Delibera di Approvazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008

# piano regolatore generale

## G 2

## Guida per la qualità degli interventi

Silvia
Capurro
12.06.2023
17:31:45
GMT+01:00

Come è strutturata la guida

La disciplina degli elementi nella Carta per la Qualità

La disciplina degli interventi di recupero nella Città Storica

ROMA

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Direzione Pianificazione Generale
Sovrintendenza Capitolina ai BB.CC.

# INDICE

## I — Come è strutturata la Guida


**1.** A chi e a quali interventi si rivolge pag.3
**2.** Qual è la struttura e il percorso d'uso pag.4
**3.** Qual è l'articolazione dei contenuti normativi pag.5


## II — Come si usa la Guida: la disciplina degli elementi contenuti nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1)


**4.** Come si usa la "Carta per la Qualità" a supporto del progetto pag.7
**4a.** Morfologie degli impianti urbani pag.8
**4b.** Elementi degli spazi aperti pag.11
**4c.** Edifici con tipologia edilizia speciale pag.16
**4d.** Edifici e complessi edilizi moderni pag.26
**4e.** Preesistenze archeologico-monumentali pag.27
**4f.** Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo pag.30


## 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 pag.33
**6.** Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura pag.34
**7.** Quali sono gli elaborati da produrre, i loro contenuti e gli obiettivi della conoscenza e del progetto pag.43
**7a.** Il rilievo degli edifici pag.44
**7b.** Il rilievo dei giardini e parchi storici pag.45
**7c.** Il progetto pag.46
**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 pag.47
**8.1.** Tessuti della città storica pag.48
**8a.** Tessuti di origine medievale (T1) pag.50
**8b.** Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2) pag.55
**8c.** Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3) pag.59
**8d.** Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato (T4) pag.63
**8e.** Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T5) pag.67
**8f.** Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6) pag.71
**8g.** Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme (T7) pag.74
**8h.** Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario (T8) pag.77
**8i.** Edifici isolati (T9) pag.78
**8l.** Nuclei storici isolati (T10) pag.79
**8.2.** Edifici e complessi speciali pag.80
**8m.** Centro archeologico monumentale pag.81
**8n.** Capisaldi architettonici e urbani pag.82
**8o.** Ville storiche pag.84
**8p.** Grandi attrezzature e impianti post-unitari pag.86
**8q.** Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale pag.88

**8.3.** Spazi aperti pag.90

**9.** Quali sono i requisiti strutturanti dei tipi edilizi seriali storici e le indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili pag.91
**9a.** Case a schiera pag.92
antecedenti della casa a schiera pag.97
casa a schiera matura
casa a schiera plurifamiliare
**9b.** Tipi edilizi pre-unitari pag.101
casa d'affitto e palazzetto di rifusione
casa d'affitto e palazzetto di nuovo impianto
**9c.** Tipi edilizi post-unitari
casa d'affitto in linea
casa d'affitto a ballatoio


## A — Allegati della Guida


**1.** Casi reali dei tessuti
**1a.** L'archivio dei casi reali
**2.** Abachi e casi reali dei tipi edilizi
**2a**. Gli abachi storico - formativi
**2b**. L'archivio dei casi reali
**3.** L'Atlante FUTURO - REMOTO delle cartografie storiche

# Come è strutturata la Guida

In questa parte della Guida sono contenuti:

- le indicazioni su chi e per quali interventi è necessario consultare la Guida (**cap.1**);

- la struttura e il percorso d'uso della Guida con l'indicazione degli strumenti di supporto che di volta in volta vengono forniti (**cap.2**);

- l'articolazione dei contenuti della Guida, che si differenziano in indicazioni metodologiche e di indirizzo ed esemplificazioni (**cap.3**).

# 1. A chi e a quali interventi si rivolge

La Guida si rivolge ai titolari (proprietari e abitanti) degli interventi diretti e indiretti previsti dal PRG con l'obiettivo di definire un sistema di regole, integrativo a quelle definite nelle NTA, finalizzato a definire un percorso conoscitivo e progettuale capace di produrre un livello di qualità di tali interventi adeguato alle caratteristiche dei contesti entro cui si inseriscono. In tal senso la Guida si compone di due parti fondamentali:

-la prima (capo II) illustra le modalità d'uso della "Carta per la qualità" (elaborato G1) e della disciplina degli elementi in essa contenuti;
- la seconda(capo III) illustra la disciplina degli interventi di recupero nella "Città storica".

Per quanto riguarda la disciplina degli elementi contenuti nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1) (capo II) l'uso della Guida è obbligatorio per tutti gli interventi diretti e indiretti previsti dal PRG e ricadenti nel sistema insediativo (Titolo II delle NTA).
Relativamente alla seconda parte, la Guida si rivolge ai titolari degli interventi diretti e indiretti previsti dal PRG e ricadenti nel sistema insediativo (titolo II delle NTA), nel sistema ambientale (Titolo III delle NTA) e nel Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti (Titolo IV delle NTA).
Relativamente allla seconda parte, la Guida si rivolge ai titolari degli interventi diretti (proprietari e abitanti) relativi ad immobili che ricadono nei "Tessuti" o negli "Edifici e Complessi speciali" (cfr.art.24 delle NTA comma 3 punti a,b e c) della Città Storica.
Nel rispetto degli obiettivi generali indicati dal Nuovo Piano Regolatore, essa è finalizzata a :
- ***specificare*** e chiarire le norme relative a ciascuna delle suddette componenti della Città Storica;
- definire le procedure di conoscenza e di progetto per il recupero; dei tessuti, edifici e complessi insieme al valore morfologico-ambientali degli spazi aperti;-indirizzare i singoli progetti nella scelta più idonea categoria di intervento tra quelle ammesse per ciascuna delle suddette componenti;
Ai fini degli interventi di recupero nella Città Storica, la localizzazione di ciascun immobile è desumibile dalla consultazione della planimetria "Sistemi e Regole" nelle scale 1:10000 (elaborato 3) e 1:5000 (elaborato 2), attraverso l'individuazione dell'appartenenza ad una delle seguenti componenti:

***a***. "Tessuti" (cfr. art. 25 delle NTA, comma 1 ): sono gli isolati o parti di isolato costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione delle sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee di impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonchè di prevalente caratterizzazione tipo-morfologica, figurativa, tecno-strutturale e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e quelli speciali esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

***b.*** "Edifici e Complessi speciali" (cfr. art.36 delle NTA, comma 1 ): sono i complessi archeologico-monumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (piazza, strade, giardini) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che hanno assunto e assumono o possono assumere in prospettiva nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale.

***c.*** "Spazi aperti" (cfr. art.42delle NTA, comma 1): sono le componenti che costituiscono il sistema dei "vuiti" e che, unitamente con le parti costruite, in ragione della riconoscibilità, della compiutezza storico-morfologica-architettonica e della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico-ambientali, partecipano alla definizione dell'identità della città.

Relativamente alla disciplina degli interventi di recupero nella Città Storica, l'uso della guida è obbligatorio per tutti gli interventi relativi ad immobili compresi in una delle sue componenti ("Tessuti", "Edifici e Complessi speciali" e "Spazi aperti") con riferimento a tutte le categorie d'intervento prescritte dalle NTA per ciascuna di esse.
Ferme restando le norme di cui al copo 2 (Città Storica) del Titolo II (Sistema insediativo) delle NTA e della disciplina di cui al Capo III della presente Guida, per "Tessuti" e gli "Edifici e Compleswi speciali", vanno sempre rispettate anche le regole ulteriori contenute nel successivo capo II.

**art.16 delle NTA, comma 1**
**Beni individuati dalla Carta per la qualità**
1. Nell'elaborato G1. "Carta per la qualità", planimetrie in rapp. 1:10.000, sono individuati gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale, da conservare e valorizzare. Tali beni sono così articolati:
a) morfologie degli impianti urbani;
b) elementi degli spazi aperti;
c) edifici con tipologia edilizia speciale;
d) edifici e complessi edilizi moderni;
e) preesistenze archeologico monumentali;
f) deposito archeologico e naturale nel sottosuolo;
g) locali e attività di interesse storico, artistico, culturale.

**Art.24 delle NTA, commi 1 e 2**
**Definizione, obiettivi e componenti**
1. Per "Città Storica" si intende l'insieme integrato costituito dall'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata interne ed esterne alle mura e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'intero territorio comunale che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.
2. 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) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distri-buzione policentrica di tali funzioni;
e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc. );
g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

# 2 Qual'è la struttura e il percorso d'uso

LOCALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO E DEL RELATIVO SPAZIO DI PERTINENZA NEL "TESSUTO" O "EDIFICIO E COMPLESSO SPECIALE" DI APPARTENENZA

Individuazione delle regole e delle categorie d'intervento ammissibili, con riferimento alle prescrizioni dettate dalle NTA nei diversi sistemi

| SISTEMA INSEDIATIVO | SISTEMA AMBIENTALE | SISTEMA DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI |
|---|---|---|

**Stralci del Piano Regolatore**

Tavola Sistemi e regole
Elaborato 2 scala 1:5.000
Elaborato 3 scala 1:10.000

Norme Tecniche di Attuazione
Titolo II - Sistema insediativo
Titolo III -Sistema ambientale
Titolo IV -Sistema dei servizi, delle infrastrut-ture e degli impianti

**Guida - Capo II**

La disciplina degli elementi contenuti nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1) a supporto del progetto

**4a.** Morfologie degli impianti urbani
**4b.** Elementi degli spazi aperti
**4c.** Edifici con tipologia edilizia speciale
**4d.** Edifici e complessi edilizi moderni
**4e.** Preesistenze archeologico-monumentali
**4f.** Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo

**Guida - Capo III**

Interventi di recupero nella Città Storica
cfr. NTA TITOLO II Capo 2°

**capitolo 6**
Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

**capitolo 7**
Quali sono gli elaborati da produrre, i loro contenuti e gli obiettivi della conoscenza e del progetto

**PROGETTO**

**capitolo 8**
Quali sono e come sono fatti i tessu-ti, quali sono le regole progettuali per il recupero e le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento

Riconoscimento del tipo edilizio relativo all'edificio oggetto d'intervento attraverso l'uso de-gli abachi e degli archivi dei casi reali (Allegati)

**capitolo 9**
Quali sono i requisiti strutturanti dei tipi edilizi seriali storici e le indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili (abachi ed esemplificazioni dei tipi)

**Allegati della Guida**

1 Casi reali dei tessuti
2 Abachi e casi reali dei tipi edilizi
3 L'Atlante FUTURO-*REMOTO* delle cartografie storiche

# 3. Qual'è l'articolazione dei contenuti

## Capitoli della Guida con valore di indirizzo normativo

I contenuti dei capitoli di seguito riportati hanno un valore di indicazione metodologica e di indirizzo in quanto:

- illustrano le modalità d'uso della "Carta della Qualità" (elaborato G1) come strumento per la disciplina degli elementi in essa contenuti e non cartografati nella planimetria "Sistemi e Regole" (elaborati 2 e 3) da conservare e valorizzare (**capitolo 4**);

- illustrano la procedura di conoscenza e di progetto per gli interventi di recupero ricadenti nella Città Storica, anche attraverso l'uso di abachi e archivi allegati, finalizzata alla individuazione dei tipi edilizi peculiari e delle relative regole d'intervento (**capitolo 5**);

- individuano regole comportamentali, conoscitive e progettuali, valide per tutti gli interventi di recupero degli edifici in muratura oggetto di conservazione (**capitolo 6**) con l'elencazione degli elaborati da redigere per la conoscenza e il progetto con i relativi contenuti e obiettivi (**capitolo 7**)

- illustrano le NTA relativamente a "Tessuti", "Edifici e Complessi speciali" e "Spazi aperti", individuando contemporaneamente i requisiti strutturanti di ciascuno di essi da conservare e valorizzare nonché l'esplicitazione delle regole comportamentali per l'attivazione delle categorie d'intervento di maggior trasformabilità (RE e DR) (**capitolo 8**)

- individuano i requisiti strutturanti dei tipi edilizi presenti nei suddetti "Tessuti", precisando contemporaneamente le indicazioni progettuali relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili (**capitolo 9**)

## Capitoli della Guida con valore di esemplificazione e di supporto conoscitivo

I contenuti dei capitoli di seguito riportati hanno un valore esemplificativo in quanto:

- forniscono schede di casi reali di tessuti e edifici e complessi speciali con indicazioni delle diverse fasi di formazione del tessuto (**allegato A.1**);

- forniscono diagrammi illustrativi dei processi di formazione e crescita dei tessuti e degli edifici (abachi) appartenenti a diverse famiglie tipo-morfologiche, utili alla comprensione dell'appartenenza di ciascun edificio ad una di tali famiglie nonché, conseguentemente, alla comprensione della evoluzione diacronica dei singoli edifici oggetto d'intervento e del rapporto con il contesto, ai fini del progetto (**allegato A.2.a**);

- forniscono archivi, continuamente aggiornati, di casi reali di edifici appartenenti a ciascuna famiglia tipo-morfologica, ai fini di un ulteriore supporto alla conoscenza e al progetto dell'edificio oggetto d'intervento attraverso lo studio di casi analoghi (**allegato A.2.b**);

- forniscono un repertorio di cartografie storiche indispensabili per la ricostruzione dell'evoluzione storica dei singoli luoghi d'intervento e quindi per l'assunzione di un retroterra conoscitivo, da integrare con le ulteriori indagini archivistiche e sul campo previste nel **capitolo 7**, necessario per una progettazione storicamente consapevole (**allegato A.3**).

# Come si usa la Guida: la disciplina degli elementi contenuti nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1)

In questa parte della Guida sono contenute le re-gole comportamentali, conoscitive e proget-tuali, valide per tutti gli interventi diretti e indi-retti, con l'illustrazione dell'uso della "Carta per la Qualità" (elaborato G1) come strumento per la disciplina degli elementi in essa contenuti, con riferimento alle seguenti famiglie di oggetti:

a). Morfologie degli impianti urbani
b). Elementi degli spazi aperti
c). Edifici con tipologia edilizia speciale
d). Edifici e complessi edilizi moderni
e). Preesistenze archeologico monumentali
f). Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo
g). locali e attività di interesse storico, artistico, culturale

Punto g: cfr. Delibera del Comune di Roma n.139 del 21 luglio 1997
Appendice pag.108 - 111

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

La "Carta per la Qualità" (elaborato G1) (cfr. art.16 delle NTA) individua ulteriori componenti da conservare e valorizzare attraverso interventi diretti e indiretti, oltre quelle già individuate nella planimetria "Sistemi e Regole"(elaborati 2 e 3) .
La Carta con i Data-Base allegati costituiscono un riferimento indispensabile per gli interventi diretti e indiretti previsti dal PRG in quanto contengono un patrimonio di informazioni, continuamente aggiornato, da consultare, valutare e interpretare obbligatoriamente per arricchire il processo conoscitivo e progettuale.
Nelle colonne sottostanti sono riportate le famiglie di oggetti contenuti nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1) e la loro articolazione più dettagliata, con i riferimenti ai capitoli successivi della Guida in cui vengono esplicitati gli indirizzi per la loro disciplina.

| | |
|---|---|
| **capitolo 4a.**<br>MORFOLOGIE DEGLI IMPIANTI URBANI | **1.** Morfologie degli impianti urbani preunitari che approfondiscono le qualità relative ai Tessuti di origine medievale (T1) e che fanno riferimento a:<br>· Tessuti medievali condizionati da preesistenti edifici speciali di epoca romana<br>· Tessuti rinascimentali e moderni di ristrutturazione urbanistica |
| | **2.** Morfologie degli impianti urbani dell'espansione urbana otto-novecentesca, realizzati secondo i piani del 1883 e 1909, che fanno riferimento a:<br>· Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica regolare (scacchiera, stella o tridente)<br>· Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura irregolare ("Città-giardino") |
| | **3.** Morfologie degli impianti urbani moderni, realizzati secondo i piani del 1931 e 1962, che fanno riferimento a:<br>· Tessuti caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici<br>· Tessuti o porzioni di tessuto caratterizzati dal rapporto fra tracciati, occupazione del suolo e/o qualità degli spazi aperti<br>· Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate |
| **capitolo 4b.**<br>ELEMENTI DEGLI SPAZI APERTI | **1.** Strade e viali<br>· con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana<br>· con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala locale della parte urbana<br>**2.** Piazze e larghi con alto grado di identità<br>**3.** Filari arborei<br>· con essenze di pregio<br>· con essenze comuni<br>**4.** Alberi monumentali<br>**5.** Emergenze geolitologiche |
| **capitolo 4c.**<br>EDIFICI CON TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE | **1.** Edifici speciali ad impianto nodale che comprendono i seguenti tipi edilizi: edificio per il culto, edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche, edificio per attività e manifestazioni sportive, teatro, padiglione, capannone, stazione ferroviaria.<br>**2.** Edifici residenziali speciali che comprendono i seguenti tipi edilizi: castello, palazzo gentilizio, villa, casale.<br>**3.** Edifici speciali ad impianto seriale che comprendono i seguenti tipi edilizi: convento, residenza collettiva, edificio per servizi e uffici, albergo, ospedale, carcere, caserma, scuola, accademia.<br>**4.** Edifici speciali ad impianto seriale complesso che comprendono i seguenti tipi edilizi: edificio per la Pubblica Amministrazione, edificio per attività espositive e museali, edificio industriale complesso, grande magazzino.<br>**5.** Edifici speciali ad impianto singolare che comprendono i seguenti tipi edilizi: forte, torre, castello. |
| **capitolo 4d.**<br>EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI MODERNI | **1.** Edifici di archeologia industriale<br>**2.** Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale<br>**3.** Opere di rilevante interesse architettonico o urbano<br>**4.** Complessi specialistici di rilevante interesse urbano |
| **capitolo 4e.**<br>PREESISTENZE ARCHEOLOGICO-MONUMENTALI | **1.** Preesistenze visibili<br>· di dimensioni superiori a due metri<br>· di dimensioni inferiori a due metri<br>**2.** Ingressi a ipogei e catacombe<br>**3.** Preesistenze sotterranee (ipogei e catacombe) |
| **capitolo 4f.**<br>DEPOSITO ARCHEOLOGICO E NATURALE NEL SOTTOSUOLO | **1.** Indagini archeologiche documentate<br>**2.** Indagini geognostiche documentate<br>**3.** Area di spessore omogeneo del deposito archeologico e naturale<br>**4.** Area di presumibile estensione del deposito archeologico |

# 4a_1 Morfologie degli impianti urbani di origine medievale

| | Descrizione degli elementi | Indicazioni per la conservazione e la trasformazione |
|---|---|---|
| **a)** Tessuti medievali condizionati da preesistenti edifici speciali di epoca romana | Si tratta di specifiche morfologie d'impianto dei "Tessuti di origine medievale" (T1) della Città Storica condizionati da alcuni grandi edifici speciali antichi sia nell'impianto planimetrico che nelle strutture in elevazione, come ad esempio lo Stadio di Domiziano (oggi piazza Navona), il Teatro e il Portico di Pompeo, il Teatro e la Crypta di Balbo, il Portico di Ottavia, il Teatro di Marcello. All'interno dei Tessuti suddetti, caratterizzati anche in altre parti dalla irregolarità e tortuosità della viabilità come esito di lenti e progressivi adattamenti a preesistenti percorsi e tessuti seriali (Trastevere, lungo gli assi di via della Lungaretta e via della Lungara, Rione Monti nell'area della Suburra, l'Ansa del Tevere in particolare nell'area di Tor di Nona) ma anche dalla regolarità geometrica e progettata delle riconfigurazioni rinascimentali (cfr. successivo **punto b**). I processi secolari di riutilizzo, scomposizione e ricomposizione delle preesistenti grandi strutture a funzione pubblica di epoca romana è ancora chiaramente leggibile nelle geometrie dispositive degli spazi aperti e degli edifici, richiedendo quindi una specifica attenzione, negli interventi di recupero, alla salvaguardia di questo straordinario palinsesto. | Ferme restando le norme dei "Tessuti di origine medievale" (T1, art. 26), gli interventi di recupero di cui alle categorie ammesse, nel confermare il disegno della viabilità e dell'edificazione esistente con le specifiche regole (cfr. successivo **capitolo 8a**), dovranno prestare particolare attenzione alla presenza e alla conservazione dei resti degli edifici speciali antichi sulle cui fondamenta e con le strutture dei quali si è realizzato il processo di edificazione dei secoli successivi, garantendo nel contempo la salvaguardia delle giaciture e delle tessiture murarie che testimoniano tale processo di stratificazione nel tempo. |
| **b)** Tessuti rinascimentali e moderni di ristrutturazione urbanistica | Si tratta di specifiche morfologie d'impianto caratterizzate da un disegno urbano unitario strutturatosi, in epoca rinascimentale e barocca, attraverso l'apertura di nuove strade e piazze (come ad esempio via Giulia, piazza Montecitorio, piazza S. Ignazio, piazza di Trevi, via di S. Francesca a Ripa, Tridente di Ponte, via della Scrofa e S. Maria della Pace). I caratteri peculiari sono la organicità del disegno delle parti di riconfigurazione urbana con riferimento alla geometria dei tracciati, alla presenza di fondali, piazze e larghi progettati, alla previsione di direttrici e visuali strutturanti le gerarchie tecniche, funzionali, simboliche e monumentali tra le diverse componenti, alle regole di organizzazione dello spazio in termini di altezze, allineamenti e ordinamento delle soluzioni particolari, quantunque nel tempo possano aver subìto modifiche ed alterazioni conseguenti a sopraelevazioni, accorpamenti e modeste sostituzioni. | Ferme restando le norme dei "Tessuti di origine medievale" (T1, art. 26), gli interventi di recupero di cui alle categorie ammesse, nel confermare il disegno della viabilità e dell'edificazione esistente con le specifiche regole (cfr. successivo **capitolo 8a**), dovranno prestare particolare attenzione alla conservazione dei caratteri peculiari degli interventi di riconfigurazione urbana rinascimentale e barocca con particolare attenzione al riconoscimento e alla salvaguardia del disegno dello spazio urbano progettato, delle regole architettoniche che hanno informato la disposizione degli edifici e la conformazione di strade e piazze attraverso la previsione di specifici rapporti formali e dimensionali, di particolari allineamenti e visuali prospettiche come anche di espliciti regolamenti architettonici ed edilizi delle fronti degli edifici interessati dalla trasformazione urbana. |

# 4a_2 Morfologie degli impianti urbani dell'espansione otto-novecentesca

| | Descrizione degli elementi | Indicazioni per la conservazione e la trasformazione |
|---|---|---|
| **a)** Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura regolare | Si tratta di specifiche morfologie d'impianto caratterizzate da un disegno urbano unitario, realizzato secondo i piani del 1883 e 1909 e successive varianti, che fa riferimento a modelli di addizione urbana con struttura geometrica regolare (scacchiera, stella o tridente) e un sistema di tracciati stradali scarsamente gerarchizzati che definisce isolati di tipo "umbertino" generalmente con edifici in linea o specialistici a fronti continue (es.: Esquilino, Santa Croce, Viminale, Re di Roma, Flaminio, Bologna, Mazzini, Testaccio, San Lorenzo, Celio, Prati, Ludovisi, ecc.) ma con inclusioni tipologiche di diversa natura (in particolare villini e palazzine). | Ferme restando le norme dei "Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato" (T4, art. 29), dei "Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme" (T5, art. 30), dei "Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6, art. 31) e dei "Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme" (T7, art. 32), gli interventi di recupero di cui alle categorie ammesse debbono confermare le caratteristiche d'impianto descritte, pur nella varietà delle configurazioni tipomorfologiche e architettoniche esistenti, eventualmente valorizzando limitati e motivati processi di gerarchizzazione della maglia viaria (ad esempio attraverso il ripensamento dei caratteri morfologici delle strade) in ragione della presenza di tracciati ordinatori di scala urbana e delle esigenze di relazione con i tessuti e i luoghi urbani adiacenti. |
| **a)** Impianti con progetto unitario e disegno urbano a struttura geometrica irregolare | Si tratta di specifiche morfologie d'impianto caratterizzate da un disegno urbano unitario, realizzato secondo i piani del 1883 e 1909 e successive varianti, che coniuga una attenzione alla orografia dei luoghi con la ricerca di modelli urbani alternativi alla città densa e compatta. Tale ricerca si è concretizzata nella ricerca di soluzioni progettuali, nel sistema dei tracciati e nella scelta di tipi edilizi a bassa densità con una elevata presenza di spazi aperti e piantumati, che fa riferimento esplicitamente (Garbatella e Monte Sacro) o implicitamente (Monteverde Vecchio, Ponte Milvio, Trieste, Quartiere Africano, ecc.) alle sperimentazioni delle "Città-giardino". | Ferme restando le norme dei "Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme" (T5, art. 30), dei "Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue (T6, art. 31) e dei "Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme" (T7, art. 32), gli interventi di recupero di cui alle categorie ammesse debbono confermare il disegno plastico della viabilità, la gerarchia dei tracciati, il loro rapporto con l'edificazione esistente, la estensione e qualità vegetazionale degli spazi aperti di pertinenza privata e di quelli pubblici, puntando a ripristinare e comunque a consolidare le condizioni originarie di tali caratteristiche, eventualmente alterate nel corso del tempo o comunque non completamente consolidate. |

# 4a_3 Morfologie degli impianti urbani moderni

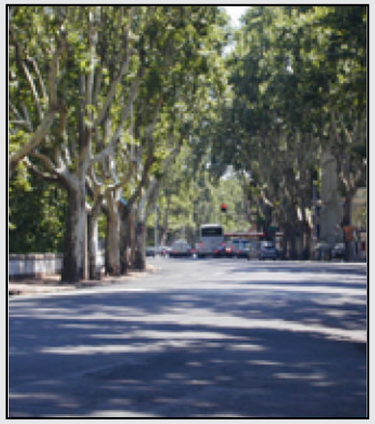
| | Descrizione degli elementi | Indicazioni per la conservazione e la trasformazione |
|---|---|---|
| **a)** Tessuti di rilevante interesse urbano caratterizzati dall'impianto volumetrico degli edifici | Sono i tessuti caratterizzati da un disegno d'impianto unitario e concluso nei quali la configurazione dello spazio urbano è fortemente correlata alla disposizione dei singoli edifici e alla loro conformazione volumetrica.<br>Sono tessuti di questo genere, ad esempio, le parti ancora integre delle borgate di Primavalle e del Quarticciolo, il Villaggio Breda, i quartieri e i complessi realizzati dall'Ina-Casa e dall'INCIS (primo fra tutti quello di Decima) così come alcuni degli interventi IACP realizzati a cavallo degli anni Ottanta.<br>Altro caso particolare è il Casilino di Quaroni (il Piano di Zona n. 23) nel quale la configurazione dei singoli edifici è determinata dall'appartenenza ad un ideale solido generato dalla rotazione di un trapezio intorno a quattro centri.<br>Si tratta in gran parte - ma non esclusivamente - di interventi di iniziativa pubblica. | I progetti che rientrano all'interno di questi tessuti devono tendere in primo luogo a salvaguardare e a confermare il disegno generale dell'impianto, intervenendo sui singoli edifici nella consapevolezza che ciascuno di essi costituisce parte essenziale di un tutto che è ormai elemento costitutivo della configurazione del settore urbano di cui fa parte.<br>In questi tessuti sono consentiti tutti gli interventi compresi tra la Manutenzione ordinaria e il Restauro e risanamento conservativo e, sia pur con cautela, la Ristrutturazione edilizia di tipo RE1 senza variazione di tipologia e di sagoma, ma con modifiche esterne senza ampliamento della SUL.<br>A questo scopo le schede del data base allegate alla "Carta per la Qualità" (elaborato G1) che definiscono i singoli oggetti, contengono, di norma, indicazioni sullo stato di manutenzione degli edifici che possono fornire una prima indicazione sul tipo più opportuno di intervento. |
| **b)** Tessuti o porzioni di tessuti di rilevante interesse urbano caratterizzati dal rapporto tra tracciati, occupazione del suolo e qualità degli spazi aperti | Sono tessuti (ma più spesso sono porzioni di tessuti di estensione maggiore) caratterizzati da una felice relazione tra il tracciato stradale, l'altezza degli edifici e la loro disposizione sul terreno e dal rapporto misurato tra la superficie coperta e la dimensione dei lotti che definiscono il tessuto stesso.<br>Molto spesso questo comporta una qualità nella sistemazione degli spazi aperti che costituisce un valore aggiunto e peculiare dello spazio urbano. In questo genere di tessuti la qualità dei singoli edifici non sempre si presenta con caratteri degni di nota.<br>Sono tessuti di questo genere, ad esempio, alcune enclave estensive all'interno di tessuti molto densi come il Pigneto, il Quadraro o la borgata di Tor Pignattara (via Formia), porzioni di tessuti a villini (via Fascetti alla Balduina, via Piccolomini all'Aurelio o via del Casaletto), porzioni di tessuti a palazzine (il comprensorio di Poggio Ameno a Tor Marancia) e i tessuti formati dalle ville dell'EUR. Sono esclusivamente tessuti realizzati attraverso una crescita incrementale di iniziativa privata. | I progetti che rientrano all'interno di tali tessuti devono tendere a confermare la struttura generale dell'impianto, intervenendo sui singoli edifici in modo da conservarne non tanto l'integrità architettonica, quanto la sagoma, l'altezza, la loro disposizione nel lotto e il loro rapporto con il tracciato stradale. Particolare attenzione deve essere riservata alla conservazione e al miglioramento della configurazione degli spazi aperti.<br>In questi tessuti sono consentiti non solo tutti gli interventi compresi tra la Manutenzione ordinaria e il Restauro e risanamento conservativo, ma anche interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo RE1 (senza e con variazione di tipologia e/o sagoma, senza ampliamento della SUL), di tipo RE2 (con ampliamento della SUL) e, qualora ne venga dimostrata la necessità, di tipo RE3 (demolizione e ricostruzione totale e parziale con mantenimento delle condizioni preesistenti e senza modifiche al lotto di pertinenza).<br>A questo scopo le schede del data base allegate alla "Carta per la Qualità" (elaborato G1) che definiscono i singoli oggetti, contengono, di norma, indicazioni sullo stato di manutenzione degli edifici che possono fornire una prima indicazione sul tipo più opportuno di intervento. |
| **c)** Comprensori a carattere estensivo di case unifamiliari isolate o aggregate | Questa categoria riguarda i grandi comprensori a carattere estensivo sorti a nord e a sud della città per iniziativa della Società Generale Immobiliare e comprende quindi due soli, grandi elementi: i quartieri dell'Olgiata e di Casalpalocco.<br>A differenza degli altri tessuti inseriti nella Carta, si tratta di complessi di grandi dimensioni, di vere e proprie parti autonome della città nelle quali, negli anni Settanta è stata sperimentata un'idea di "città nel verde"composta da un sistema discreto di "isole" tra loro separate e connesse da un'armatura di strade configurate spesso come strade-parco. | Per Tessuti così articolati ed estesi, le indicazioni assumono un valore più generale volto a salvaguardare i caratteri peculiari degli insedimenti più che la conformazione dei singoli edifici, per i quali esistono talvolta norme di controllo assai rigide.<br>In questi tessuti sono quindi consentiti non solo tutti gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo RE1 (senza e con variazione di tipologia e/o sagoma, senza ampliamento della SUL), di tipo RE2 (con ampliamento della SUL) e, qualora ne venga dimostrata la necessità, di tipo RE3 (demolizione e ricostruzione totale e parziale con mantenimento delle condizioni preesistenti e senza modifiche al lotto di pertinenza). |

# 4b_1.2. Elementi degli spazi aperti: strade e viali, piazze e larghi

Le strade e i viali, le piazze e i larghi (cfr.: NTA, TITOLO II, Capo 2, art. 42) descritti rispetto ai caratteri morfologici, peculiari di ciascun materiale urbano e architettonico e individuati nell'elaborato "Carta per la Qualità" (elaborato G1), sono classificati rispetto a:

- Strade e viali con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala urbana
- Strade e viali con caratteristiche di tracciati ordinatori con alto grado di identità alla scala della parte urbana
- Piazze e larghi con alto grado di identità

Ai fini della valorizzazione e/o della progettazione di riqualificazione delle strade e viali, piazze e larghi, in riferimento alla individuazione delle componenti, alle destinazioni d'uso e alle dinamiche localizzative, vengono selezionati quei requisiti prestazionali e quelle soluzioni progettuali che possono essere assunti come riferimenti necessari e che possono svolgere un ruolo-guida nel controllo di qualità. In particolare le campionature dei "materiali semplici" individuati come componenti strutturanti per gli spazi aperti sono le seguenti: pavimentazioni, sottoservizi, alberature ed altri elementi verdi, aperture degli edifici al piano terra, vetrine ed insegne, illuminazione pubblica, elementi di arredo urbano (chioschi, cartelloni, pensiline, fontane, dissuasori, ecc...).



1. Lungotevere Sanzio

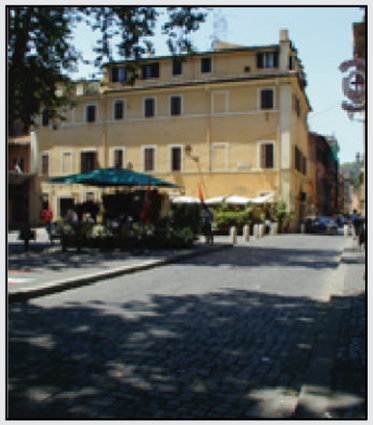
2. Viale Trastevere

3. Via Cicerone

4. Circonvallazione Gianicolense

1. Largo Argentina

2. Piazza Gioacchino Belli



3. Largo S. Giovanni de Matha

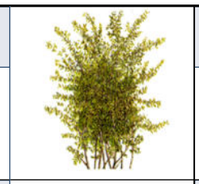
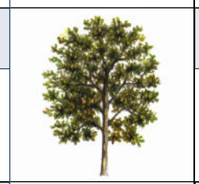
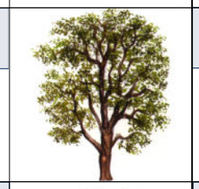
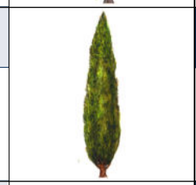
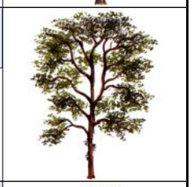
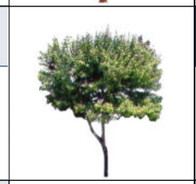
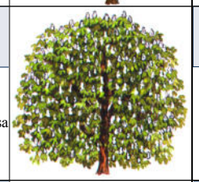
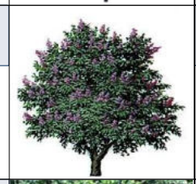
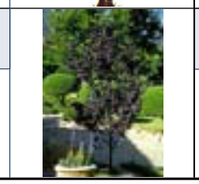
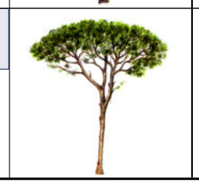
4. Piazza Cola di Rienzo

# 4b_3. Elementi degli spazi aperti: filari arborei

La definizione del sistema dei filari arborei (cfr.: NTA, TITOLO II, Capo 2, art.42) è individuato nell'elaborato "Carta per la Qualità" (elaborato G1) ed è distinto rispetto a:

- Alberature con essenze arboree di pregio
- Alberature con essenze arboree comuni

Le alberature stradali con essenze arboree di pregio sono distinte in base ad una classificazione preventiva costruita sulle seguenti informazioni: tipo di essenza prevalente, numero delle specie utilizzate, esatta ubicazione territoriale, anno d'impianto, stato fitosanitario. Gli interventi di manutenzione, pur rimandando a puntuali progetti di settore e al servizio di specifici settori dell'Amministrazione competenti in materia, devono comunque tenere conto delle specie arboree di caratterizzazione dei singoli filari; se le alberature di sostituzione risultano diverse da quelle dell'impianto originario, deve essere garantito, nel tempo, il ripristino di essenze arboree simili a quelle d'impianto; inoltre negli interventi sulle specie impiantate, in particolare quelle per arredo di strade e viali con marciapiedi e/o aree di sosta, devono essere previste grate per preservare la base del fusto e le radici. Le alberature stradali con essenze arboree comuni, qualora l'impianto non sia dettato da criteri funzionali prioritari (spazio esiguo orientamento/illuminazione delle superfici fine strate insufficiente, etc.) possono essere oggetto di specifici progetti di sostituzione con specie arboree e/o arbustive di pregio. Per la scelta di nuove essenze arboree e arbustive da impiantare vengono classificate le specie più adatte secondo criteri storici, estetici ed ecologici e in relazione alle sezioni stradali, alle fronti degli edifici, allo spazio d'impianto e agli elenchi di essenze consigliate del Servizio Giardini.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Acer campestre | | 10. Ligustrum ovalifolium |  | 19. Quercus ilex | | 28. Citrus aurantium | |
| fino a 20 metri<br>densa, regolarmente espansa<br>decidue, palmate, a 5 lobi | | fino a 3 metri<br>fitta<br>lisce, verdi e lucide, intere e opposte, a base cuneiforme | | fino a 25 metri<br>sempreverde, densa, globosa e largamente espansa<br>persistenti, coriacee, variabili | | fino a 5 metri<br>elegante, densa, rotondeggiante, espansa in orizzontale<br>persistenti, alterne, coriacee, fino a 15 cm, lamina ovato-ellittica | |
| 2. Acer negundo | | 11. Magnolia grandiflora |  | 20. Robinia pseudoacacia |  | 29. Ginkgo biloba | |
| fino a 20 metri<br>espansa e disordinata<br>decidue, imparipennate a 3(5) segmenti | | fino a 25 metri<br>non molto densa, piramidale e cupolare<br>sempreverdi, elittiche, lucenti | | fino a 25 metri<br>slanciata ed espansa, irregolare e densa, verde opaco<br>decidue, composte, pennate | | fino a 35 metri<br>piramidale, tendente ad allargarsi<br>caduche, a ventaglio | |
| 3. Acer platanoides | | 12. Melia azedarach | | 21. Sophora japonica | | 30. Koelreuteria paniculata | |
| fino a 20 metri<br>orizzontalmente espansa<br>decidue, palmate a 5 lobi poco profondi, dentati | | fino a 15 metri<br>espansa e irregolare<br>90 cm,decidue, bipennate, con segmenti da ovato-ellittici a lanceolati | | fino a 25 metri<br>densa, espansa sopratutto in orizzontale<br>decidue, composte, imparipennate | | fino a 15 metri<br>opaca, espansa in orizzontali<br>decidue, 1-2 imparipennate | |
| 4. Catalpa bungei | | 13. Platanus x acerifolia | | 22. Tilia americana | | 31. Nerium oleander | |
| fino a 5 metri<br>rotonda<br>ampie, prima violacee, poi verde chiaro | | fino a 40 metri<br>spaziosa<br>fino a 20 cm., lobature variabili | | fino a 35 metri<br>cupolare<br>da 10-20 cm, glabre, glaucescenti di sotto, con i margini seghettati | | fino a 6 metri<br>irregolarmente espansa<br>persistenti,lanceolate,subcoriacee | |
| 5. Cercis siliquastrum | | 14. Populus nigra | | 23. Ulmus Sp. Pl | | 32. Quercus rubra | |
| fino a 35 metri<br>proiettata in verticale<br>semidecidue, inciso-lobate | | fino a 30 metri<br>ovoidale, irregolarmente espansa<br>decidue, ovato-triangolari od ovoidali | | fino a 30 metri<br>slanciata,irregolarmente piramidale o rotondeggiante, legera<br>decidue, elittico-obovate | | fino a 25 metri<br>colonnare, globosa, largamente espansa<br>decidue, ovato-incise | |
| 6. Cupressus sempervirens |  | 15. Populus canadensis | | 24. Fraxinus ornus | | 33. Gleditsia triacanthos |  |
| fino a 30 metri<br>compatta, stretta e colonnare<br>squamiformi | | fino a 30 metri<br>con fogliame a ciuffi<br>8 cm., inizialmente marrone chiara | | fino a 10 metri<br>arrotondata e espansa<br>decidue, imparipennate | | fino a 20 metri<br>molto leggera, espansa verso l'alto<br>decidue, composte, pennate e bipennate | |
| 7. Hibiscus syriacus |  | 16. Prunus cerasifera Pissardi | | 25. Aesculus hippocastanum |  | 34. Eucalyptus globulus | |
| fino a 5 metri<br>con ramificazioni erette ed aperte<br>3-7 cm, lobuli stretti e bordi dentati | | fino a 8 metri<br>leggera ed elegante<br>decidue, elittiche, seghettate | | fino a 30 metri<br>espansa, globosa, densa, maestosa<br>decidue, palmato-composte | | fino a 40 metri<br>ampia ed espansa verticalmente<br>persistenti, coriacee | |
| 8. Lagerstroemia indica |  | 17. Prunus serrulata | | 26. Albizia julibrissin | | 35. Celtis australis | |
| fino a 8 metri<br>arrotondato-espansa, leggera<br>decidue, opposte, elittiche o lanceolate | | fino a 3-4, 5 metri<br>distesa<br>grandi, con molti denti ruvidi, e base cuneiforme | | fino a 10 metri<br>a ombrello, orizzontalmente espansa<br>decidue, composte, bipennate | | fino a 20-25 metri<br>ampia, espansa, globosa, regolare<br>decidue, lanceolate--- | |
| 9. Ligustrum japonica | | 18. Prunus blijerana |  | 27. Pinus pinea |  | Altezza Chioma Foglie | |
| fino a 5-6 metri<br>ampia, fitta, ombrosa<br>grande, ovalo-allargato, verde lucente | | fino a 3-4, 5 metri<br>leggera ed elegante<br>ovali violacee | | fino a 25 metri<br>a ombrello, con rami che si concentrano nella parte alta<br>aghiformi, rigide e pungenti | | | |

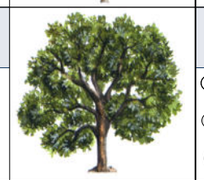
# 4b_4. Elementi degli spazi aperti: alberi monumentali

Gli esemplari arborei d'interesse storico e/o che per età anagrafica e dimensioni assumono un valore di riferimento morfologico anche in realtà fortemente modificate, devono essere conservati in quanto costituiscono patrimonio naturalistico-testimoniale; per essi è prescritta esclusivamente la tutela e la valorizzazione, anche con etichettatura e riconoscimento descrittivo del bene, attuate da parte del Servizio di Settore preposto alla cura e alla manutenzione.
Qualora il bene, classificato come monumentale, ricada in una proprietà privata, l'esclusiva tutela deve attuarsi con modalità manutentive stabilite dal Servizio di Settore proposto.
Per l'elenco e l'individuazione dei 50 "patriarchi" riportati nell'elaborato "Carta per la Qualità" (elaborato G1), cfr. "Carta della vegetazione", a cura del Dipartamento di Biologia Vegetale dell'Università di Roma La Sapienza e dell'Assesorato Ambiente della Regione Lazio.

**1. Platanus orientalis**
fino a 40 metri
piramidale,espansa e arrotondata
decidue, palmato--lobate

**2. Magnolia grandiflora**
fino a 25 metri
piramidale,cupolare, non molto densa
sempreverdi, elittiche, lucenti

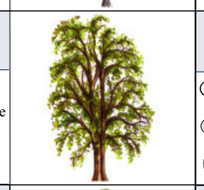
**3. Phytolacca dioica**
fino a 15 metri
globosa, disordinata
persistenti, elittiche



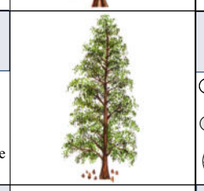
**4. Quercus cerris**
fino a 35 metri
verticale, espansa
semidecidue, inciso-lobate

**5. Paulownia tomentosa**
fino a 20 metri
molto espansa orizzontalmente
decidue,grandi, inciso-lobate

**6. Ginkgo biloba**
fino a 35 metri
piramidale,tendente ad allargarsi
decidue,grandi, inciso-lobate



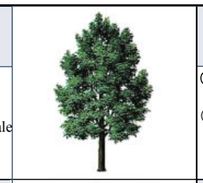
**7. Taxodium distichum**
fino a 40 metri
piramidale e stretta
decidue, aghiforme piatte



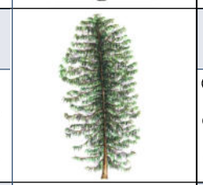
**8. Citrus aurantium**
fino a 5 metri
elegante, densa, rotonda in orizzontale
persistenti, alterne, ovato-ellittiche

**9. Casuarina cunninghamiana**
fino a 40 metri
piramidale
verde lucente, aghiforme piatte

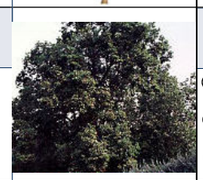
**10. Liquidambar Styraciflua**
fino a 40 metri
prima slanciata, poi largamente piramidale
decidue,palmate, a 5-7 lobi



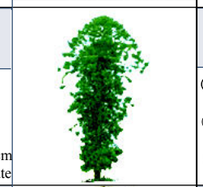
**11. Pinus wallichiana**
fino a 50 metri
piramidale,regolare non molto densa
aghiforme,pendule, sottili, flessibili



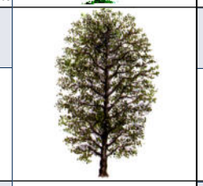
**12. Cinnamomun glanduliferum**
fino a 20 metri
ampia, espansa
ampie,ovate



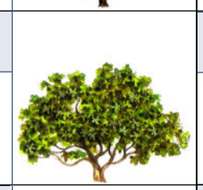
**13. Araucaria bidwilii**
fino a 30 metri
conico-globosa
verde lucente,di 2 cm lanceolato-acuminate



**14. Populus nigra**
fino a 30 metri
ovoidale, espansa irregolarmente
aghiformi,pendule, sottili, flessibili



**15. Ficus carica**
fino a 15 metri
rada, verde chiaro, molto espansa
decidue, palmato-lobate



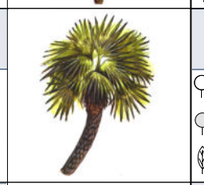
**16. Ceratonia siliqua**
fino a 10 metri
sempreverde, ampia, cupolare o tabulare
persistenti,composte, paripennate

**17. Tilia tomentosa**
fino a 30 metri
regolarmente piramidale-cupolare
decidue, cordate

**18. Phoenix dactylifera**
fino a 30 metri
corona ampia, densa globo-esferica
pennate, ascendenti-arcuate

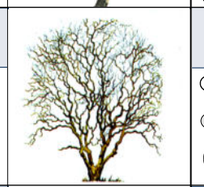
**19. Phoenix Canariensis**
fino a 20 metri
corona ampia,densa, globo-esferica
lunghe, pennate, verde scuro

**20. Chamaerops humilis**
fino a 10 metri
corona apicale compatta, globosa
piccole, rigide, flabellate



**21. Schinus molle**
fino a 10-15 metri
da rami flessibili dal portamento pendulo
lunghe e sottili, seghettate

**22. Salix matsudana**
fino a 20 metri
aperta
8 cm., crespe, concave, intricate

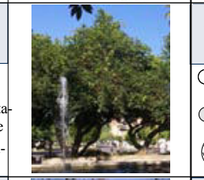


**23. Firmiana simplex**
fino a 15 metri
ovoidale
alterne, palmate, 3-5 lobuli acuti

**24. Chorisia speciosa**
palmato-composte

**25. Erythrina crista-galli**
fino a 3 metri
espansa,piuttosto rada
grandi, trifogliolate, con foglioline ovato acuminate

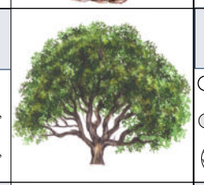
**26. Cocculus laurifolius**
fino a 5-8 metri
espansa,folta,a portamento tondeggiante
lucide, verdi, oblungo-lanceolate



**27. Torreya grandis**
fino a 20 metri
piramidale
persistenti e compo--ste

**28. Quercus suber**
fino a 20 metri
molto espansa e disordinata
persistenti, ovato-oblunghe

**29. Quercus ilex**
fino a 25 metri
sempreverde, densa, globosa ed espansa
persistenti, coriacee, variabili

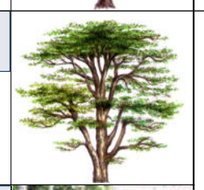


**30. Brahea dulcis**
fino a 6 metri
corona globosa formata da ciuffi di foglie
palmate, quasi rotonde divise a segmenti

**31. Washingtonia robusta**
fino a 22 metri
corona fogliare compatta
grandi, a ventaglio

**32. Celtis australis**
fino a 20-25 metri
ampia, espansa, globosa, regolare
decidue, lanceolate

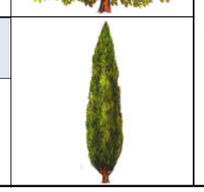
**33. Cedrus libani**
fino a 35-40 metri
conica, tendente ad appiattirsi
aghiformi, rigide, pungenti



**34. Sterculia apetala**
fino a 12 metri
irregolare
lobate

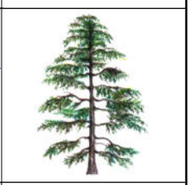
**35. Aesculus hippocastanum**
fino a 30 metri
espansa, globosa, densa e maestosa
decidue, palmato-composte

**36. Cupressus sempervirens**
fino a 30 metri
compatta, stretta e colonnare
squamiformi



**37. Olea europea**
fino a 10 metri
densa,asimmetrica, molto espansa,
persistenti, argentate di sotto

**38. Cedrus atlantica**
fino a 45 metri
sempre eretta, rada e piramidale
aghiformi, rigide, pungenti



**39. Pinus pinea**
fino a 25 metri
a ombrello, rami concentrati in alto
aghiformi, rigide, pungenti

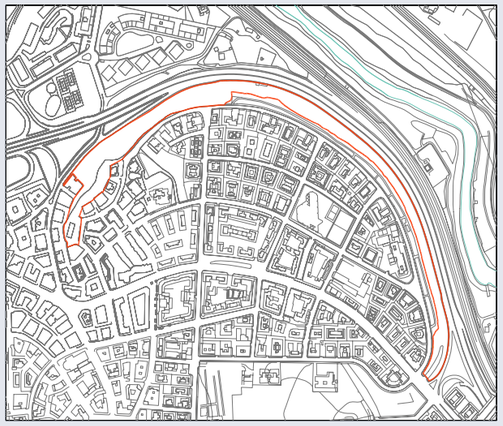
**40. Jubaea chilensis**
fino a 25 metri
corona a segmenti lineari-lanceolati
interne erette esterne estroflesse

**41. Cupressus arizonica**
fino a 20 metri
densa, strettamente piramidale
squamiformi

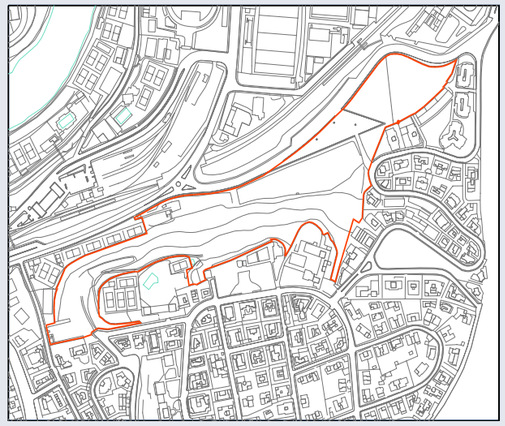
Altezza Chioma Foglie

# 4b_5. Elementi degli spazi aperti: le emergenze geolitologiche

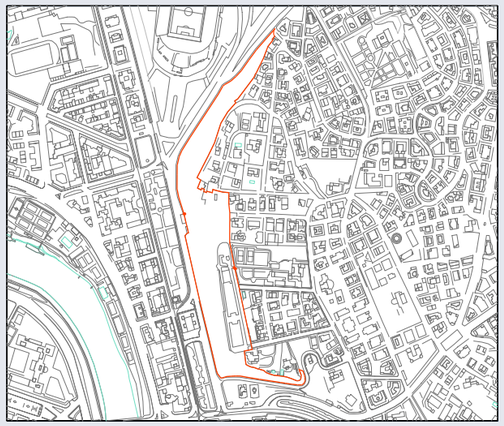
Per le componenti morfologiche rilevanti (geologiche, orografiche, ecc.), individuate nell'elaborato "Carta per la Qualità" (elaborato G1), che testimoniano i caratteri geo-morfologici e la conformazione originaria del territorio e che hanno rivestito e rivestono un ruolo rilevante anche come riferimento morfologico e visivo, possono essere previsti esclusivamente interventi di tutela e valorizzazione definiti dai Servizi di Settore preposti alla cura e alla manutenzione.



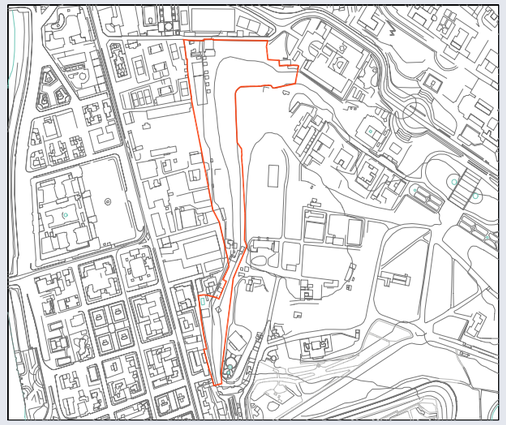
1. Via P. Mascagni



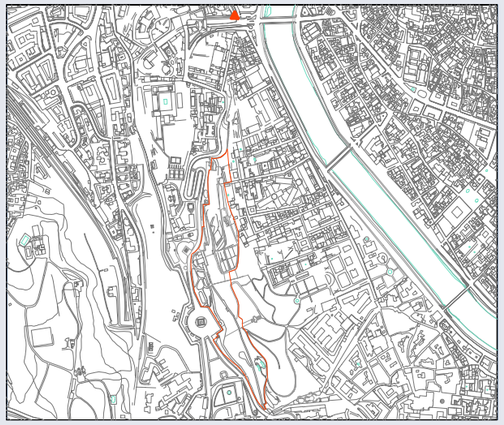
2. Collina dell' Acqua Acetosa



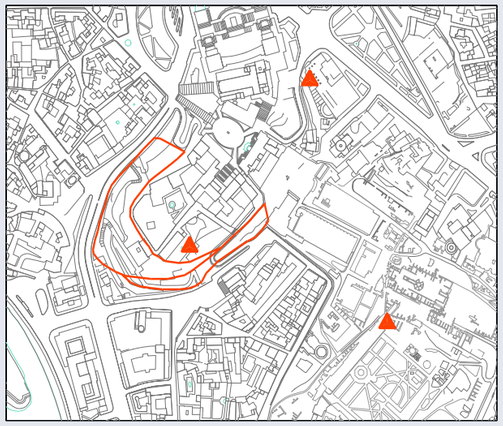
3. Collina dei Parioli



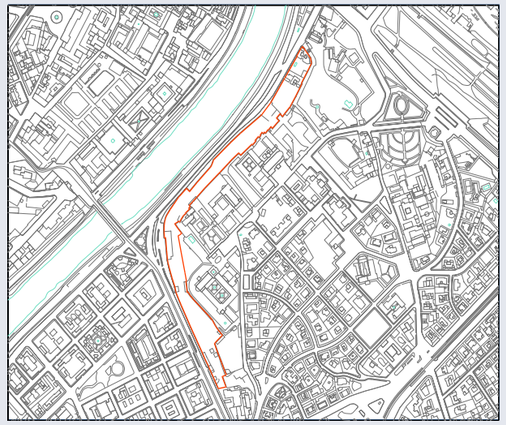
4. Via Flaminia



5. Gianicolo

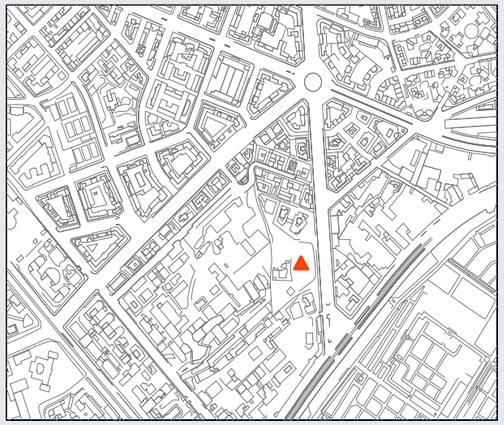


6. Rupe Tarpea



7. Rupe Aventina

8. Monte Testaccio



9. Viale delle Provincie

# 4b_6 Elementi degli spazi aperti: reti tecnologiche, parcheggi a raso

Le indicazioni relative agli oggetti individuati nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1), così come specificato nelle due pagine precedenti, sono integrate da quelle seguenti che si riferiscono ad ulteriori elementi non cartografati e a temi progettuali che afferiscono ugualmente alla progettazione degli "Spazi aperti".

## Reti tecnologiche

Allo scopo di coordinare e ottimizzare le operazioni di scavo necessarie per gli interventi sulle reti tecnologiche (cfr.: NTA, CAPO 6°), i programmi di manutenzione ed i nuovi interventi dovranno essere comunicati in congruo anticipo a tutti i soggetti competenti ed agli Enti gestori delle reti stesse, specificando la tipologia, i tempi e i modi di intervento.
A questo proposito dovranno essere favoriti gli interventi coordinati che consentano alloggiamenti unificati attraverso la realizzazione di cunicoli continui che consentano l'inserimento delle diverse reti e la loro completa ispezionabilità.
La sistemazione degli spazi aperti e la manutenzione e nuova realizzazione delle reti nel sottosuolo dovranno prevedere soluzioni progettuali integrate di pavimentazioni e chiusini di ispezione volte a garantire le esigenze di conservazione e la qualità dei caratteri formali e tecnologici delle sistemazioni esterne tradizionali nel rispetto del massimo livello di controllo degli impianti per la loro sicurezza e manutenzione.
Gli interventi di sostituzione, riparazione o installazione degli impianti a rete dovranno sempre concludersi con il ripristino delle sistemazioni del terreno e delle pavimentazioni.

## Parcheggi a raso

La sistemazione dei parcheggio a raso deve prevedere la completa reversibilità nel senso che, ove non fosse più necessario o reso inutilizzabile, l'area possa essere destinata ad altro scopo pubblico senza particolari interventi edilizi.
Nei parcheggi la superficie deve essere omogenea ed avere un livello diverso da quello stradale, i percorsi pedonali devono distinguersi da quelli di sosta.

# 4c_1 Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale

## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

Edifici a struttura unitaria caratterizzati da un vano gerarchicamente prevalente (nodalità spaziale, costruttiva, funzionale) rispetto agli altri che sono da considerare vani accessori di completamento distributivamente subordinati, da un sistema di percorsi interni basati su assi di percorrenza con ingresso unico o prevalente su altri secondari. Gli edifici con impianto nodale si prestano generalmente a qualificare le polarità di un aggregato (intersezioni tra tessuti, intersezione tra percorsi di maggiore importanza, ecc.), e sono caratterizzati per la loro accentuata specializzazione e per la dimensione del vano dominante che costituisce generalmente elemento di discontinuità del tessuto.

***Requisiti specifici del tipo***

*EC: Edificio per il culto*

Fanno parte di questa famiglia le chiese (isolate, o interne a complessi speciali ma con propria autonomia spaziale, o intercluse nel tessuto di base) che rappresentano la maggioranza dei casi, le scolae, e gli edifici di altre confessioni religiose quali sinagoghe e moschee.
Gli edifici per il culto possono articolarsi in rapporto ai percorsi in:
- tipi monoassiali
- tipi pluriassiali
- tipi centrali

Tipo monoassiale: all'asse principale corrisponde sempre un vano prevalente sugli altri. Si ha una struttura nella quale il vano centrale morfologicamente prevalente é completato da vani laterali seriali staticamente collaboranti.
Tipo pluriassiale: con più assi strutturanti gerarchizzati (collegamento tra due poli: ingresso-abside, abside-abside). Negli organismi biassiali l'intersezione degli assi genera vani specializzati (transetto) .
Tipo centrale: oltre all'asse generato dal vano di ingresso, si ha un altro asse di percorrenza, ortogonale al primo che lo interseca al centro della cellula, al quale possono corrispondere altri ingressi o absidi, semicellule,ecc.). L'asse verticale struttura il sistema statico-distributivo.

*SP: Edificio per spettacoli e manifestazioni pubbliche*
*AS: Edificio per attività e manifestazioni sportive*

Impianti edilizi che per le loro caratteristiche, strutturali, distributive e compositive, costituiscono una importante testimonianza della cultura architettonica e dell'ingegneria moderna. Tali edifici, dimensionalmente rilevanti, sono caratterizzati da un'area centrale scoperta o coperta, nella quale vengono svolte le attività sportive o di spettacolo e che individua un unico grande vano comprensivo degli spazi per gli spettatori e di quelli elementari per i servizi di supporto.

*TE: Teatro*

Gli edifici per teatri si articolano in due gruppi: il teatro a cavea (di derivazione palladiana) e il teatro composto da una platea leggermente inclinata verso il boccascena e da ordini di palchi sovrapposti, che spesso formano una struttura cellulare che svolge funzione portante della copertura; in questo caso (teatro sette-ottocentesco), la conformazione della pianta é a ferro di cavallo e la copertura é piana o a volta.
L'impianto distributivo è connotato dalla centralità dello spazio costitutivo e dal relativo sistema di accesso unico o preponderante rispetto ad altri ausiliari.

*PD: Edificio a padiglione*
*CP: Capannone*

Impianto spaziale caratterizzato da vani unitari a campate paritetiche, e vani laterali seriali, staticamente collaboranti e distributivamente subordinati, con copertura principale a campata unica in cui l'eventuale struttura portante intermedia non modifica l'unitarietà del vano prevalente.

*SF: Stazione ferroviaria*

Il fabbricato viaggiatori ha un impianto edilizio strutturato attorno ad un vano principale spesso a tutta altezza, destinato ad accogliere le operazioni di relazione con il pubblico. Tale vano è generalmente posto in posizione baricentrica sia rispetto ad altri vani seriali minori, sia rispetto al sistema distributivo costituito dal piazzale esterno, atrio, piazzale interno per il servizio viaggiatori.

# 4c_1 Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto nodale

## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

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

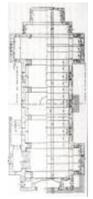
- Conservazione e valorizzazione dei requisiti strutturanti e di quelli particolari specificati per ciascun tipo edilizio di cui sopra.
- Conservazione dell'impianto distributivo spaziale e dell'unitarietà volumetrica e spaziale del vano gerarchicamente prevalente caratterizzante l'unità edilizia.
- 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 ammesse.
- 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 sottoelencate, 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:

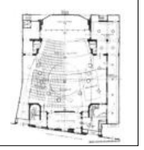
- Pubblici esercizi
- Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati
- Attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo
- Attrezzature commerciali

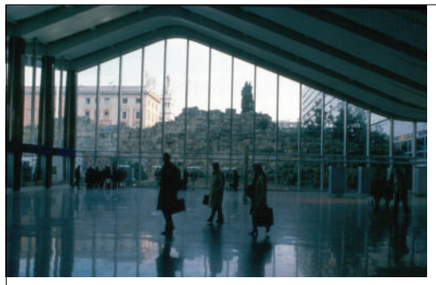
**EC**
Chiesa di S.Saturnino



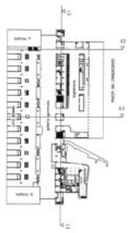
**AS**
Palazzetto dello sport di Pier Luigi Nervi al Flaminio

**TE**Cinema-teatro Corso





**SF**
Stazione Termini
(atrio 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

AS: Edificio per attività e manifestazioni sportive

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 palchi/platea) e per la rappresentazione e del preesistente numero dei piani.

PD: Edificio a padiglione
CP: Capannone
SF: Stazione ferroviaria

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

# 4c_2 Edifici con tipologia edilizia speciale: residenziali

## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

Rientrano in questa famiglia tutti quegli edifici in cui la funzione residenziale non è predominante rispetto a quella di rappresentanza (palazzi e ville), dell'amministrazione del potere pubblico o privato (palazzi), o dell'organizzazione delle attività agricole e produttive (casali) e in cui è presente una suddivisione gerarchica delle parti (botteghe, magazzini, mezzanini ed attici di servizio, piano nobile, ecc.).

I requisiti strutturanti sono:

- presenza di vani dimensionalmente incrementati rispetto alla cellula elementare dell'edilizia di base, specializzati, gerarchizzati e organizzati in funzione del ruolo svolto all'interno dell'organismo;
- rilevanza dell'impianto distributivo (collegamenti verticali e orizzontali), evidenziato nel sistema portone/atrio di accesso scala principale e nella posizione dei porticati e delle corti interne: principali, e di servizio;
- presenza di spazi pubblici per il commercio (botteghe) e locali per rimesse, scuderie, ecc. al piano terra e spazi abitativi articolati in ambienti di rappresentanza, di servizio e domestici, ai piani superiori;
- composizione dei prospetti di palazzi e ville basata sul principio della "parete ritmica": bucature uguali ad interassi uguali con allineamenti verticali, generalmente indipendenti dalla distribuzione interna, con asse centrale di simmetria e accentuazione dell'ordinamento verticale dei vani.

L'impaginato della facciata si articola in fasce orizzontali, sottolineate da ricorsi marcapiano o marcadavanzale, che evidenziano la gerarchia dei piani mediante la diversificazione:

- delle altezze di interpiano;
- delle aperture e delle finiture dei vani finestra ai diversi livelli;
- del differente trattamento di superficie nella parte basamentale e in quella di coronamento;
- dell'apparato decorativo, costituito da bugnati, paraste, cornici, timpani, cornicioni, parapetti, ecc.

***Requisiti specifici del tipo***

*PA : Palazzo gentilizio*

Ha origine da progetti unitari o da interventi estesi e radicali sull'edilizia preesistente per necessità di assolvere ad una funzione rappresentativa che investe il ruolo urbano dell'edificio: nel tessuto di base, il palazzo emerge al pari di chiese e di altri edifici pubblici.

Il corpo di fabbrica, con maglia strutturale doppia è organizzato generalmente su quattro lati, con uno o più cortili interni, ed è caratterizzato distributivamente dall'articolazione lineare della sequenza portone, androne, scala principale, cortile porticato. Il cortile, non più inteso come semplice area di pertinenza, assume il ruolo di elemento di riferimento distributivo-spaziale con una rilevante qualificazione architettonica. La. facciata, gerarchizzata, è composta sul principio della "parete ritmica" con finestre, generalmente in numero dispari nel fronte principale, asse di simmetria in corrispondenza del portone e trattamento fortemente diversificato della parte basamentale dovuto sia a motivi funzionali (presenza di botteghe o necessità di chiudere il piano basso verso l'esterno) che strutturali, alla necessità, cioè, di avere solide pareti murarie continue in grado di assorbire le spinte delle coperture a volta con solaio piano superiore, presenti al piano cantinato, al piano terra e in alcuni casi al piano nobile.

*VI: Villa*

Edificio, con tipologia a villa o palazzo, singolo o aggregato assieme ad edifici secondari (casino, palazzina, scuderia, stalla, serra, ecc) e caratterizzato dalla presenza di un ampio spazio aperto di pertinenza a parco o giardino.

La villa romana, rinascimentale e barocca, propone una grande varietà tipologica dovuta alla concomitanza di diversi fattori: le caratteristiche del terreno, la maggiore o minore presenza di antichità, la possibilità di una committenza ricca e qualificata di rivolgersi a grandi artisti. Tra il sec. XVI e il XIX si diffonde il tipo della villa con palazzo su strada derivato dall'unione di edifici urbani e giardini (villa Giulia, villa di Pio IV sulla Flaminia, seguiti da altri importanti esempi tra cui villa Riario poi Corsini, la palazzina Lancellotti, la Filomarino, ecc). Altro tipo è la villa associata ad un palazzo (es. villa Colonna, villa Rospigliosi) edificio di rappresentanza e di ritrovo, non accompagnato da nessun annesso agricolo. Gli impianti tipologici delle ville storiche post-unitarie evocano i modelli delle grandi ville del passato ma le dimensioni sono ridotte e gli apparati decorativi semplificati.

In relazione ai caratteri distributivi si distinguono:

- edifici ad impianto centrale con corpo di fabbrica doppio o triplo, strutturato attorno ad un grande atrio di ingresso che relaziona gli ambienti domestici e di rappresentanza, immette alle zone del parco retrostante e distribuisce il o i vani scala di collegamento ai piani superiori. Altezza di edificazione 2 o 3 piani oltre il piano terra, con balconi e/o logge al piano nobile in genere nelle ali rivolte al giardino.
- edifici con impianto a sviluppo longitudinale, corpo di fabbrica semplice o doppio, androne passante di accesso diretto al giardino retrostante, corpo/i scala spesso in posizione decentrata.

Tutti gli edifici anche se minori per dimensioni e rilevanza delle architetture e degli spazi aperti sono sempre caratterizzati dal rapporto organico inscindibile tra gli elementi costruiti e il verde: il parco è l'estensione della residenza e articola: zone a giardino formale (all'italiana o alla francese), zone con giardini irregolari, laghetti artificiali, roccaglie e boschetti, e zone più rustiche con orti, frutteti e serre.

*CL: Casale*

Edificio rurale isolato o aggregato ad altri edifici secondari (stalla, serra, ecc), in posizione interstiziale rispetto al tessuto esistente o dislocato in posizione singolare nel territorio dell'agro, esternamente all'impianto urbano. Il casale è generalmente composto da corpo di fabbrica con maglia strutturale semplice o doppia, con un'altezza di edificazione di 1 o 2 piani oltre il piano terra. Spesso la pianta presenta irregolarità dovute a corpi aggiunti con maglie strutturali disomogenee che testimoniano una stratificazione di successivi interventi. In alcuni casi la struttura muraria si addossa ad una torre inglobandola.

Nella maggior parte dei casi sono presenti solai intermedi a struttura lignea e copertura costituita da tetto a capanna con struttura lignea e manto di rivestimento a coppi ed embrici.

# 4c_2 Edifici con tipologia edilizia speciale: residenziali

## requisiti strutturanti 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 strutturanti e di quelli particolari specificati per ciascun tipo edilizio di cui sopra.
- Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo/organizzativo e spaziale originario proprio di ciascuna unità edilizia e in particolare del sistema dei collegamenti orizzontali e verticali, (scale androni, atri, ballatoi, porticati) degli accessi, degli affacci (logge, balconi, altane) sugli spazi aperti di pertinenza.
- Conservazione o ripristino dell'insieme degli spazi aperti, che costituiscono elementi strutturanti 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 ammesse, 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 sottoelencate, 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 delle strutture e degli spazi, e devono essere preventivamente valutati i rischi dovuti all'introduzione di attività che necessitano continui adeguamenti tecnologici che innescano processi di progressivo deterioramento costruttivo e materico.

Destinazioni ammesse:

Funzioni abitative:

- Abitazioni, "residences" 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:

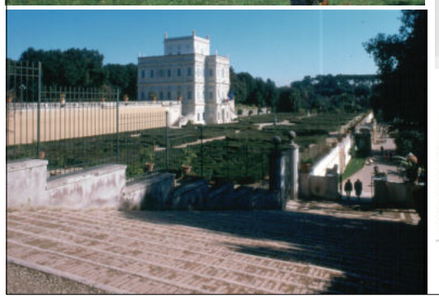
- Alberghi

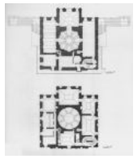
Funzioni agricole:

- Abitazioni agricole, Agriturismo

**PA**
Palazzo Altieri

Palazzo Pamphili





**VI**
Villa Pamphili e Casino del Bel Respiro

**CL**
Casale di Cornazzo

***Indicazioni particolari***

PA: Palazzo gentilizio
Valorizzazione e conservazione dell'impianto distributivo principale sia orizzontale (porticati, logge, ecc.) che verticale (scale principali, scaloni), 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 detta "Carta di Firenze" del 15.12.1981 elaborata dall'ICOMOS.

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

# 4c_3 Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

Nella conformazione spaziale interna prevalgono le componenti ripetitive dell'organismo: l'unità edilizia è caratterizzata dall'aggregazione in sequenza di ambienti paritetici, ripetuti e intercambiabili, non individuati da una specifica posizione e forma, in cui prevale la componente seriale, anche se in alcuni casi é possibile individuare, nella serializzazione delle parti, una gerarchia degli elementi prevalenti nei punti nodali interni.

Appartengono a questa famiglia complessi di edifici speciali (conventi, ospedali, caserme, ecc.) spesso di rilevanza urbana per dimensione e valore storico-architettonico e testimoniale, localizzati originariamente in aree marginali o esterne e caratterizzati da impianti edilizi seriali fortemente introversi, articolati attorno a spazi aperti a corte o chiostro e dotati di aree esterne di pertinenza limitate da recinti, utilizzate originariamente come orti o giardini e progressivamente trasformate e intasate da edificazioni spesso incoerenti con gli impianti originari per tipologia e funzioni.

***Requisiti specifici del tipo***

*CR: Carcere*
*CA: Caserma*
*CO: Convento*
*RC: Residenza collettiva*

Il carattere degli organismi edilizi é fondamentalmente chiuso e introverso. La cellula aggregativa elementare ripetuta in maniera seriale si articola attorno allo spazio aperto centrale costituito dal chiostro o da uno o più cortili interni.
I vani abitabili, di dimensioni simili, sono multipli o frazioni della cellula elementare e sono gerarchizzati in base alle necessità della vita monastica o collegiale (refettorio, capitolo, biblioteca, cella o camera, cucina, ecc.).
L'impianto distributivo é connotato dalla sequenza di elementi lineari quali corridoi, ambulacri, porticati, ballatoi, ecc.

*AL: Albergo*
*UP: Edificio per servizi pubblici e privati ed uffici*

La cellula aggregativa elementare costituita dalle camere o dai singoli uffici si articola attorno allo spazio di distribuzione orizzontale.
La serialità si ripete anche in verticale con la sovrapposizione dei piani ad eccezione del piano terra e/o dell'ultimo piano, in cui si articolano vani diversamente gerarchizzati in base alle necessità funzionali legate alle attività di rappresentanza, ricezione, ristorazione, ecc.

*OS: Ospedale*

Impianto edilizio a struttura modulare caratterizzata da una ripetizione di vani contigui di dimensioni simili distribuiti da un corridoio centrale o laterale, e da vani gerarchizzati destinati a funzioni specifiche.
I corpi di fabbrica con maglia strutturale doppia o tripla, possono essere indipendenti, innestati sul percorso principale di spina, o a blocco con corte interna aeroilluminante.

*SC: Scuola,*
*AC: Accademia*

Impianto edilizio caratterizzato da una ripetizione sequenziale di vani contigui di dimensioni simili (l'unità base dell'edificio scolastico tradizionale è l'aula) distribuiti da corridoi e porticati, generalmente affacciati sulla corte interna.
Corpo di fabbrica con maglia strutturale doppia o tripla, con sovrapposizione seriale dei piani, privi di caratterizzazioni specifiche.
L'impianto distributivo é connotato dalla sequenza di elementi lineari orizzontali (corridoi) e da un corpo scala baricentrico.

# 4c_3 Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale
## requisiti strutturanti 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 strutturanti e di quelli particolari specificati per ciascun tipo edilizio di cui sopra.
- Conservazione del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- Conservazione o ripristino degli ambienti paritetici caratterizzanti l'unità edilizia, sia nel numero che nelle caratteristiche dimensionali.
- Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e spaziale originario proprio di ciascuna unità edilizia e in particolare del sistema dei collegamenti orizzontali, (androni, atri, ambulacri, ballatoi, porticati) degli accessi e degli affacci (logge, balconi, altane) sugli spazi aperti di pertinenza.
- Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno degli ambienti paritetici, con strutture che ne consen-tano la riconoscibilità, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, strettamente necessari alla esigenze d'uso relative alle funzioni ammesse, purché non comportino variazio-ni tipologiche e strutturali.
- Conservazione e/o ripristino del sistema degli spazi aperti interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini e orti.
- 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 sottoelencate, 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). Destinazioni ammesse.

Funzioni abitative:

"Residences" e abitazioni collettive;

Funzioni terziarie:

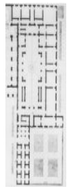
- Pubblici esercizi,
- Servizi privati (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati),
- Attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo,
- Attrezzature commerciali,
- Sedi istituzionali e rappresentative,
- Terziario direzionale, compresa la pubblica amministrazione e l'università;

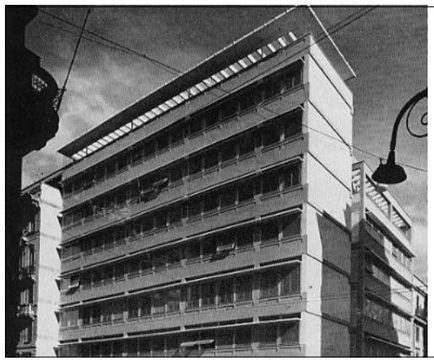
Funzioni alberghiere e congressuali:

- Alberghi

**CA**
Caserma dei Vigili del Fuoco a Testaccio

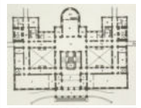
**CO**
Convento di S.Eusebio

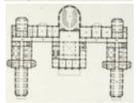


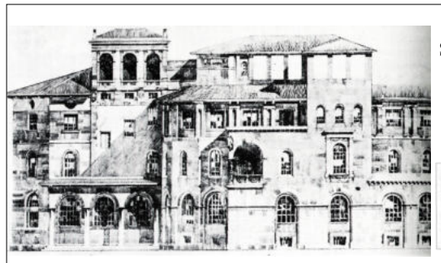


**US**
Edificio per uffici della SIAE
(attualmente seconda sede della Facoltà di Architettura A)

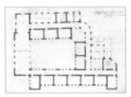
**OS**
Policlinico Umberto I







**SC**
Scuola elementare statale A. Cadlolo



***Indicazioni particolari***

CR: Carcere
CA: Caserma
CO: Convento
RC: Residenza collettiva

Gli interventi interni ai corpi di fabbica devono conservare o ripristinare l'unitarietà dei percorsi orizzontali strettamente connessi al sistema dei chiostri e dei giardini interni.

AL: Albergo
US: Edificio per servizi e uffici
OS: Ospedale
SC: Scuola,
AC: Accademia

Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno delle singole cellule aggregative elementari sono ammesse negli edifici novecenteschi non segnalati nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1), per la realizzazione di servizi o altre opere strettamente funzionali alle esigenze d'uso relative alle funzioni ammesse

# 4c_4 Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale complesso
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

Edifici la cui conformazione è caratterizzata dalla articolazione di vani paritetici seriali e monofunzionali, ripetuti in sequenza con sistemi distributivi lineari (corridoi, porticati, ballatoi), associata alla presenza consistente di singoli vani o di corpi di fabbrica autonomi (con distribuzione verticale e orizzontale autonoma), di diversa tipologia, natura e dimensione, realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari, in genere collocati in posizioni nodali o preminenti rispetto agli assi di percorrenza e distribuzione.
Fanno parte di questo gruppo soprattutto edifici speciali postunitari come i ministeri, gli uffici giudiziari, la Biblioteca Nazionale Centrale, gli impianti industriali dei primi anni del Novecento, oltre ad edifici per attività commerciali, grandi magazzini, ecc.

***Requisiti specifici del tipo***

*AP: Ministeri ed altri edifici per la pubblica amministrazione*

Organismi edilizi fortemente introversi, caratterizzati da impianti di grande sviluppo volumetrico le cui dimensioni occupano interi isolati. La cellula aggregativa elementare, ripetuta in maniera seriale, si articola attorno ad uno o più spazi aperti interni costituiti da cortili con funzioni distributive e aeroilluminanti. L'impianto distributivo è connotato dalla sequenza di elementi lineari orizzontali quali corridoi, porticati, ballatoi, e verticali (scale principali e di servizio) Alla serialità che caratterizza la struttura dei vani per uffici è associata la presenza di vani di diversa natura e dimensione in genere collocati in posizioni nodali o preminenti rispetto agli assi di percorrenza e distribuzione, realizzati per lo svolgimento di funzioni complementari o occasionali.

*IC: Edifici industriali complessi*

Sono costituiti da un insieme articolato di ambienti differenziati e caratterizzati in base alle diverse esigenze che organizzano l'attività produttiva.
Vani unitari singolari, dimensionalmente emergenti, generalmente destinati a funzioni produttive o di stoccaggio, sono associati a vani seriali ripetuti in orizzontale e in verticale, finalizzati ad attività di tipo burocratico, direzionale e amministrativo.
Le strutture portanti in cemento armato e/o ferro hanno spesso grandi luci e altezze di interpiano diversificate.
Fanno parte di questo tipo edilizio opifici paleoindustriali oggi dismessi sorti alla fine dell'Ottocento in contiguità con i tessuti residenziali di nuovo impianto.
Questi insediamenti risultano caratterizzati da una tipologia non in scala con i tessuti nei quali sono inseriti e richiedono interventi di rifunzionalizzazione compatibili con la residenza.

*EM: Edifici per attività espositive e museali*

Struttura complessa in cui vani di diversa natura, dimensione e gerarchia articolano i diversi nuclei funzionali complementari (servizi al pubblico, uffici, sale didattiche e per conferenze, archivio, biblioteca, catalogo, deposito, magazzino attrezzatura mostre, esposizioni temporanee, esposizioni permanenti, ecc.).
Gli ambienti espositivi sono in genere collocati in posizioni nodali o preminenti rispetto agli assi di percorrenza e distribuzione.

*GM: Grandi magazzini*

Struttura complessa inserita nel tessuto urbano, articolata in zone di vendita, spazi di relazione e di servizio, spazi di deposito e immagazzinamento merci, uffici amministrativi e di controllo disposti su più piani.
L'articolazione degli spazi in verticale determina la definizione del sistema dei collegamenti verticali costituito da corpi scala tradizionali e ascensore in posizione periferica e scale mobili in posizione centrale, direttamente relazionata all'entrata principale. I vani destinati alla vendita sono caratterizzati da ampie superfici continue.
Al piano terra la parete perimetrale esterna del corpo di fabbrica é costituita da ampie superfici vetrate in parte apribili per consentire l'ingresso/uscita, e in parte fisse in cui sono sistemati gli spazi espositivi.

# 4c_4 Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto seriale complesso

## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

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

- Conservazione e valori requisiti strutturanti di cui sopra e di quelli particolari specificati per ciascun tipo edilizio di seguito illustrato.
- Conservazione del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- Conservazione o ripristino degli ambienti paritetici degli eventuali vani gerarchizzati e dei vani di particolare natura e dimensione caratterizzanti l'unità edilizia, sia nel numero che nelle caratteristiche dimensionali.
- Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e spaziale originario proprio di ciascuna unità edilizia e in particolare del sistema dei collegamenti orizzontali, (androni, atri, ballatoi, porticati) e verticali.
- Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno degli ambienti paritetici, con strutture che ne consentano la riconoscibilità, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, strettamente necessari alla esigenze d'uso relative alle funzioni ammesse, purché non comportino variazioni tipologiche e strutturali.
- Conservazione e/o ripristino del sistema degli spazi aperti interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, con particolare riferimento a cortili e giardini.
- 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 sottoelencate, purché siano rispettate le caratteristiche strutturali e dimensionali delle specifiche unità edilizie interessate, e purché la variazione funzionale interessino 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).

Destinazioni ammesse Funzioni abitative:

- "Residences" e abitazioni collettive

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
- Sedi istituzionali e rappresentative
- Terziario direzionale, compresa la pubblica amministrazione

Funzioni alberghiere e congressuali:

- Alberghi

**AP**

Ministero della Marina

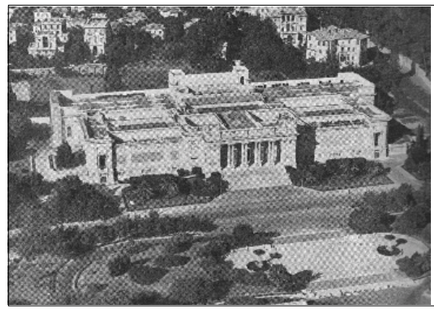
Ministero degli Interni

**IC**

Complesso dell'ex Birreria Peroni

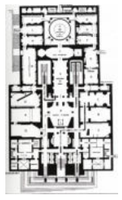
**GM**

Palazzo di Vetro (attualmente sede della Banca d'Italia)



**EM**

Palazzo Esposizioni



***Indicazioni particolari***

AP: Ministeri ed altri edifici per la pubblica amministrazione

IC: Edifici industriali complessi

EM: Edifici per attività espositive e museali

Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno sono ammesse negli edifici novecenteschi non segnalati nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1), per la realizzazione di servizi, collegamenti verticali e impianti tecnologici o altre opere strettamente funzionali alle esigenze d'uso relative alle nuove destinazioni d'uso.

GM: Grandi magazzini

Le eventuali modifiche del sistema strutturale e degli orizzontamenti, devono tendere alla conservazione di elementi portanti in ferro, e dei lucernai posti in copertura.

# 4c_5 Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto singolare

## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

Edifici in cui le caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non sono riscontrabili in altri tipi edilizi codificati configurando una singolarità dei diversi impianti che delinea una eterogeneità non riducibile entro connotati comuni.
Appartengono a questa categoria di edifici ad esempio:
i castelli, le torri, i forti, gli edifici commemorativi, i mulini, le gallerie, i manufatti di scarico, i manufatti per l'erogazione di servizi (gazometro, serbatoio), ecc...

***Requisiti specifici del tipo***

*CT: Castello*

Struttura edilizia complessa, generalmente di impianto medievale, destinata in origine alla difesa del territorio. Il castello collocato in posizione dominante, su rilievi collinari e alture tufacee, è caratterizza-to dalla presenza di una o più cerchie murarie che contengono diversi corpi di fabbrica, dalla residenza fortificata alla chiesa alle scuderie al lavatoio, ecc., distribuiti attorno ad una corte interna.
Il castello ha costituito e costituisce l'elemento strutturante del paesaggio e del territorio extraurbano con funzioni che lo trasformano nel corso della storia da luogo fortificato a luogo sociale.
La struttura di presidio militare, infatti, rimane inalterata fino alla metà del 1600, quando con la ripresa dell'agricoltura i recinti murari, le torri e gli edifici interni vengono trasformati da fortilizi in residenze padronali e di servizio (castello della Cervelletta) o in insediamenti agricoli produttivi spesso tuttora in atto.

*TR: Torre*

Tipo caratterizzato dall'aggregazione della cellula elementare ripetuta in sequenza verticale. L'impianto distributivo è connotato unicamente dalla scala di raccordo con i piani.
Scatola muraria portante con solai intermedi a struttura lignea.

*FO: Forte*

Edificio appartenente al sistema difensivo della città realizzato a partire dal 1878 e composto da quindici forti, otto sulla riva destra del Tevere e sette sulla sinistra, più tre Batterie.
L'edificio "forte" è costituito da un fronte rettilineo o spezzato a saliente da due fianchi e da una gola rettilinea tenagliata o bastionata. L'impianto distributivo prevede l'accesso da un androne che immette, tramite un ponte (in parte fisso, in parte mobile) posto sul fosso di gola, al piazzale, da cui, con passaggi regolari, si raggiungono i locali in muratura: casamatte, ricoveri e magazzini, protetti da fossati, scarpe e controscarpe.

# 4c_5 Edifici con tipologia edilizia speciale: ad impianto singolare

## requisiti strutturanti 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 strutturanti e di quelli particolari specificati per ciascun tipo edilizio.
- Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo e spaziale originario proprio di ciascuna unità edilizia.
- Possibilità di modifiche parziali dell'assetto, con strutture che ne consentano la riconoscibilità, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico-sanitari, strettamente necessari alla esigenze d'uso relative alle funzioni ammesse, purché non comportino variazioni tipologiche e strutturali

Le utilizzazioni 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, anche quelle sottoelencate (cfr. NTA art.6), 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)

Destinazioni ammesse

Funzioni terziarie

-Servizi culturali,

-Attrezzature per il tempo libero, la cultura e lo spettacolo

-Sedi istituzionali e rappresentative

Unicamente nei castelli e nei mulini sono ammesse anche

Funzioni abitative:

-Abitazioni collettive

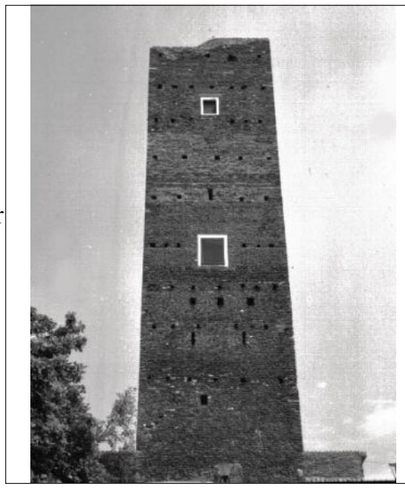
Funzioni turistico-ricettiva:

-Struttura ricettiva alberghiera

Funzioni agricole:

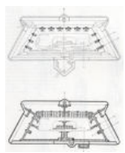
-Abitazioni agricole

CT
Castello dell'Olgiata



TR
Torre delle Cornacchie

FO
Forte di Centocelle



Centrale Montemartini

***Indicazioni particolari***

CT: Castello

Ripristino e valorizzare dell'impianto urbanistico ed edilizio proprio dei diversi complessi storici, rafforzandone il carattere di identità territoriale, anche in rapporto ai nuclei urbani antichi e/o di recente edificazione che si sono realizzati in pros-simità o in adiacenza del manufatto storico.

TR: Torre

Conservazione o ripristino del numero degli am-bienti paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e dell'impianto distributivo e spaziale originario proprio di ciascuna unità edilizia e in particolare del sistema dei collegamenti verticali.

FO: Forte

Valorizzazione dell'impianto spaziale originario, proprio di ciascun complesso fortilizio e costituito dall'insieme degli spazi aperti, e del requisito strutturante di edifici appartenuti ad una rete strategica di pubblica utilità, con l'obiettivo di riattualizzare il loro valore tipologico nell'attuale tessuto urbano.

# 4d Edifici e complessi edilizi moderni

| | Descrizione degli elementi | Indicazioni per la conservazione e la trasformazione |
|---|---|---|
| **1)** Edifici di archeologia industriale | Sono i manufatti di rilevante qualità architettonica che si sono sviluppati all'interno del contesto urbano, in genere a margine o esternamente al tessuto residenziale, in un limite cronologico che, partendo dalla Rivoluzione Industriale, arriva fino agli anni '40. Si tratta di edifici destinati alla produzione, all'immagazzinamento, al supporto delle infrastrutture urbane e ad attività lavorative di servizio. I caratteri tipomorfologici possono essere suddivisi in tre grossi gruppi: a) edificio sin-golo di piccole dimensioni, b) edificio singolo di grandi dimensioni o comunque morfologica-mente compatto se determinato dall'aggregazione di varie componenti, c) complesso articolato di più volumetrie, distinto dal continuum del tessuto urbano, concluso al suo interno e organizzato in sequenza alternata tra spazi aperti e fabbricati. | Premesso che per gli elementi appartenenti a questa categoria l'approvazione dei progetti è subordinata a quanto disposto nell'art. 16 delle NTA, sono consentiti generalmente gli interventi che vanno dalla MO al RC; può essere ammessa anche la RE1, senza variazione di tipologia e di sagoma, nel rispetto delle carat-teristiche tipomorfologiche. In casi eccezionali, laddove la variata utilizzazione del manufatto richieda modifiche ed adeguamenti alle nuove funzioni, è consentita anche la RE1 con variazione di tipologia e/o di sagoma senza ampliamento della SUL. In quest'ultimo caso la nuova destinazione deve essere compatibile con i caratteri tipomorfologici del manufatto e le modifiche apportate strettamente motivate da una fruizione pubblica dello stesso. Per quanto riguarda gli edifici del punto c), essendo gli spazi aperti di pertinenza una componente fortemente caratterizzante la tipologia in oggetto, questi dovranno contenere la nuova utilizzazione proposta all'interno del manufatto, e recuperare il rapporto originario con il proprio spazio aperto di pertinenza. |
| **2)** Opere di rilevante interesse architettonico e urbano | Questa categoria comprende ogni tipo di manufatto al quale è stato riconosciuto un livello rile-vante di qualità architettonica o urbana all'interno del contesto nel quale il manufatto stesso è in-serito.<br>Comprende quindi oggetti di varia natura: edifici residenziali, edifici pubblici, attrezzature private, attrezzature urbane, ponti, eccetera. A titolo di esempio: l'isolato con le case per i dipendenti delle Ferrovie dello Stato a Portonaccio, il nucleo originario dell'Istituto Ramazzini a Porta Furba, il Pontificio Ateneo Salesiano alla Serpentara, una serie di chiese e di Case Generalizie di Ordini re-ligiosi,il complesso del Buon Pastore, lo stabilimento dell'IBM Italia, il Centro Idrico di Vigna Murata, la Centrale idroelettrica di Castel Giubileo. | I progetti che riguardano questa categoria devono tendere a salvaguardare e a confermare - in qualche caso anche a recuperare - la configurazione e l'integrità architettonica dell'opera. A questo scopo le schede del data base allegate alla "Carta per la Qualità" (elaborato G1) che definiscono i singoli oggetti, contengono, di norma, indicazioni sullo stato di manutenzione dei manufatti che possono fornire una prima indicazione sul tipo più opportuno di intervento.<br>In questa categoria sono consentiti solo gli interventi della gamma compresa tra la Manutenzione or-dinaria e il Restauro e risanamento conservativo, ma possono essere permessi anche interventi di Ristrut-turazione edilizia di tipo RE1 senza variazione di tipologia e di sagoma ma con modifiche esterne, quando una specifica indagine sullo stato di manutenzione e sulle modalità d'uso del manufatto mostri la necessità di questo genere di operazione. In qualche caso - ad esempio quando fosse necessario adeguare edifici pubblici a nuove esigenze o di riconvertirli a nuove funzioni - è consentita anche la RE1 con variazione di tipologia e di sagoma, ma con grande cautela e per giustificati motivi. |
| **3)** Complessi di edifici di rilevante interesse architettonico, urbano o ambientale | Sono i gruppi di edifici nei quali la qualità si riferisce non solo ai manufatti, ma anche agli spazi di relazione tra di essi. Questo spiega l'articolazione in: architettonica, urbana o ambientale che pone, nei diversi casi, l'accento:<br>a) sulla configurazione degli spazi stessi;<br>b) sul rapporto che essi instaurano con il loro intorno urbano;<br>c) sulla loro sistemazione a parco o a giardino.<br>Si tratta sia di complessi residenziali (ad esempio: l'intervento ICP di Villa Certosa) che insiemi di altro tipo, come ad esempio il complesso di edifici della Banca d'Italia sulla via Tuscolana, quello dell'Istituto San Michele a Tor Marancia, il nucleo direzionale di piazzale Caravaggio o il Sacrario delle Fosse Ardeatine. | Anche in questo caso sono consentiti solo gli interventi della gamma compresa tra la Manutenzione ordi-naria e il Restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo RE1 senza variazione di tipologia e di sagoma sono consentiti ove necessario, ma è importante porre l'accento sulla necessità di non alterare - ma anzi di qualificare - gli spazi di relazione tra gli edifici. L'eventuale uso degli interventi di tipo RE1 con variazione di tipologia e/o di sagoma senza ampliamento della SUL, che per loro natura possono incidere proprio sulla configurazione di questo genere di spazi, sono consentiti solo se in-dispensabili.<br>A questo scopo le schede del data base allegate alla "Carta per la Qualità" (elaborato G1) che definiscono i singoli oggetti, contengono, di norma, indicazioni sullo stato di manutenzione dei manufatti che possono fornire una prima indicazione sul tipo più opportuno di intervento. |
| **4)** Complessi specialistici di rilevante interesse urbano | Questa categoria comprende i complessi specialistici che uniscono una qualità architettonica o d'impianto all'importanza del loro ruolo urbano. Sono quindi per definizione servizi "rari" della città. Ne fanno parte, ad esempio, gli Stabilimenti cinematografici di Cinecittà, il complesso del Santa Maria della Pietà o l'ippodromo delle Capannelle. Anche in questi complessi specialistici, è molto importante, la relazione tra l'impianto, gli edifici e lo spazio aperto del nucleo, in relazione | Anche in questo caso la casistica è molto vasta per cui la gamma dei possibili interventi è ampliata sino a comprendere la Ristrutturazione edilizia di tipo RE2. E' molto importante però che gli interventi su questo genere di complessi non rientrino in normali operazioni di routine, ma siano il risultato di una riflessione progettuale attenta alle caratteristiche di identità urbana, oltre che funzionali, che queste attrezzature hanno assunto, nel tempo, nel disegno della città. Gli interventi inoltre non devono alterare, bensì qualificare gli spazi di relazione tra gli edifici, tenendo conto del ruolo e della conformazione dello spazio aperto esterno e interno |

# 4e Preesistenze archeologico-monumentali

Nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1) sono stati cartografati tutti gli elementi archeologici e monumentali visibili nel tessuto della città contemporanea, sia vincolati che non vincolati. Tali elementi, distribuiti su tutto il territorio comunale, costituiscono una base di conoscenze e di valutazioni necessarie alla progettazione e alla realizzazione di trasformazioni volte sia a conservare il patrimonio storico, rendendolo nel contempo più fruibile da parte dei cittadini, sia a recuperare qualità nei differenti tessuti urbani, con particolare riguardo a quelli più degradati che necessitano di interventi di riqualificazione.
Tutte le evidenze archeologiche e monumentali, dalle più antiche alle più recenti, visibili in tutto il tessuto della città contemporanea, sono state cartografate. Tali presenze, cartografate con il colore rosso nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1) si dividono tra poligoni di diverse dimensioni che corrispondono alla superficie dei resti, punti rossi che servono a localizzare resti visibili di dimensioni inferiori a due metri, una freccia rossa che indica l'ingresso a resti sotterranei (catacombe o ipogei), rigato rosso per indicare la mappatura delle catacombe o degli ipogei. Tutte le informazioni indicate in legenda sono state informatizzate in un sistema territoriale (SIT) che sarà periodicamente incrementato con dati sulle conoscenze dei resti non visibili, o non più visibili in superficie, che verranno forniti dalle Soprintendenze competenti; tali informazioni si aggiungeranno ai dati già raccolti sul 'deposito archeologico' (cfr. successivo **capitolo 4f**), anch'essi periodicamente aggiornati.
Pertanto, oltre alle tavole, la "Carta per la Qualità" (elaborato G1), prevede la possibilità di consultare il pacchetto informativo, contenuto nel sistema informatizzato stesso, attraverso una intefaccia-utente appositamente sviluppata; quest'ultima permette di accedere sia alle informazioni descrittive delle entità cartografate, sia a quelle multimediali ad esse collegate. La navigazione avverrà sia con interrogazioni di carattere geografico (sfruttando cioè le relazioni spaziali che intercorrono tra le entità) sia informazioni di carattere alfanumerico. Ogni singola presenza che compare sulla "Carta per la Qualità" (elaborato G1), è infatti corredata da informazioni di carattere diverso.

Tali informazioni sono così raggruppate: (vedi **illustrazione 1**).
1. **Scheda di testo**, raccoglie informazioni di base sulle caratteristiche dei resti e del contesto originario di appartenenza, e descrive inoltre le caratteristiche dell'area evidenziando i rapporti che intercorrono tra i resti e lo spazio urbano all'interno del quale oggi si collocano.
Le voci previste nella scheda sono:
- *riferimenti per la localizzazione*: allo scopo di rendere più agile, al di là della mappatura sulla tavola, l'accesso all'area, sono indicati il Municipio di appartenenza, la descrizione delle vie di accesso, il riferimento al quadrante all'interno del quale ricadono i resti.
- *dimensioni significative*: i poligoni disegnati sulle tavole rispecchiano le dimensioni di ciò che affiora dal terreno. Si è stimato utile riportare sotto questa voce, oltre alle dimensioni di superficie già desumibili dalle tavole, anche la misura dell'altezza e/o della profondità dei resti rispetto al piano di calpestio attuale, rilevate al momento della ricognizione diretta sul terreno (giu.1999-giu.2000)
- *descrizione e informazioni*: si forniscono, sotto questa voce, una descrizione dei resti visibili, una loro interpretazione, notizie sul contesto originario e sulla sua funzione con eventuali rimandi ad altri resti visibili che facevano parte dello stesso manufatto, la cronologia del contesto originario e di eventuali rifacimenti successivi.
- *annotazioni*: si forniscono qui informazioni sul rapporto tra i resti e il tessuto urbano attuale, sul loro stato di conservazione e su quant'altro è stato ritenuto significativo rilevare al momento della ricognizione diretta sul terreno (giu.1999-lug.2000)
- *bibliografia*: sotto questa voce è stato sempre indicato, se presente, il riferimento al numero della Carta dell'Agro che si riferiva ai resti localizzati nella "Carta per la Qualità" (elaborato G1); sono stati anche inseriti riferimenti a testi relativi alle specifiche presenze editi nelle principali guide archeologiche (F. Coarelli, Roma, Laterza; F. Coarelli, I dintorni di Roma, Laterza, C. Pavolini, Ostia, Laterza, Guida del TCI, Forma Italiae, eventuali studi specifici)

2. **Fotografie**: per ogni resto cartografato sulle tavole sono state inserite fotografie scattate nel corso della ricognizione diretta sul terreno (giu.1999-giu.2000) quando possibile sono state inserite fotografie già edite.

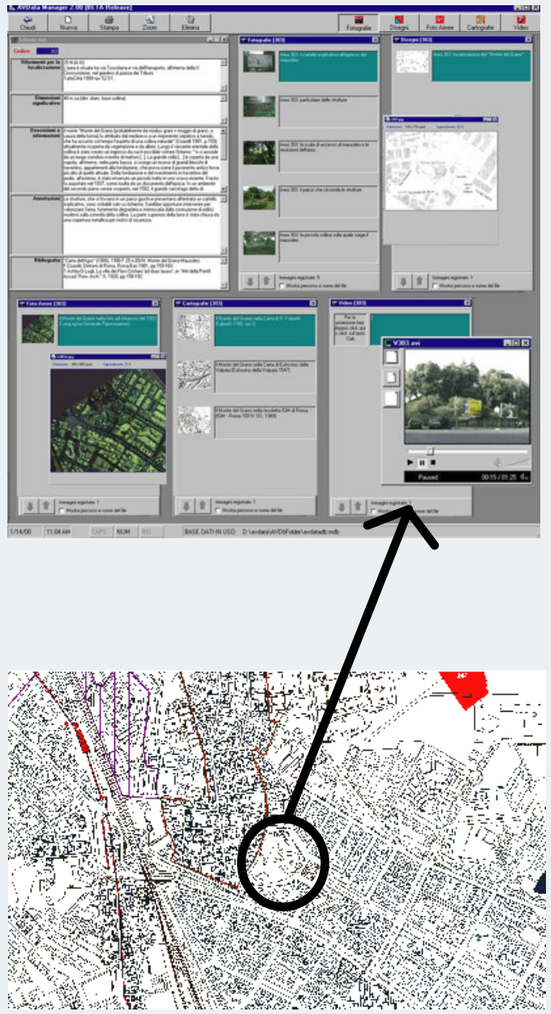
3. **Cartografia**: sono state archiviate per un gran numero di resti e ove disponibili, particolari di cartografie, storiche e recenti, dove compaiono i resti.

4. **Disegni**: quando possibile e utile alla comprensione dei resti sono stati re-datti schizzi di riferimento e sono state memorizzate stampe o disegni editi.

5. **Foto aeree:** soprattutto per resti localizzati in spazi aperti o nell'agro sono state memorizzate, quando disponibili dettagli di fotografie aeree, storiche e recenti.

6. **Video**: per molte aree significative sono già state memorizzate riprese filmate (giu.1999-giu.2000) che meglio integrano l'informazione sullo stato dei resti e sul loro rapporto con la città contemporanea.

**illustrazione 1**



# 4e Preesistenze archeologico-monumentali

I resti visibili, normati dalle leggi nazionali che ne tutelano la salvaguardia, possono anche rappresentare occasioni straordinarie per attribuire identità e qualità a tante parti della città nelle quali la lunga stratificazione storica dei luoghi è meno evidente.
I resti oggi visibili sono distribuiti su gran parte del territorio comunale e si trovano a ricadere in differenti zone di Piano Regolatore.
L'uso della "Carta per la Qualità" (elaborato G1) e l'individuazione della localizzazione degli oggetti in essa contenuti all'interno delle zone di piano dell'elaborato "Sistemi e Regole" (elaborati 2 e 3) deve orientare la progettazione in ciascuna delle suddette zone con l'obiettivo di una valorizzazione dei resti visibili nei contesti in cui sono inseriti.
Nella pagina sottostante e in quella successiva si forniscono alcune specificazioni normative per il raggiungimento di tale obiettivo, nonchè alcune linee di indirizzo per gli studi previsti da ciascun caso specifico.
Qualora le Autorità competenti richiedano, sulla base delle Leggi di tutela nazionali, approfondimenti mediante sondaggi archeologici, questi ultimi dovranno rispondere alle procedure indicate dalla Legge 109/94 (cfr. **capitoli 7a e 7b**).

## Intreccio tra resti visibili e zone di PRG

**Resti che ricadono in aree agricole del Sistema ambientale e agricolo, in aree verdi e di sedime degli elementi del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti**

Ferma restando la salvaguardia dei resti cartografati nella "Carta della Qualità" (elaborato G1), qualora essi ricadano in Aree agricole del Sistema ambientale (cfr. NTA Titolo III Capo 2° ) e in Aree verdi e di sedime degli elementi del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti (cfr. NTA Titolo IV), sarà possibile elaborare un progetto di sistemazione che comporti una valorizzazione anche su iniziativa privata, diretto a migliorare la conservazione e la fruizione dei resti stessi. [**illustrazioni 1 e 2**]

Il progetto di sistemazione dovrà comprendere tra l'altro, uno studio che ne costituirà parte integrante, e che, partendo dalle informazioni già raccolte nella banca dati allegata alla "Carta per la Qualità" (elaborato G1), ne arricchirà specificamente le conoscenze e ne indirizzerà la progettazione.

**Resti che ricadono in Ambiti a progettazione di dettaglio e in progetti strutturanti del Sistema insediativo**

Negli interventi di trasformazione che ricadono in Ambiti di progettazione di dettaglio (Ambiti di valorizzazione, Programmi integrati, Programmi di recupero urbano, Ambiti di recupero urbanistico, Ambiti di trasformazione ordinaria, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita, cfr. NTA Titolo I e II) e in Progetti strutturanti (Centralità urbane e metropolitane e Centralità locali, cfr. NTA Titolo II capo 6°) il progetto di trasformazione urbanistica [**illustrazione 3**] deve essere preceduto e integrato da uno studio specificamente indirizzato alla possibilità sia di evitare l'impatto con preesistenze non visibili, sia a contemplare la valorizzazione e la fruizione dei resti nel progetto di trasformazione.

## Linee di indirizzo per gli studi previsti

Gli studi previsti devono contenere:

a) Censimento archivistico, bibliografico e cartografico completo;

b) Analisi di previsione finalizzata alla possibilità di individuare, mediante tecniche 'non distruttive' eventuali resti sommersi, non visibili in superficie.

Tale analisi dovrà pertanto essere corredata almeno da:

- una analisi delle fotografie aeree disponibili con particolare riguardo a quelle 'storiche' e dalla fotointerpretazione delle tracce anomale eventualmente rilevate,

-una ricognizione sistematica di superficie (senza raccolta di frammenti eventualmente presenti sul terreno) col posizionamento di eventuali aree di frammenti e loro caratteristiche, accompagnata da carta dell' uso dei suoli mirata alla valutazione del grado di leggibilità della superficie del terreno.

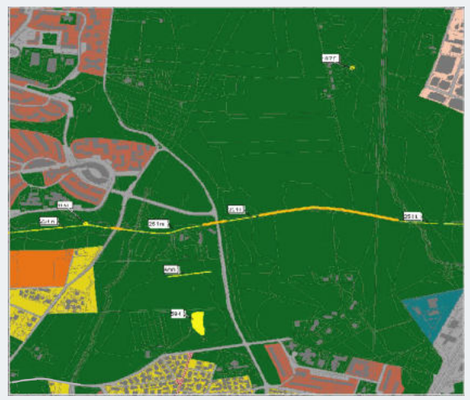
c) Una relazione scientifica contenete l'integrazione, l'interpretazione e la valutazione delle informazioni raccolte con le analisi previste ai precedenti punti 'a' e b' mirata alla individuazione delle aree a massimo rischio di impatto sulle preesistenze (soprattutto nel caso in cui gli interventi sull'area prevedono la realizzazione di opere) e (per tutti gli interventi) indicazioni sulla fruibilità dei resti emergenti con particolare riguardo alla interpretazione delle preesistenze e alla loro riconduzione a sistemi e contesti originari

L'utilità di tale studio va vista anche in rapporto al ridimensionamento degli interventi di scavi archeologici 'in corso d'opera' generalmente peggiorativi della qualità complessiva dell'intervento architettonico e tardivi rispetto alla possibilità che i nuovi interventi contemplino anche un piano di valorizzazione, manutenzione e fruizione delle preesistenze.

**1**

**2**

**3**



# 4e Preesistenze archeologico-monumentali

Resti che ricadono in "Tessuti", "Edifici e Complessi speciali", "Spazi aperti" della Città storica, della Città consolidata e della Città da ristrutturare del Sistema insediativo.

## Intreccio tra resti visibili e zone di PRG

Gli interventi diretti di recupero di resti che ricadono in "Tessuti", "Edifici e Complessi speciali", "Spazi aperti" della Città Storica, della Città Consolidata e della Città da ristrutturare (cfr. NTA Titolo II) si articolano in due diversi casi:

a) Resti che ricadono in spazi pubblici (piazze, strade, giardini,ecc.) 'residuali' rispetto all'urbanizzazione già realizzata. [**illustrazione 1**] In questo caso è previsto che il progetto di sistemazione integri in maniera organica i resti presenti anche finalizzando la riqualificazione alla comunicazione delle conoscenze e alla fruizione dell'area. Il progetto deve essere supportato da uno studio idoneo al genere di progettazione prevista che tenga conto della possibile messa in relazione di contesti unitari (anche frammentati nel tessuto della città contemporanea) e della creazione di percorsi di valorizzazione e di fruizione.[**illustrazione 2**] Questi ultimi risultano particolarmente efficaci oltre che per salvaguardare e rendere accessibili resti oggi in via di degrado, anche per 'ricucire' aree di bordo dei parchi o per recuperare un tessuto storico-monumentale in aree di recente, densa urbanizzazione [**illustrazione 3**]

b) Interventi diretti di recupero di resti che ricadono in spazi aperti condominiali, pubblici o privati o in edifici [**illustrazione 4**]. Anche in questi casi lo studio preliminare dovrà essere finalizzato alla valorizzazione e fruizione dei resti; pertanto dovrà essere idoneo alla progetta-zione prevista e potrà, come nel caso precedente, tener conto di percorsi di valorizzazione e di fruizione a scala più ampia.

## Linee di indirizzo per gli studi previsti

Gli studi previsti dovranno contenere:

a) Censimento archivistico, bibliografico e cartografico completo;

b) Relazione scientifica che contenga indicazioni circa la valorizzazione e la fruizione dei resti visibili.

1

2

3

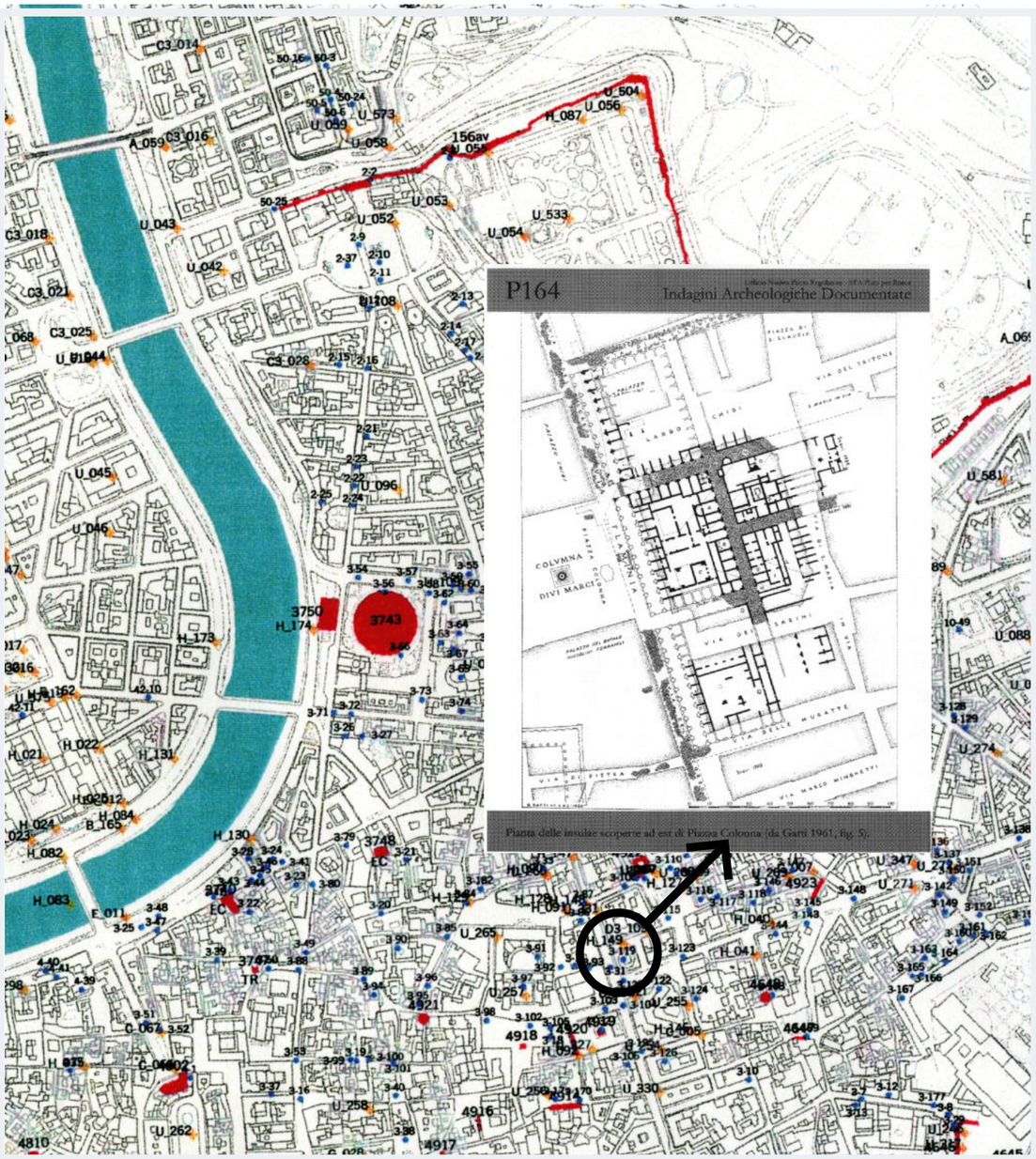
4

# 4f Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo

Il ruolo dell'archeologia urbana nel processo di gestione del piano rende necessaria una interpretazione delle informazioni sulle preesistenze archeologico-monumentali visibili nel tessuto della città contemporanea (cfr. precedente **capitolo 4e)** con i dati oggi disponibili sul "deposito archeologico sepolto", ovvero le tracce pluristratificate e sommerse dei molti interventi antropici che si sono susseguiti nel tessuto urbano nel corso dei secoli. Si tratta dunque di una serie di informazioni sul patrimonio non visibile, soprattutto per quanto riguarda le caratteristiche documentate, la sua estensione e la sua struttura tridimensionale che forniscono indicazioni conoscitive circa l'evoluzione delle fasi di sviluppo storico della città, da assumere come riferimenti indispensabili per gli interventi che interessano anche il sottosuolo, orientando i progetti alla valorizzazione di tale patrimonio in una prospettiva di salvaguardia complessiva dei resti archeologici visibili e non.
Per quanto riguarda il Deposito Archeologico e Naturale nel sottosuolo si forniscono i seguenti dati di conoscenza documentati e cartografati:

**1)** Indagini archeologiche documentate

La documentazione sul deposito archeologico sepolto localizza cartograficamente, attraverso lo spoglio delle principali fonti disponibili, le indagini archeologiche condotte nel sottosuolo con particolare attenzione al dato relativo alla profondità e allo spessore del deposito stesso. Sono stati consultati a questo proposito i principali e più completi studi d'insieme concernenti aree o monumenti specifici. Le fonti di informazione consultate sono: le tre tavole finora pubblicate della Carta Archeologica di Roma; il 'Bullettino della Commissione Archeologica Comunale di Roma'; il 'Bollettino di Archeologia'; 'Notizie degli Scavi di Antichità'; 'Archeologia Laziale'; tali informazioni vanno costantemente aggiornate con i dati di archivio dalle Soprintendenze.
La documentazione dei dati sul deposito archeologico sepolto relativa alla città storica è sintetizzata in una scheda nella quale vengono riportati, per ogni indagine effettuata nel sottosuolo, i seguenti dati:
- il codice identificativo;
- la quota del piano di calpestio attuale;
- l'estensione dell'area indagata;
- la quota del terreno vergine, qualora nota;
- la quota della superficie del deposito rispetto al piano stradale (valore relativo ed assoluto);
- l'eventuale nome della struttura oggetto di indagine, qualora noto (es.: Porticus Aemilia; Torre dei Conti);
- l'epoca di riferimento (Antichità, Medioevo, Età moderna);
- la tipologia della struttura oggetto di indagine (edificio di culto, pubblico, privato, infrastruttura, ecc.);
- la fonte bibliografica di riferimento (abbreviata);
- una valutazione di massima sull'attendibilità del dato (certo/incerto per quota o localizzazione);
- la quota massima del deposito raggiunta nel corso dell'indagine (valore relativo ed assoluto);
- l'eventuale nome della struttura oggetto di indagine, se noto;
- l'epoca di riferimento;
- la tipologia della struttura oggetto di indagine;
- la fonte bibliografica di riferimento;
- una valutazione di massima sull'attendibilità del dato (i dati editi presentano un grado variabile di precisione derivante dalla disomogeneità delle fonti e dal progressivo affinarsi delle tecniche di scavo e di documentazione) ;
- il codice della documentazione grafica di riferimento, particolare e generale. Quando possibile vengono infatti allegate piante e/o sezioni che permettano una visualizzazione di dettaglio del singolo dato, delle planimetrie generali dell'area relative ai vari ritrovamenti ivi effettuate nonché le ricostruzioni topografiche più attendibili. Il dossier della documentazione grafica riveste una notevole importanza, poiché consente di visualizzare il singolo dato rispetto al più ampio contesto originario di riferimento, non limitando la sua entità ad una natura puntiforme ma mettendo in luce l'intera estensione nota del ritrovamento e la rete di relazioni con i ritrovamenti limitrofi.



# 4f Deposito archeologico e naturale nel sottosuolo

**2)** Indagini geognostiche documentate

La conoscenza dello spessore della stratificazione archeologica viene completata con i dati raccolti nella carta dei riporti desunti dalla documentazione di campagne di sondaggi effettuate nel tempo, tali dati contribuiscono a delimitare in molti casi la profondità assoluta del deposito archeologico sepolto, spesso non raggiunta nel corso delle indagini archeologiche.
La documentazione delle indagini geognostiche documentate relativa alla città storica è sintetizzata in una scheda nella quale vengono riportati, per ogni indagine effettuata nel sottosuolo, i seguenti dati:
- il codice identificativo;
- la quota del piano di campagna;
- la profondità dal piano di campagna del letto dei riporti;
- lo spessore dei riporti;

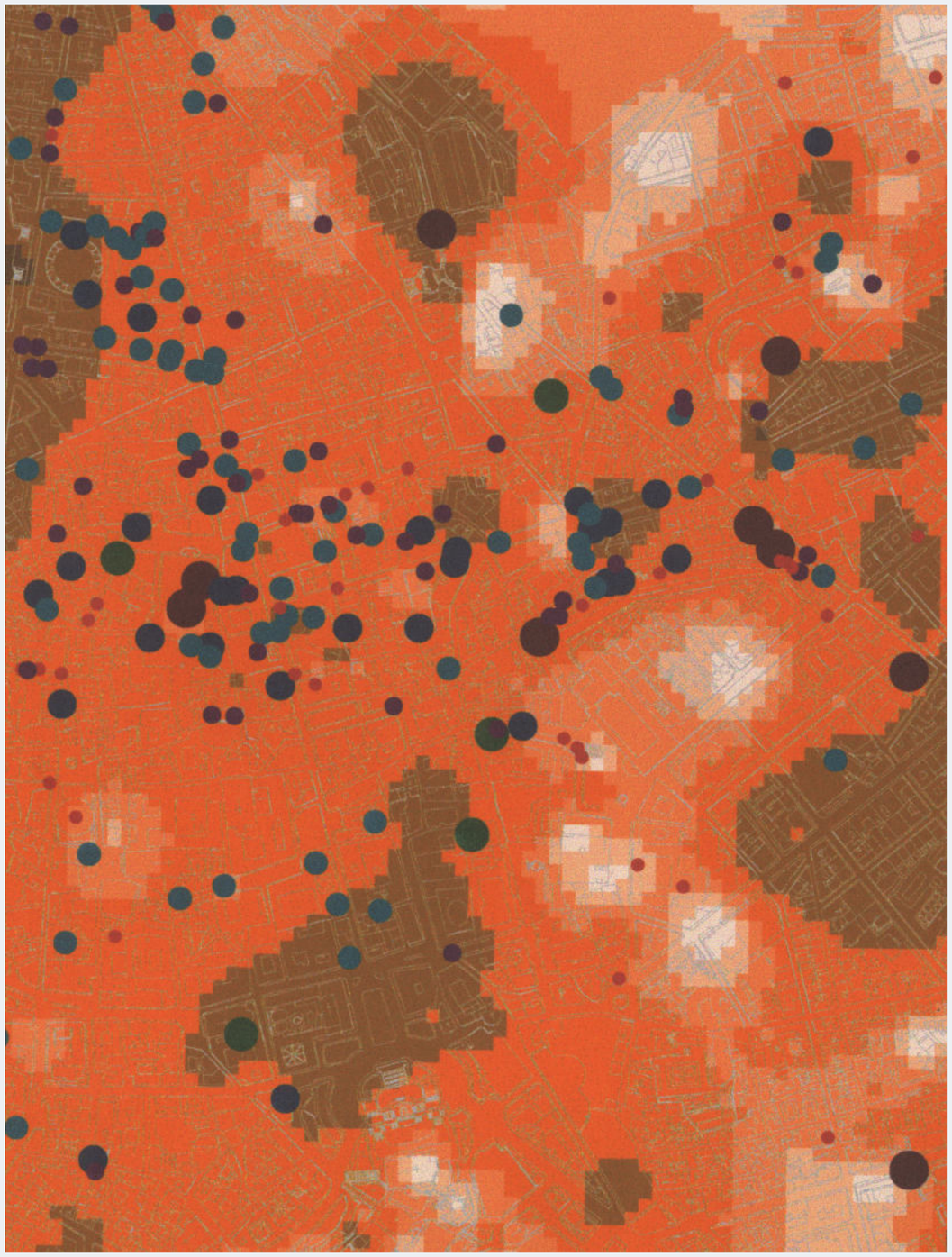
Il rapporto tra analisi del patrimonio sommerso, i dati relativi alla localizzazione e profondità dei riporti moderni, i dati sulle quote dei terreni vergini (o anche gli ultimi due da soli, in assenza di analisi archeologiche documentate) dà indicazioni sullo spessore del deposito archeologico eventuale e quindi fornisce una prima informazione sistematica sul grado di attenzione da osservare in caso di intervento.

**3)** Area di spessore omogeneo del deposito archeologico e naturale

Il confronto dei dati relativi alle indagini archeologiche e a quelle geognostiche documentate, conduce ad una sintesi interpretativa. Lo spessore e l'estensione dei riporti vengono graficamente rappresentati con aree che documentano intervalli di profondità omogenee. A queste si sovrappongono i dati di natura archeologica, simboleggiati da cerchi di diametro variabile a seconda delle profondità documentate per lo spessore del deposito. Il confronto diretto dei dati arricchisce il sistema tridimensionale delle conoscenze della qualità e della composizione del sottosuolo.

**4)** Area di presumibile estensione del deposito archeologico

Il grado di attenzione da osservare in caso di intervento viene ulteriormente specificato. La presumibile estensione del deposito archeologico sepolto viene qui cartografata definendo delle aree la cui articolazione e presumibile estensione vengono definite tenendo conto sia dell'omogeneità del dato relativo alla profondità dei ritrovamenti, sia della tipologia dei ritrovamenti stessi.



In questa parte della Guida sono contenuti:

- la procedura di conoscenza degli edifici da conservare, anche attraverso l'uso di abachi e archivi allegati, finalizzata alla individuazione dei tipi edilizi peculiari e delle relative regole d'intervento nonché l'esplicitazione delle regole comportamentali per l'attivazione delle categorie d'intervento di maggior trasformabilità (RE, DR e AMP) (vedi grafico del **cap.5**);

- le regole tecniche relative alle modalità da seguire nel caso di interventi su edifici in muratura (**cap. 6**);

- l'elencazione degli elaborati da redigere per la conoscenza e il progetto con i relativi contenuti e obiettivi (**cap. 7**);

- l'illustrazione delle NTA relativamente a "Tessuti" ed "Edifici e Complessi speciali" e la individuazione dei requisiti strutturanti di ciascuno di essi da conservare e valorizzare (**cap. 8**);

- l'individuazione dei requisiti strutturanti dei tipi edilizi presenti nei suddetti "Tessuti", precisando contemporaneamente le indicazioni progettuali relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili (**cap. 9**)

# 5 Qual è la procedura di conoscenza e di progetto

INTERVENTI DI RECUPERO
NELLA CITTA' STORICA
(cfr. NTA Capo 2°)

PROCEDURE E
REGOLE VALIDE
PER TUTTI GLI
INTERVENTI DI
RECUPERO
NELLA CITTA'
STORICA

**capitolo 6**
Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

**capitolo 7**
Quali sono gli elaborati da produrre, i loro contenuti e gli obiettivi della conoscenza e del progetto

PROGETTO
DI RECUPERO

PROCEDURE E REGOLE VALIDE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO CHE RICADONO NEI "TESSUTI" E NEGLI "EDIFICI E COMPLESSI SPECIALI"

**Capitolo 8** Regole progettuali per il recupero nei tessuti

**8a** **Tessuti di origine medievale:**
come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

art. 22 della NTA, comma1
Sono tessuti di origine medievale i tessuti e complessi di edifici caratterizzati da una suddivisione fondiaria e da un'edilizia di ori-gine medievale che ha subito evoluzioni e trasformazioni nel tempo conseguenti a rifusioni e sostituzioni integrali con nuove con-figurazioni tipo-morfologiche e architettoniche, nonché a ristrutturazioni urbanistiche caratterizzate da un disegno urbano unitario di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria, attraverso l'apertura di nuove strade e piazze.

I caratteri peculiari sono:
a) una regola di disposizione degli edifici, nelle parti di impianto urbano medievale originario, caratterizzata da allineamenti lungo il filo stradale e dalla continuità delle fronti lungo una viabilità tortuosa e irregolare, esito di lenti processi di medievalizzazione delle preesistenze di epoca romana. In tal senso si distinguono i tessuti medievali condizionati da preesistenti percorsi e tessuti serali (Trastevere, lungo gli assi di via della Lungaretta e via della Lungara, Rione Monti nell'area della Suburra, l'Area del Te-vere in particolare nell'area di Tor di Nona) e quelli condizionati da alcuni grandi edifici speciali antichi sia nell'impianto planime-trico che nelle strutture in elevazione (Stadio di Domiziano, Teatro e portico di Pompeo, Teatro e Crypta di Balbo, portico di Otta-via, Teatro di Marcello) la cui individuazione planimetrica è contenuta nell'elaborato G1. "Carta per la qualità" planimetrie 1:10.000 ;
b) la organicità del disegno delle parti di riconfigurazione urbana con riferimento alla geometria dei tracciati, alla presenza di fon-dali, piazze e larghi progettati, alla previsione di direttrici e visuali strutturanti le gerarchie tecniche, funzionali, simboliche e mon-umentali tra le diverse componenti, alle regole di organizzazione dello spazio in termini di altezze, allineamenti e ordinamento delle soluzioni particolari, la cui individuazione planimetrica è contenuta nell'elaborato G1. "Carta per la qualità" , quantunque nel tempo possano aver subito modifiche ed alterazioni conseguenti a sopraelevazioni, accorpamenti e moderate sostituzioni;
c) una suddivisione fondiaria ed una maglia muraria generalmente irregolari, condizionate da una originaria parcellizzazione di passo ridotto che ha subito nel tempo processi di accorpamento nelle parti sottoposte a rifusione, sostituzione e ristrutturazione urbanistica;
d) un'edilizia minuta di modesta altezza frammista ad edifici di maggiori dimensioni, rinascimentali e barocchi, formatisi sia in esi to ad intenzionalità progettuali di grande rilievo architettonico e urbano sia attraverso processi minori di rifusione di edifici conti-gui che hanno anche occupato e talvolta intasato le ampie corti derivate dalla suddivisione fondiaria medievale, così come gli orti e i giardini degli antichi monasteri presenti, riducendoli a spazi tendenzialmente residuali;
e) una forte eterogeneità degli edifici dal punto di vista tipomorfologico e architettonico, pur nella continuità delle regole storiche e nella persistenza di una caratterizzazione ricorrente del sistema accesso/androne/scala/eventuale cortile;
f) una generale gerarchizzazione dei processi evolutivi e trasformativi storici dei tipi edilizi e dei valori architettonici in ragione della diversa importanza degli spazi pubblici (strade e piazze) su cui affacciano gli edifici;
g) la persistenza di tipi edilizi seriali appartenenti alla famiglia delle case a schiera, da salvaguardare e valorizzare, e la prevalen-za di quelli appartenenti alle famiglie delle case d'affitto preunitarie di rifusione e di nuovo impianto, dei palazzetti e dei palazzi,

OBIETTIVI DEL RECUPERO

art. 22 della NTA, comma2
Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 20 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:
a) la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto di cui al precedente comma 1;
b) la conferma delle suddivisioni fondiarie originarie attraverso il mantenimento o il ripristino delle strutture portanti verticali e delle confinazioni originarie degli spazi aperti di pertinenza;
c) il riconoscimento e il recupero della organicità del disegno degli spazi urbani progettati con le ristrutturazioni urbanistiche ri-nascimentali e barocche con una particolare attenzione ai rapporti formali e dimensionali tra i diversi edifici che compongono il tessuto e alla valorizzazione del rapporto tra lo spazio esterno e gli spazi interni architettonicamente definiti, ripristinando e valor-izzando eventuali connessioni morfologiche, visuali e fondali impropriamente alterati o perduti nel corso del tempo;
d) la conservazione dei caratteri tipo-morfologici, architettonici e costruttivi degli edifici esistenti e il divieto di accorpamenti e rifu-sioni tra unità edilizie diverse;
e) la conferma e valorizzazione del ruolo delle corti come elementi di distribuzione di più unità edilizie mantenendo il sistema ac-cesso/androne/corte/corpi scala interni ed esterni delle singole unità edilizie e garantendo un'adeguata permeabilità fruitiva con gli spazi esterni.

(I caratteri strutturanti dei tipi edilizi seriali e le indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili sono contenute nel successivo **capitolo 9)** .

Comune di Roma Nuovo Piano Regolatore Norme Tecniche di Attuazione Elaborato G8 - Guida per la qualità degli interventi: Capo III 43

RICONOSCIMENTO DEL
TIPO EDILIZIO
relativo all'edificio
oggetto d'intervento
attraverso l'uso degli
abachi e degli
archivi dei casi reali
(Allegati A1 e A2)

**Allegato A_2a** Abachi storico-formativi dei tipi edilizi

**Allegato A_2b** Archivio dei casi reali dei tipi edilizi

CASA D'AFFITTO DI SOSTITUZIONE

Ubicazione
Autore
Epoca del primo impianto
Epoca di trasformazione
Modalità di aggregazione
Tecniche costruttive
Dati dimensionali
Proprietà
Fonti

struttura verticale
orizzontale:
lotto
vicolo degli Amatriciani
Pianta piano terra
Pianta primo piano
Quilici, Cappabianca, Corraggio
Tor di Nona
Storia di un recupero
Prospetto su vicolo degli Amatriciani
Sezione trasversale

**Capitolo 9** Regole d'intervento per tipi edilizi

**9a** Casa a schiera matura:
requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

*Requisiti strutturanti*

La casa a schiera matura N (I) tipo edilizio propriamente dello sviluppo urbano del XV° al XVII° secolo. Il tipo "portante" e le varianti riconosciute più significative, documentati nella seconda riga dell'abaco dei tipi edilizi presentati "casa a schiera nuova e plurifamiliare",e nell'archivio dei casi reali (cfr.allegato A2b), spesso modificati da sopraelevazioni più o meno coerenti riferibili alla seconda metà del XIX° secolo, hanno le seguenti caratteristiche costruttive:

- Corpo di fabbrica costituito da due cellule con i muri di spina in comune con i fabbricati adiacenti, affaccio su strada e sull'area di pertinenza. La casa si sviluppa su tre piani fuori terra. Piano terraneo specialistico.
- Corpo scala posto, nelle versioni più arcaiche, su un fianco della prima cellula ortogonalmente al percorso; nei tipi successivi la scala è parallela al fronte, tra la prima e la seconda cellula, ed è collegata da uno stretto ballatoio.
- Sviluppato principale caratterizzato al piano terra da una porta di bottega ed una, più stretta e laterale, di accesso all'abitazione. Piani superiori con le finestre collocate in prossimità dei muri di spina all'estremità della cellula; al centro il camino. Gerarchia tra il primo piano e il secondo marcata dalla maggiore altezza di interpiano e delle finestre. Tutte le aperture riquadrate con cornici in cilinee larghe un palmo romano e poggiano su mensole decorati.
- Sistema di copertura a falde inclinate con manto composto da coppi e canali curvilinei alla romana.

*Indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili*

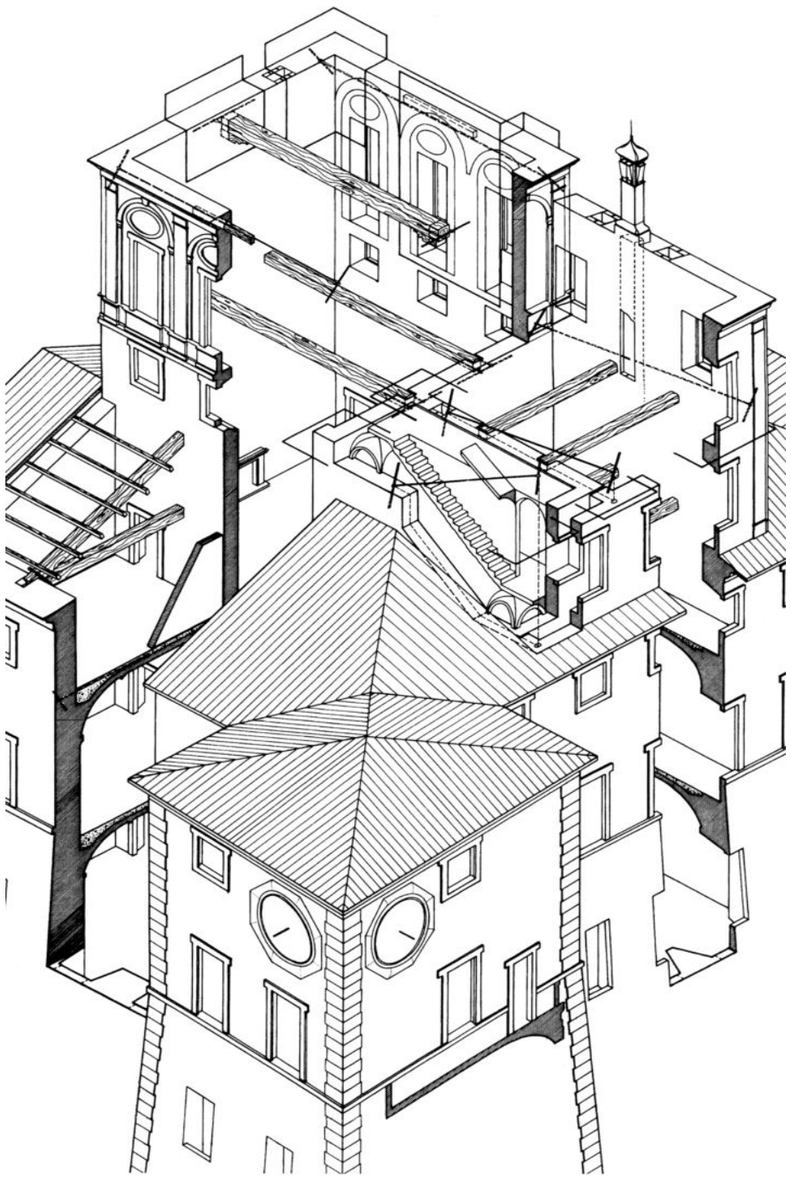
- Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra
- Mantenimento delle gerarchie tra le cellule e tra i piani, piantonando di preferenza le funzioni più rappresentative al piano terra e quelle più private ai piani superiori. Mantenere le funzioni accessorie nelle parti sottostanti della casa.
- Mantenimento del vero scala nella posizione esistente o nero dei casi accertati (con documenti d'archivio) o segni stratigrafici di una diversa posizione originaria più coerente con i caratteri del tipo edilizio.
- Lo spostamento del vero scala potrà essere ammesso solo nei piani superiori (vedi quelli oltre il terzo piano) ovvero sopra il mantenimento originario a fil-lo con la facciata, quando questo comporta la rottura di un muro di allineamento a quello sottostante, anche opportuna una riorganizzazione più razionale.
- Posizionamento dei servizi igienici in aderenza ai muri ciechi, o nel sottoscala, evitando sempre di occupare la parete di facciata. Nelle unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità i servizi igienici dovranno essere posizionati di preferenza nella seconda o terza cellula.

SPACCATO ASSONOMETRICO

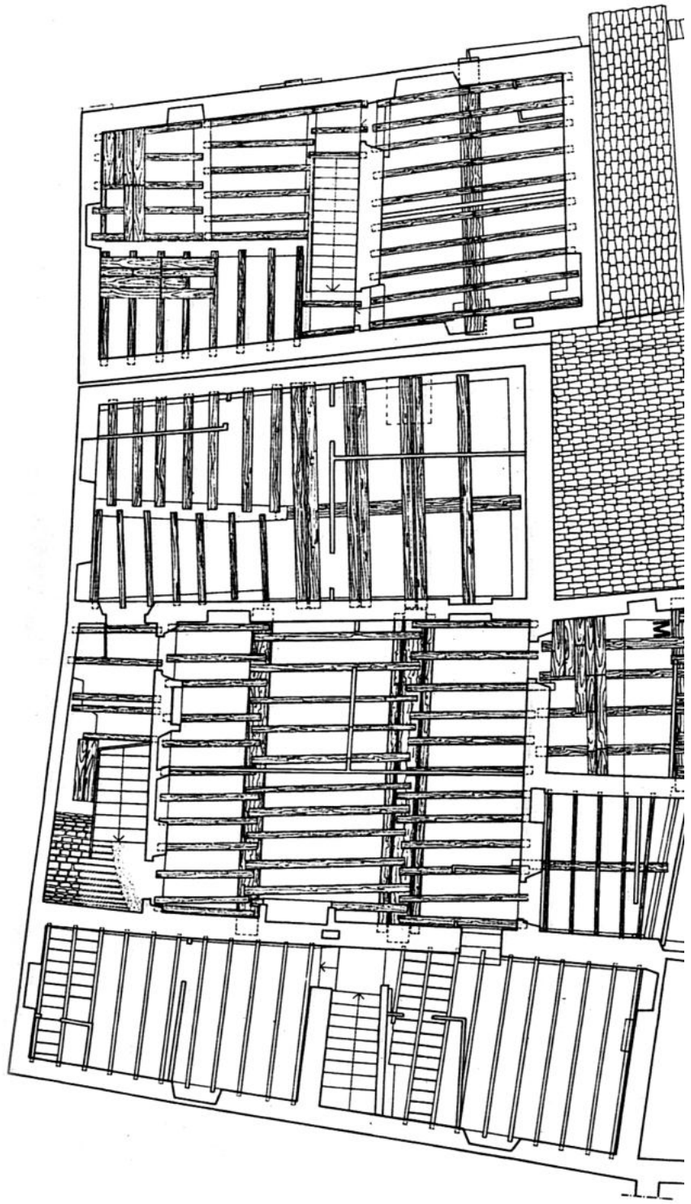
# 6 Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

Gli edifici in muratura costituiscono la parte più pregiata delle strutture edilizie che compongono i tessuti della città storica. La loro tutela, intesa come conservazione dei caratteri costruttivi e dell'organicità tra questi e gli elementi di finitura, è uno dei principali obiettivi della conservazione della Città Storica.
I caratteri dell'edilizia romana premoderna - la produzione edilizia cioè che va dal Medioevo a tutto l'Ottocento ed anche ai primi decenni di questo secolo, comunque antecedente alle tecniche costruttive di tipo industrializzato legate al cemento armato - possono variare in relazione all'epoca di costruzione ma i principi costruttivi, i materiali utilizzati, gli elementi di finitura sono rimasti sostanzialmente inalterati.
Un utile riferimento per la conoscenza del repertorio degli elementi della tradizione costruttiva premoderna sono i Manuali del Recupero del Comune di Roma, a cura di F. Giovanetti con la direzione scientifica di P. Marconi, che propongono anche criteri e modelli di intervento strutturale volti alla loro conservazione ed al loro miglioramento statico e funzionale.

1. SISTEMA STRUTTURALE
***a. Prescrizioni di carattere generale***
Negli edifici con struttura portante in muratura devono essere osservate le prescrizioni di cui al D.M.LL.PP. n. 103 del 20.11.1987 "Norme tecniche per la progettazione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento".
Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché il consolidamento o la sostituzione parziale di strutture verticali, orizzontali, scale, coperture o strutture di fondazione dovranno tener conto del comportamento globale dell'organismo e del rapporto con le strutture degli edifici circostanti e rendere coerente l'obiettivo di garantire il comportamento scatolare dell'edificio con l'uso di materiali e tecniche che consentano di preservarne i caratteri costruttivi e architettonici secondo  princìpi di massima reversibilità, garantendo allo stesso tempo la conservazione delle prestazioni termoigrometriche e del benessere degli spazi interni. Il progetto dovrà essere accompagnato da un rilievo strutturale che documenti:
- le caratteristiche architettoniche, strutturali e le destinazioni d'uso dell'organismo edilizio nella situazione esistente;
- l'evoluzione delle suddette caratteristiche con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modifiche intervenute nel tempo;
- l'analisi globale del comportamento strutturale al fine di accertare le cause ed il meccanismo di eventuali dissesti in atto, nonché le conseguenze degli interventi progettati;
- le caratteristiche strutturali degli edifici circostanti che consenta di accertare le relazioni esistenti con la struttura dell'edificio in progetto e le eventuali conseguenze degli interventi progettati.
I materiali utilizzati inoltre dovranno essere compatibili con quelli originali dal punto di vista chimico, fisico e meccanico, evitando, in particolare, l'inserimento di elementi con una rigidezza superiore a quelli con i quali collaborano da un punto di vista strutturale.
Sono di norma da evitare lo spostamento dei corpi scala, delle quote d'imposta dei solai e dei cornicioni, delle quote di gronda e di colmo delle coperture, nonché la loro geometria; eventuali modifiche possono essere ammesse solo per ripristinare situazioni preesistenti purché dimostrate con documentazione storica, o da reperti di inequivocabile valore documentario, e comunque senza mai alterare l'unitarietà dell'edificio nel suo ultimo assetto più organico o modificare la posizione delle aperture sui prospetti principali.



***Palazzo Chigi***
Fonte:  AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma*
Roma 1997



***Rilievo costruttivo di un isolato***
Fonte: Tesi di laurea  Università La Sapienza, facoltà di Architettura, Analisi costruttiva e intervento progettuale nel tessuto edilizio
C. Galizia
Rel. prof. A.Giuffrè
corr.  prof. Raffaele Panella arch. G. Remiddi

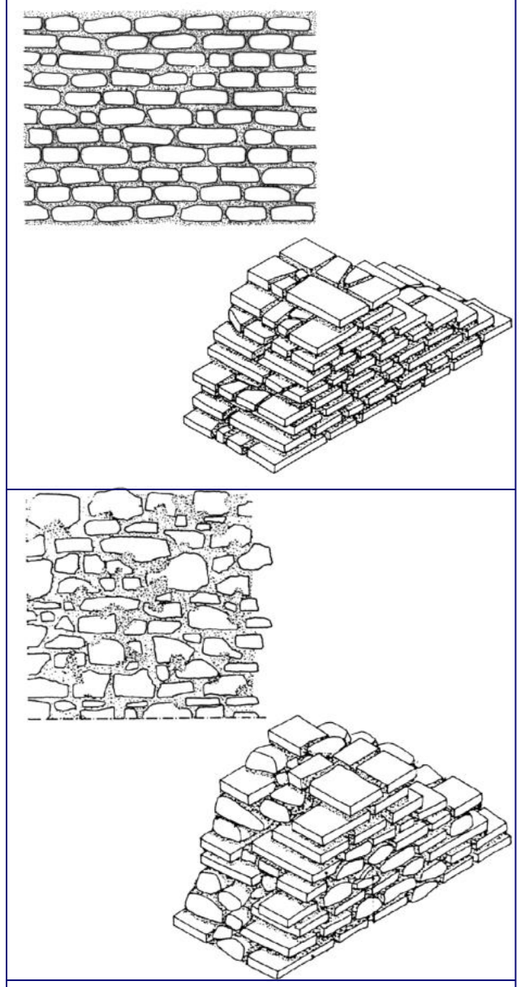
# 6 Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

***b. Fondazioni***
Le fondazioni, dalle più semplici e comuni fondazioni continue a quelle più complesse ad archi e pilastri sono quasi sempre realizzate in pietrame, più raramente in mattoni. Il loro consolidamento dovrà essere eseguito nel rispetto delle tecniche originarie.
Sono di norma da evitare i seguenti interventi:
- l'uso di iniezioni armate diffuse;
- le sostituzioni delle fondazioni in muratura con fondazioni in c.a.

Sono sempre sconsigliati gli interventi che determinino discontinuità e disuniformità di trattamento e squilibri nello stato tensionale dell'edificio sul terreno di posa.

***c. Strutture verticali***
L'organismo edilizio premoderno è costituito da una scatola muraria continua dove le murature verticali sono composte in prevalenza da elementi di tufo murati con malta di calce e pozzolana ed elementi in laterizio ogni qual volta è richiesta una maggiore resistenza, con elevate prestazioni dal punto di vista termoigrometrico e dell'inerzia termica: per la costruzione dei cantonali, degli stipiti di porte e finestre, degli architravi e dei cornicioni, talvolta per la costruzione delle facciate. Gli interventi dovranno tendere a mantenere la continuità strutturale e materiale evitando l'inserimento di elementi di rinforzo troppo rigidi.
Sono di norma da evitare i seguenti interventi:
- l'uso di iniezioni armate diffuse su di una intera parete muraria;
- l'interruzione della continuità strutturale in prossimità di zone vulnerabili della scatola muraria;
- la sostituzione di pareti in muratura con strutture portanti continue o puntiformi in c.a.;
- l'eliminazione diffusa dei muri portanti per realizzare grandi superfici libere;
- la realizzazione di pareti in c.a. affiancate e collegate alle murature esistenti finalizzate al rinforzo strutturale o alla destituzione della funzione strutturale delle murature esistenti.

***c. Strutture verticali***



***Muratura di tufelli***
***Muratura di tegolozza***

***Muratura di pezzame di tufo***
***Muratura mista di pezzame di tufo e tegolozza***

***Muratura mista di blocchetti di tufo con ricorsi di mattoni***
***Muratura isodoma di blocchetti di tufo***
Fonte: rielaborazione parziale della tesi di G. Gabbi, M. Gentileschi *Le tecniche costruttive dell'edilizia residenziale a Roma tra il '600 e il '700*
Rel. prof. A. Giuffrè

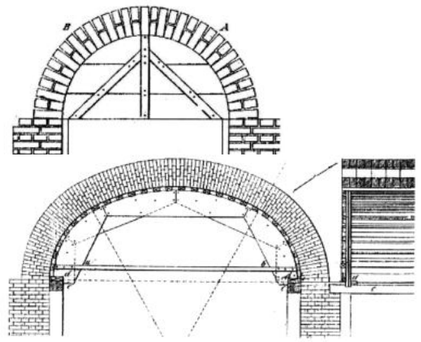
***c. Strutture verticali***

# 6 Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

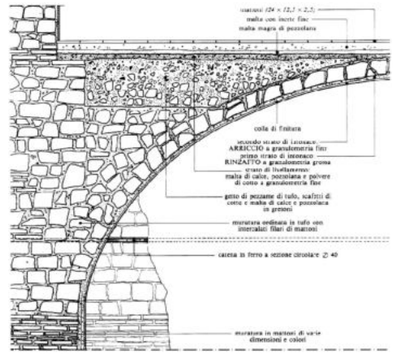
***d. Volte e archi***
Gli orizzontamenti pesanti, le volte, si trovano sempre nei locali in-terrati, talvolta nei piani terreni. Generalmente le volte sono realiz-zate in concrezione con scheggioni di tufo allettati con malta di cal-ce e pozzolana; volte portanti in mattoni sono riferibili all'edilizia post-unitaria. Ai piani superiori oltre il piano terra la geometria a volta è ottenuta quasi sempre con l'uso di soffitti in camera-canna fissati a strutture lignee sagomate a centina. Talvolta si rilevano "falsevolte" in mattoni in foglio. Come per le strutture verticali gli interventi dovranno garantire la continuità strutturale evitando l'inserimento di elementi di rinforzo troppo rigidi e comunque l'incremento di spinte non autoequilibrate.
Sono di norma da evitare i seguenti interventi:
- l'uso di iniezioni armate;
- la foratura delle volte per l'inserimento di impianti;
- l'indebolimento delle strutture verticali d'imposta;
- l'aumento dei carichi permanenti gravanti sulle volte.

***e. Strutture di collegamento verticale***
I collegamenti verticali sono i tipi strutturali che hanno avuto la maggiore evoluzione nel tempo passando dalle scale esterne medievali, per le scale strette e ripide ad una sola rampa delle case a schiera monofamiliari quattro-cinquecentesche, a quelle ad anima di muro delle rifusioni sei-settecentesche, o a pozzo dell'edilizia palaziale settecentesca, fino alle scale alla romana tipiche dei blocchi post-unitari. Ciascuna di queste rappresenta non solo l'evoluzione di un tipo costruttivo, la scala in muratura con intradosso voltato, ma l'evoluzione del tipo edilizio stesso, di cui è un componente fonda-mentale.
Sono di norma da evitare lo spostamento dei corpi scala, nonché la loro geometria; eventuali modifiche possono essere ammesse solo per ripristinare situazioni preesistenti purché dimostrate con docu-mentazione storica, o da reperti di inequivocabile valore documen-tario, e comunque senza mai alterare l'unitarietà dell'edificio nel suo ultimo assetto più organico.

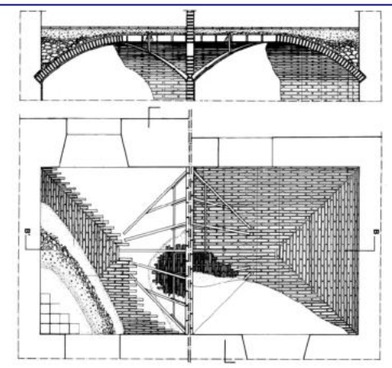
***d. Volte e archi***



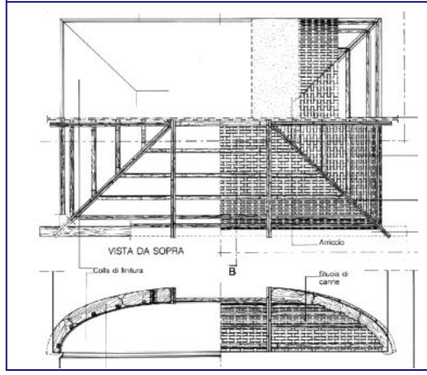
***Centine lignee per la realizzazione di strutture ad arco***
Fonte: G.A.Breymann *Trattato generale di costruzioni civili. Costruzioni in pietra* Milano s.d.(ma 1899)



***Volta a botte in concrezione a tessitura alternata***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma* Roma 1989

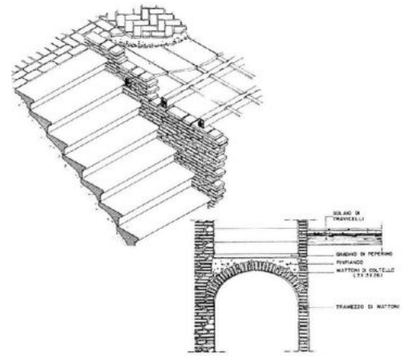


***Volta a padiglione in laterizi***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma* Roma 1997

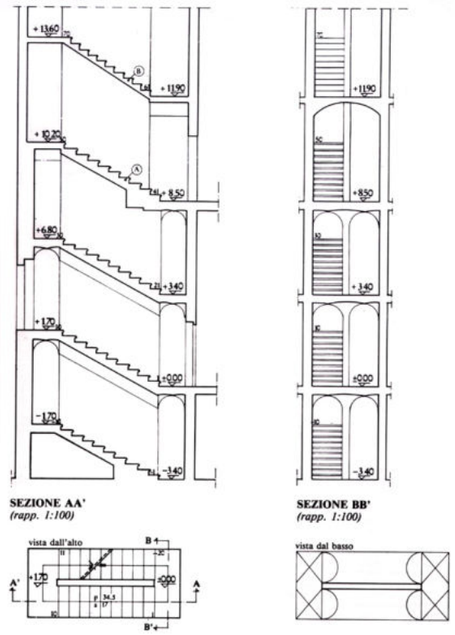



***Falsa volta in camera a canna***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero di Città di Castello* Roma 1992

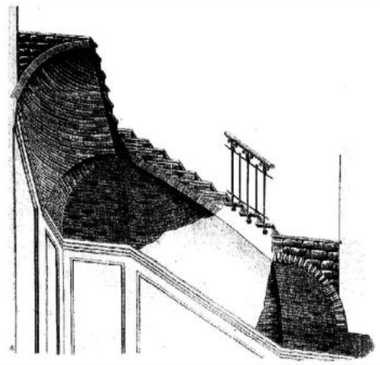
***e. Strutture di collegamento verticale***



***Scala ad una rampa***
Fonte: Tesi di laurea Università La Sapienza, facoltà di Architettura,*Le tecniche costruttive dell' edilizia residenziale a Roma tra il '600 ed il '700,* G.Gabbi,M.Gentileschi. Rel. prof. A.Giuffrè corr. Arch. F. Giovanetti, Arch. M. Zampilli




***Scala "ad anima di muro"***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma* Roma 1989



***Scala "alla romana"***
Fonte: G.Misuraca, M.A. Boldi, *La tecnica del fabbricare*

# 6 Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

***f. Strutture orizzontali***

Gli orizzontamenti sono prevalentemente leggeri, in legno fino alla metà dell'Ottocento, in ferro e laterizio dalla metà dell'Ottocento in poi. Il solai in legno più diffuso in ambiente romano è il "solaio a regolo per convento" che deriva il suo nome dalla presenza di regoli posti a coprire i giunti delle tavole per impedire la caduta dei materiali sovrastanti. Generalmente questo tipo di solaio è composto da una doppia orditura di travi e travicelli, da un tavolato e da una trama di elementi di finitura: regoli, fasce, bussole, bastoni, che servono a conferire decoro ad un elemento strutturale destinato a rimanere in vista.

La miglior connessione con le strutture verticali potrà essere ottenuta mediante l'inserimento di elementi metallici puntuali i cui capochiave esterni dovranno essere realizzati con disegno semplice e posizionati in modo da non interferire con gli elementi architettonici e strutturali della facciata.

Sono di norma da evitare i seguenti interventi:

- la realizzazione di nuovi balconi o ballatoi;
- la modifica o la demolizione dei balconi esistenti se realizzati con tecnologie tradizionali;
- l'aumento dei carichi inerti sugli orizzontamenti (pavimenti sovrapposti, aumento di spessore dei massetti, ecc.) miranti solo al mantenimento o al ripristino della fruibilità senza che sia stato effettuato il necessario consolidamento degli elementi strutturali;

I solai in legno di pregio (a regolo per convento, a cassettoni, a lacunari) dovranno essere mantenuti e consolidati con tecniche che ne preservino i caratteri costruttivi e l'integrità architettonica e materiale.

***g. Coperture***

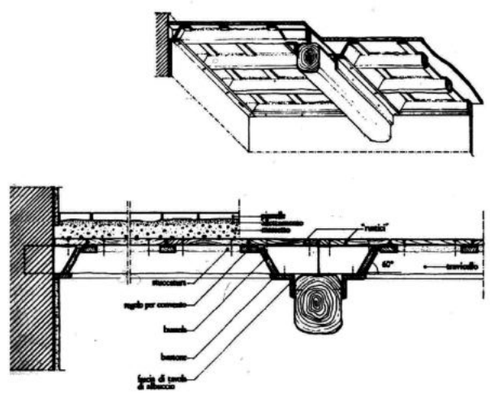
Negli edifici di rilevanza architettonica e di grandi dimensioni la struttura principale del tetto può avere una geometria molto complessa, ma i criteri di realizzazione della copertura restano sempre gli stessi, nell'edilizia speciale come in quella di base. Un tetto elementare a falde inclinate può essere assimilato ad un solaio a doppia orditura: la struttura primaria è ortogonale alla pendenza, l'orditura secondaria, molto minuta, sorregge il pianellato su cui poggia il manto di embrici e di coppi maritati alla romana. Nelle coperture con struttura lignea dovrà essere garantita una adeguata connessione fra i diversi elementi costituenti l'orditura ed un efficace collegamento alla struttura verticale.

I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere collocati in modo da non entrare in conflitto con il disegno dei prospetti.

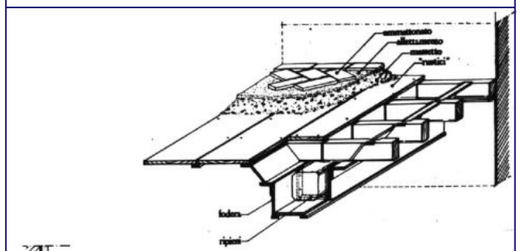
Sono di norma da evitare i seguenti interventi:

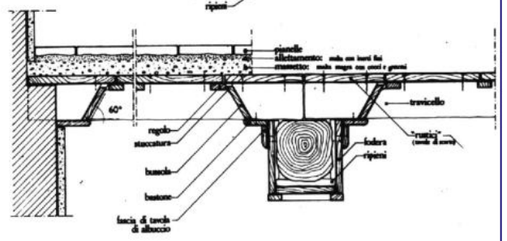
- la modifica dei materiali e degli aggetti di gronda;
- l'uso di canali di gronda e pluviali con materiali diversi dal rame o dalla lamiera zincata e di sezione quadrata o rettangolare;
- l'uso di comignoli prefabbricati in c.a. o materiale plastico.

***f. Strutture orizzontali***

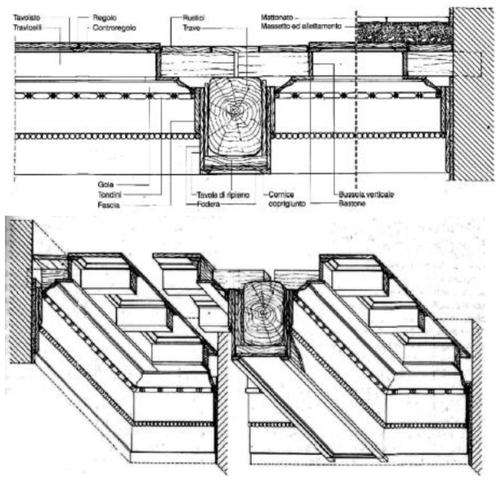


***Solaio rustico a regolo per convento***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma*
Roma 1989



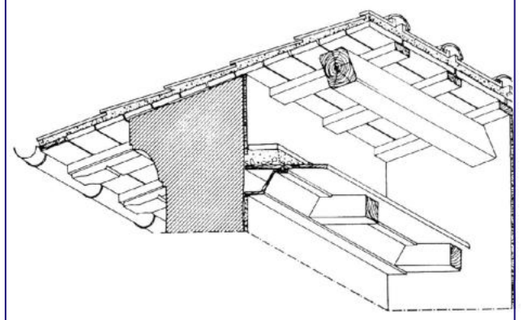


***Solaio a regolo per convento con trave incamiciata***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma*
Roma 1989

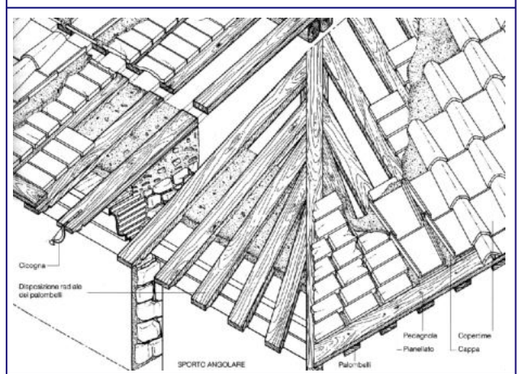


***Solaio a cassettoni***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma*
Roma 1997

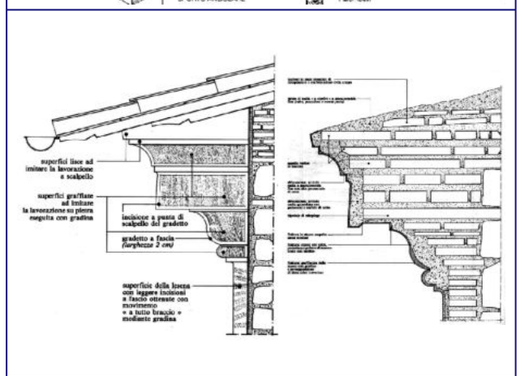
***g. Coperture***



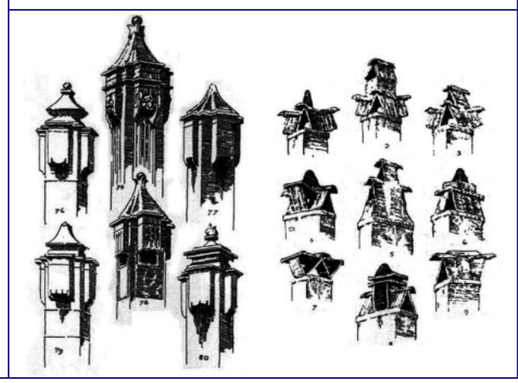
Fonte: Tesi di laurea Università La Sapienza, facoltà di Architettura,*Le tecniche costruttive dell' edilizia residenziale a Roma tra il '600 ed il '700,* G.Gabbi,M.Gentileschi. Rel. prof. A.Giuffrè corr. Arch. F. Giovanetti, Arch. M. Zampilli



***Tetto a padiglione***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma*
Roma 1997



***Cornicione***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma*
Roma 1989



***Comignoli***
Fonte: C.A.Petrucci, *I camini di Roma,* in "Architettura e Arti Decorative" 1921

# 6 Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

***h. Demolizione di superfetazioni***
Sono da intendersi come superfetazioni tutte le aggiunte di volumi incoerenti con l'edificio originario o con il suo ampliamento organico. In particolare: i corpi aggiunti in modo precario sia dal punto di vista strutturale che architettonico (sopraelevazioni, volumi pensili); le occlusioni di balconi, di logge e di chiostrine; i manufatti aggiunti nei cortili e nelle aree di pertinenza (fabbricati bassi, edifici o parti di edifici recenti, autorimesse, ecc.).
La demolizione delle superfetazioni è sempre ammessa.
E' inoltre sempre ammessa la rimozione di controsoffitti recenti che occultano solai di pregio e la demolizione di tramezzature recenti per ripristinare lo stato antecedente.

***i. Sopraelevazioni***
Le sopraelevazioni, ove ammesse dalle norme di tessuto, dovranno essere compatibili con i caratteri costruttivi dell'edificio esistente, non gravare su muri di consistenza e spessore inidonei, non alterare il comportamento statico globale dell'organismo edilizio.

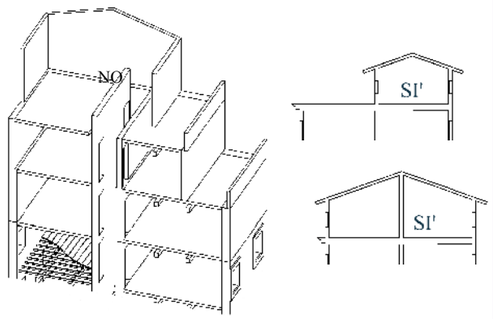
***l. Nuove aperture***
Quando consentito dalle norme, nell'apertura di nuovi vani di porte e finestre sui muri maestri si raccomanda di rispettare le seguenti condizioni:
- le aperture devono essere delimitate da zone di muratura di dimensioni pari ad almeno la metà della larghezza del vano stesso; due aperture contigue devono essere separate da una zona di muratura di larghezza almeno pari a quella del vano più largo.
- le nuove aperture devono essere, per quanto possibile, verticalmente allineate;
- al di sopra dei vani di porte e finestre devono essere disposti architravi efficacemente ammorsati nelle murature. Le architravi possono essere in laterizio armato, in legno, in ferro, in c.a. o con elementi lapidei purché monolitici.
Eventuali deroghe possono essere consentite per ripristinare aperture antiche tamponate ove venga dimostrato con documentazione storica o da saggi eseguiti sulle murature stesse, oppure per mantenere apparati architettonici o decorativi di pregio. Anche in questo caso però dovrà essere garantito un efficace assorbimento dei carichi verticali da parte dei maschi murari laterali.

***m. Ascensori***
L'inserimento di nuovi impianti di ascensori di norma deve essere evitato negli edifici con un numero di piani inferiore a 4 ed in tutti i tipi edilizi a fronte monocellulare. La loro collocazione dovrà tenere conto della posizione dei corpi scala e degli androni evitando di alterare i caratteri architettonici e spaziali degli ambienti principali e comunque senza mai alterare i caratteri architettonici, strutturali e distributivi dei tipi edilizi.
Negli edifici con scala "alla romana" l'ascensore potrà essere posizionato nel pozzo centrale.
L'eventuale collocazione degli impianti in cortili o aree di pertinenza esterne deve essere adeguatamente motivato con un progetto che tenga conto delle caratteristiche architettoniche e spaziali dell'edificio e degli spazi aperti circostanti.

***n. Cambio di destinazione d'uso con incremento dei carichi d'esercizio***
Il cambio di destinazione d'uso con incremento dei carichi di esercizio superiori al 20% dovrà prevedere la verifica della portanza dei solai i quali andranno consolidati od eventualmente sostituiti.

***h. Demolizione di superfetazioni***

***i. Sopraelevazioni***



***l. Nuove aperture***

***m. Ascensori***

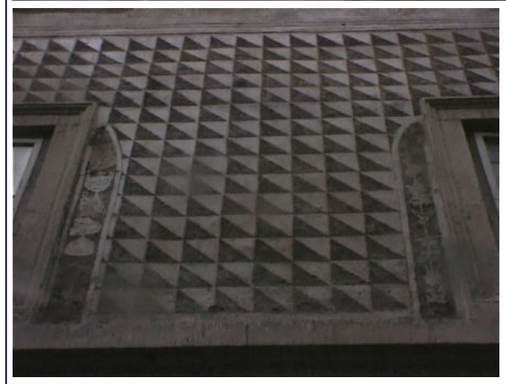
# 6 Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

2. FACCIATE

***a. Manutenzione/ripristino di intonaci e apparati decorativi***
La manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature originali dovranno essere eseguiti garantendo la massima conservazione possibile e, laddove si rendessero necessari interventi di ripristino e integrazione, dovranno essere utilizzati gli stessi materiali e tecniche. L'uso di materiali diversi e innovativi è consentito purchè garantisca la riproposizione delle caratteristiche cromatiche e della grana preesistenti, nonché le relazioni meccaniche e termoigrometriche con il supporto murario col quale intonaci
e tinteggiature stabiliscono rapporti di compatibilità e interazione chimico-fisiche irrinunciabili.
Nel rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature non è consentito rimuovere o impoverire l'apparato architettonico (bugnati, lesene, cornici, ecc.) o decorativo (decorazioni, stucchi, graffiti, tromp-l'oeil, ecc.) che dovrà essere conservato o reintegrato con tecniche adeguate.
Gli interventi di manutenzione/ripristino delle finiture esterne dovranno interessare per intero tutte le facciate di un edificio, ivi compresi i prospetti laterali, anche se ciechi, e quelli retrostanti.

***a. paramenti***

***a. decorazioni***



# 6 Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

***b. Manutenzione/ripristino di intonaci e apparati decorativi***

Negli edifici progettati unitariamente, anche se composti da più unità edilizie servite da androni e corpi scala indipendenti, gli interventi di manutenzione/ripristino delle finiture esterne dovranno interessare l'intera unità architettonica.

Nei tessuti di origine medievale ed in quelli rinascimentali, così come individuati negli articoli 26 e 27 delle NTA, va ricercata la valorizzazione della scansione e del ritmo dei prospetti connessi all'articolazione dei processi formativi e delle riconoscibili individualità architettoniche anche attraverso la differenziazione del trattamento cromatico di facciata.

Gli interventi di manutenzione/ripristino delle finiture esterne dovranno essere eseguiti attenendosi alle prescrizioni/raccomandazioni contenute nel CD "L'architetto e l'imbianchino. Guida alla progettazione e all'esecuzione delle tinteggiature delle facciate degli edifici nella zona A del Piano Regolatore di Roma".

Di norma sono da evitare i seguenti interventi:

- la pulitura delle superfici con mezzi e metodi che aggrediscono lo strato superficiale in modo irreversibile (uso di spazzole metalliche, rimozioni con l'uso di fiamma, o di acqua ad alta pressione o sabbiature di superfici lapidee; uso di acidi nocivi, ecc.);
- la stilatura dei giunti con malta cementizia;
- l'evidenziazione e alterazione delle dimensioni dei giunti;
- il mantenimento in vista di elementi strutturali in c.a.
- l'uso di rivestimenti plastici, di pitture a base di resine sintetiche quali idropitture o quarzo plastico;
- l'esecuzione di intonaci falso rustici (graffiati, spatolati, a buccia d'arancia, ecc.) o comunque non afferenti alla tradizione costruttiva romana.

***b. Interventi non corretti***

***b. Interventi corretti***

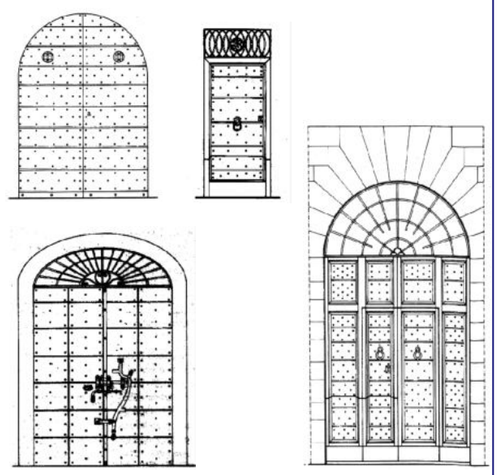
# 6 Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

***c. Infissi e serramenti esterni***
I serramenti originari negli edifici in muratura venivano realizzati in legno di castagno, abete, ontano e pino; il pioppo bianco o gattice ("albuccio" nei documenti storici) era molto diffuso per gli infissi interni. Nell'edilizia premoderna i serramenti di norma venivano verniciati con tinte coprenti con funzione protettiva e decorativa.
Le porte esterne e le finestre in legno, in particolare quelle di costruzione premoderna, devono essere conservate e manutenute, comprese le parti metalliche ed i meccanismi di chiusura. Ove non fosse possibile, in considerazione dell'avanzato stato di degrado, se ne raccomanda la sostituzione con elementi di materiale e forma analoghi a quelli preesistenti.
Sono vietati i seguenti interventi:
- l'uso di vetri a specchio e riflettenti
- sostituzione e realizzazione di serramenti o sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato (finitura dorata o argentata) e in materiali plastici;
- la sostituzione della doppia anta con anta unica;
- l'eliminazione delle traverse che scandiscono verticalmente il disegno delle ante
- la realizzazione di doppi serramenti a filo esterno di facciata;
- la realizzazione di vetrine e portoni di garage sul filo esterno di facciata;
- la realizzazione di sistemi di schermatura estranei alla tradizione e ai caratteri architettonici dei tipi edilizi.

***d. Opere in ferro***
Gli elementi metallici tradizionali realizzati in ferro forgiato o in fusione di ghisa assemblati in vario modo senza saldature, devono essere conservati.
Sono vietati i seguenti interventi:
- la sostituzione delle ringhiere e delle inferriate se non con elementi analoghi per forma e materiale a quelli preesistenti;
- l'uso di materiali plastici.

***c. Infissi e serramenti esterni***

***Repertorio di portoncini romani***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma*
Roma 1997



***Repertorio di porte alla mercantile***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma*
Roma 1997

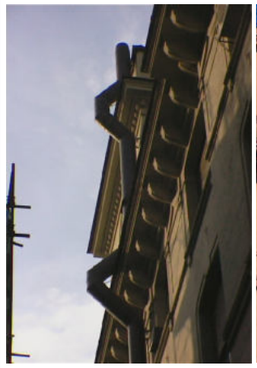
***a. Finestra a pettorale***
***b. Finestra con cremonese***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma*
Roma 1989
***c. Finestra a scuri decorati***
***d. Finestra con persiana***
Fonte: AA.VV. *Il manuale del recupero del Comune di Roma*
Roma 1997

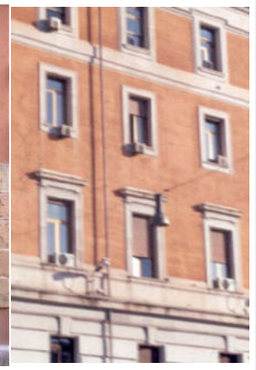
***c. Infissi e serramenti esterni***

# 6 Quali sono le regole per gli interventi di recupero degli edifici in muratura

***e. Interferenza degli impianti con le facciate degli edifici***
La sostituzione, la riparazione o l'installazione delle reti dovrà essere eseguita nel rispetto dei caratteri storici dell'edificio, della composizione architettonica delle facciate e dei singoli elementi architettonici presenti, privilegiando quelle soluzioni tecniche che ne occultano la vista sulle fronti.
E' vietata l'installazione di caldaie murali, pompe di calore e antenne satellitari, sulle fronti che affacciano su strade o spazi pubblici, prevedendo inoltre, laddove tale installazione avvenga su terrazzi di copertura, soluzioni tecniche che ne occultino la vista.

***e. Interferenza degli impianti con le facciate degli edifici***





***e. Interferenza tra impianti e coperture degli edifici***

# 7 Quali sono gli elaborati da produrre, i loro contenuti e gli obiettivi della conoscenza e del progetto

Vengono di seguito riportate le schede che illustrano gli elaborati da redigere per gli interventi di recupero ricadenti nei "Tessuti" e negli "Edifici e Complessi e speciali" della Città Storica.

In particolare vengono descritti, con attenzione agli obiettivi che si intendono raggiungere:

- gli elaborati da redigere per il rilievo degli edifici (**capitolo 7a**);

- gli elaborati da redigere per il rilievo di giardini e parchi storici, che integrano quelli del capitolo 7a (**capitolo 7b**);

- gli elaborati di progetto da redigere per tutti gli interventi di recupero (**capitolo 7c**).

# 7a Quali sono gli elaborati da produrre, i loro contenuti e gli obiettivi della conoscenza e del progetto di recupero:

| Elenco elaborati | Contenuti |
|---|---|
| ***Relazione storico - critica*** | L'analisi storico - critica dovrà mettere in evidenza, anche con rappresentazioni grafiche:<br>· le caratteristiche tipologiche originarie e le trasformazioni che l'immobile ha subito nel tempo<br>· il valore degli eventuali episodi figurativi di rilevante interesse<br>· le eventuali alterazioni volumetriche esistenti (superfetazioni)<br>· la presenza di eventuali vincoli. |
| ***Relazione sui materiali e sulle tecniche di esecuzione*** | Ha la finalità di evidenziare:<br>· le caratteristiche fisico-chimiche dei materiali<br>· i luoghi di provenienza e di prelievo dei materiali<br>· le modalità di preparazione dei materiali<br>· le modalità di posa<br>· l'organizzazione delle murature e dei sistemi strutturali. |
| ***Rilievo geometrico e morfologico***<br>*- planimetria quotata dell'area in scala 1:500*<br>*- piante, prospetti e sezioni dello stato di fatto in scala 1:100 dell'immobile oggetto d'intervento, estesi ad una parte significativa (*) degli edifici adiacenti e contenenti le quote planimetriche, altimetriche*<br>*- documentazione fotografica*<br>*(*) Si intende per parte significativa quella che può documentare inequivocabilmente:*<br>*- in pianta e sezione: la geometria, lo spessore e la caratteristiche degli elementi strutturali in comune (muri portanti, coperture, solai, ecc.).*<br>*- in prospetto: la posizione delle linee architettoniche più significative (basamento, marcapiani e marcadavanzali, cornicione e attacchi in gronda); la dimensione, la forma e la finitura delle aperture confinanti; le finiture degli elementi architettonici in rilievo e in sfondato.* | La planimetria quotata d'insieme dell'area dovrà descrivere:<br>· l'area e le strade confinanti con la relativa toponomastica<br>· le opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi.<br>Le piante, i prospetti e le sezioni conterranno le seguenti indicazioni:<br>· elementi di caratterizzazione storica, tipologica, architettonica (ad esempio: volte, soffitti decorati, decorazioni su pareti, effigi, lapidi, stemmi, mostre, vetrine,insegne, infissi esterni ed interni, ecc.)<br>· elementi d'interesse archeologico<br>· manufatti impropri e superfetazioni<br>· spazi aperti con essenze arboree, elementi decorativi e architettonici (quali esedre, sedili, fontane, muri, pavimentazioni, dislivelli), elementi d'interesse archeologico<br>· destinazione d'uso di tutti gli ambienti.<br>Con la documentazione fotografica dovranno essere adeguatamente documentati i prospetti, le coperture, i cortili, le chiostrine, le scale, i soffitti lignei, le volte, gli affreschi ed ogni altra particolarità evidenziata dal rilievo. |
| ***Rilievo critico***<br>*- piante, sezioni, prospetti (anche parziali) dello stato di fatto;*<br>*- schede grafiche, descrittive e fotografiche* | E' indirizzato a fornire un quadro dei caratteri presenti nel manufatto, al fine di costituire la base conoscitiva e interpretativa, da sviluppare nella relazione storico-critica, che servirà da filo conduttore per la progettazione dell'intervento. Sulla base del rilievo geometrico e morfologico, con una apposita simbologia, e con schede descrittive allegate, verranno messi in evidenza tutti gli elementi di datazione relativa o assoluta:<br>· la tipologia delle murature (apparecchi murari, materiali, moduli, stilature e giunti, tipi di malte, ecc.)<br>· le aperture tamponate e la loro geometria sia in pianta che in alzato<br>· gli spigoli, i cantonali, le cesure tra murature accostate dei corpi di fabbrica che si sono succeduti nel tempo<br>· le linee di sopralevazione |
| ***Indagini specialistiche***<br>*Un progetto diagnostico evidenzierà la localizzazione dei saggi da eseguire sia con tecniche distruttive che con indagini strumentali e di laboratorio. Tali indagini si renderanno necessarie per il riconoscimento della natura, consistenza e stato di conservazione dei terreni, delle strutture di fondazione, in elevazione di orizzontamento e di copertura.* | In relazione alla tipologia degli interventi potranno rendersi necessarie indagini specialistiche firmate da tecnici abilitati per il loro settore di competenza e riguarderanno:<br>- relazione geologica, geotecnica, idrogeologica<br>- relazione archeologica<br>- relazione sulle indagini strumentali sui materiali e le strutture<br>- relazione sulle indagini di laboratorio sui materiali<br>- relazione sulla reperibilità dei materiali. |
| ***Rilievo strutturale e analisi del degrado e dei dissesti***<br>*- rilievo del sistema strutturale*<br>*- rilievo dello stato di degrado degli elementi strutturali e dei materiali*<br>*- rilievo del quadro fessurativo e analisi dei dissesti.* | E' finalizzato a mettere in evidenza le tipologie strutturali (murature, solai, scale, coperture), il quadro fessurativo e lo stato di degrado degli elementi strutturali in modo tale da individuare correttamente le cause del degrado e gli opportuni criteri d'intervento. |

## Obiettivi

- Conoscenza storico-critica, tipo-morfologica, architettonica e tecno-costruttiva dell'immobile, della sua evoluzione nel tempo a partire dalla fase archeologica, del suo rapporto con il contesto, del suo stato di conservazione e delle caratteristiche del degrado, del comportamento strutturale complessivo e di quello meccanico e fisico-chimico dei materiali.

- Progetto di scavo archeologico finalizzato all'impianto di uno specifico cantiere di ricerche, alla integrazione degli elementi di giudizio per la valutazione delle scelte di priorità nonché dei tipi e dei modi d'intervento, conformemente a quanto indicato nell'art. 217 del Regolamento sui lavori pubblici, legge 109/94.

- Relativamente ai "Tessuti" T1, T2, T3, T4, T5 e T10 e agli "Edifici e Complessi speciali", tale conoscenza è anche necessaria alla individuazione, all'interno di ciascuno di essi, dei caratteri tipo-morfologici peculiari di ciascun edificio, finalizzata alla definizione delle ulteriori regole del progetto coerentemente con la conservazione di quei caratteri.
(cfr. il grafo del precedente **capitolo 5** e le indicazioni dei successivi **capitoli 8 e 9**)

# 7b Quali sono gli elaborati da produrre, i loro contenuti e gli obiettivi della conoscenza e del progetto di recupero: il rilievo (giardini e parchi storici)

Gli interventi di recupero che interessano gli "Edifici e Complessi speciali" e i "giardini storici" individuati nella "Carta della Qualità" (elaborato G1) devono essere integrati dai seguenti elaborati di analisi

| Elenco elaborati | Contenuti |
|---|---|
| ***Relazione storica*** | Dovrà mettere in evidenza, attraverso lo studio delle documentazioni storiche, l'analisi storico-critica applicata anche alla botanica e all'estetica del paesaggio, e al riscontro in situ con l'osservazione diretta supportata da indagini e accertamenti:<br>- la gamma delle stratificazioni delle preesistenze<br>- le caratteristiche tipologiche originarie<br>- l'evoluzione del gusto estetico che ha condizionato e spesso mutato l'assetto degli impianti vegetali originari<br>- la presenza di vincoli (idrogeologici, archeologici, ambientali, paesistici, ecc.) |
| ***Rilievo aerofotogrammetrico, geometrico e botanico*** ·<br>aerofotogrammetria dell'impianto del parco<br>*- planimetria quotata dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:1000/200 in relazione alla dimensione dell'intervento*<br>*- planimetria dello stato di fatto delle essenze (rilievo botanico) in scala non inferiore a 1:1000/200*<br>*- profili longitudinali e trsversali altimetrici in scala non inferiore a 1:1000/200 in relazione alla dimensione dell'intervento*<br>*- piante prospetti sezioni in scala 1:100/50 delle architetture da giardino*<br>*- elaborati di dettaglio in scala adeguata di pavimentazioni, esedre, fontane, ecc.*<br>*- documentazione fotografica* | Con le planimetrie dell'area e i profili quotati devono essere documentati:<br>- lo stato e il tipo delle essenze arboree e arbustive esistenti<br>- la presenza di architetture da giardino, di manufatti di arredo, di opere scultoree e decorative (esedre, sedili, fontane, muri di recinzione, pavimentazioni)<br>- la presenza di elementi d'interesse archeologico<br>- l'esistenza di manufatti impropri e superfetazioni<br>- la strutturazione dei soprasuoli (dislivelli, viali, sitemi di irrigazione drenaggio e deflusso delle acque, ecc.)<br>Con la documentazione fotografica dovranno essere adeguatamente illustrate le essenza arboree di pregio, le architetture da giardino, i manufatti impropri e le superfetazioni, i manufatti di arredo, le opere sculturee e decorative, ecc. |
| ***Rilievo critico***<br>*- piante e sezioni (anche parziali) dello stato di fatto;*<br>*- schede grafiche, descrittive e fotografiche* | E' indirizzato a fornire un quadro dei caratteri originari e delle diverse fasi che hanno caratterizzato il complessivo pro cesso storico del parco/giardino, al fine di costituire la base conoscitiva e interpretativa, da sviluppare nella relazione storico-critica, che servirà da filo conduttore per la progettazione dell'intervento.<br>Sulla base del rilievo geometrico e morfologico, e con schede descrittive allegate, devono essere evidenziati gli elementi caratterizzanti le diverse configurazioni via via assunte nel tempo. |
| ***Rilievo archeologico***<br>*- Indagini archeologiche non distruttive*<br>*- Sondaggi archeologici* | E' finalizzato a fornire la documentazione cartografica, archivistica oltre che grafica e fotografica delle posizioni di giacenza dei reperti e ad individuare e documentare la presenza di eventuali resti sommersi non visibili in superficie (cfr. precedente Capo II, capitolo 4e). |
| ***Rilievo dei dissesti degli impianti vegetali e tecnologici***<br>*- rilievo dello stato di conservazione/degrado dei soprasuoli:*<br>*- saggi di scavo ed indagini per l'accertamento delle caratteristiche costruttive e dei materiali* | Attraverso un progetto diagnostico verrà evidenziata la localizzazione dei saggi da eseguire, sia con tecniche distruttive che con indagini strumentali e di laboratorio. I saggi di scavo comportano il prelievo di campioni sui quali effettuare analisi chimiche, fisiche e stratigrafiche, da cui desumere la natura, la consistenza, e lo stato di conservazione di terreni e impianti tecnologici, le caratteristiche dei materiali e il loro stato di conservazione e/o di degrado. Inoltre devono essere analizzate e valutate le modifiche avvenute negli assetti vegetazionali, dovute all'erosione e al dilavamento degli strati superficiali del terreno e al deterioramento dei manufatti funzionali (interramento delle opere di drenaggio e di deflusso delle acque: chiusini, fognoli, inghiottitoi, ecc.) con conseguente deformazione della geometria delle vie d'acqua: e in particolare delle sezioni di cunette, e canali, delle pendenze dei viali, ecc.<br>La valutazione dello stato di conservazione/degrado è esplicitata mediante la considerazione dei seguenti aspetti:<br>- stato di conservazione dei soprasuoli con verifica dei processi di deterioramento dei sistemi di contenimento delle terre e di drenaggio delle acque, e grado di dissesto idrogeologico<br>- stato di conservazione dei soprasuoli artificiali e dei manufatti di arredo artistico e monumentale (fontane, statue ed elementi scultorei, portali monumentali, cancellate)<br>- stato di conservazione del patrimonio botanico e vegetazionale<br>- stato di conservazione dei complessi monumentali, degli edifici e dei manufatti<br>- situazione gestionale ed usi impropri |

## Obiettivi

- Conoscenza storico-critica, morfologica, architettonica del giardino storico, della sua evoluzione nel tempo a partire dalla fase archeologica e del suo rapporto con il contesto, del suo stato di conservazione e delle caratteristiche del degrado.

- Progetto di scavo archeologico finalizzato all'impianto di uno specifico cantiere di ricerche, alla integrazione degli elementi di giudizio per la valutazione delle scelte di priorità nonché dei tipi e dei modi d'intervento, conformemente a quanto indicato nell'art. 217 del Regolamento sui lavori pubblici, legge 109/94.

- Relativamente agli "Edifici e Complessi speciali", tale conoscenza è anche necessaria alla individuazione, all'interno di ciascuno di essi, dei caratteri tipo-morfologici peculiari di ciascuno spazio aperto, finalizzata alla definizione delle ulteriori regole del progetto coerentemente con la conservazione di quei caratteri.
(cfr. il grafo del precedente **capitolo 5** e le indicazioni del successivo **capitolo 9**)

# 7c Quali sono gli elaborati da produrre, i loro contenuti e gli obiettivi della conoscenza e del progetto di recupero: il progetto

| Elenco elaborati | Contenuti | Obiettivi |
|---|---|---|
| ***Relazione tecnica*** | Dovrà contenere indicazioni esaurienti relative a:<br>· Destinazione urbanistica e vincoli esistenti<br>· Legittimità delle preesistenze e loro consistenza<br>· Modalità e tecniche d'intervento con riferimento agli elaborati grafici di progetto. | · Progetto di conservazione finalizzato alla conferma e alla valorizzazione dei caratteri tipo-morfologici, architettonici e tecno-costruttivi.<br><br>· Progetto di manutenzione inteso come individuazione di un programma di operazioni, controlli ed interventi da eseguire, a cadenze periodiche, al fine di una corretta gestione dell'edificio e delle sue parti nel corso degli anni, con particolare riferimento ai caratteri suddetti e alla sua materialità |
| ***Elaborati grafici***<br>*- piante, prospetti e sezioni del progetto in scala 1:100*<br>*- piante dello stato finale dell'opera in scala 1:100 con la descrizione, ambiente per ambiente, delle previste destinazioni d'uso* | Il progetto degli interventi dovrà contenere:<br>· demolizioni individuate in sezione (con puntinato stretto) ed in vista (con puntinato largo);<br>· nuove murature individuate in sezione (con rigato stretto) ed in vista (con rigato distanziato);<br>· opere demolite e ricostruite (i due simboli sovrapposti);<br>· localizzazione dei consolidamenti e tecniche esecutive;<br>· rifacimento del manto di copertura, dei comignoli, degli abbaini, ecc.;<br>· rifacimento di intonaci, cornici, ecc.<br>· schema della rete fognaria;<br>Lo Stato finale dovrà individuare:<br>· Stato finale dell'opera a demolizioni e ricostruzioni avvenute;<br>· Destinazioni d'uso di tutti gli ambienti;<br>· Pavimentazioni esterne, essenze arboree e arbustive, elementi di arredo e di illuminazione. | |
| ***Documentazione allegata*** | In relazione ai tipi d'intervento la documentazione allegata sarà composta da:<br>a) Foglio catastale in originale con esatta individuazione del lotto;<br>b) Atto di proprietà o formale delega del proprietario o atto equipollente;<br>c) Convenzioni tra confinanti;<br>d) Perizia giurata per il calcolo degli oneri concessori<br>e) Documentazioni:<br>· L. 13/89 (superamento barriere architettoniche)<br>· L. 104/92<br>· L. 46/90 (impianti)<br>· L. 373/76 e DPR 1052/77 (consumo energetico)<br>· Modelli ISTAT<br>f) Pareri e nulla-osta (quando richiesti):<br>· Parere Ufficio d'igiene;<br>· Parere preventivo Commissione edilizia;<br>· Nulla-osta Enti di tutela (Soprintendenze, VV.FF., Genio Civile);<br>· Nulla-osta condominio (nel caso gli interventi interessino parti comuni dell'edificio) | |

# 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

Sono di seguito riportate le schede relative ai seguenti "Tessuti", "Edifici e Complessi speciali", "Spazi aperti":

- tessuti di origine medievale (T1),
- tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (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 con impianto moderno e unitario (T8),
- edifici isolati (T9),
- nuclei storici isolati (T10),
- centro archeologico monumentale (CAM)
- capisaldi architettonici e urbani (C1),
- ville storiche (C2),
- grandi attrezzature e impianti post-unitari (C3),
- edifici speciali isolati di interesse storico architettonico e monumentale (C4).

Tali schede sono articolate, per ciascuno dei suddetti "Tessuti" ed "Edifici e Complessi speciali" in due parti:
- nella prima sono riportati gli stralci degli articoli delle Norme Tecniche di Attuazione che governano gli inter-venti di recu-pero in ciascun tessuto (cfr. NTA capo 2°) accompagnati da una immagine assonometrica che illustra i caratteri peculiari di ciascuno di essi;
- nella seconda sono fornite indicazioni per valutare l'ammissibilità delle categorie d'intervento RE e DR (laddove consentite) attraverso l'aiuto di esemplificazioni grafiche e immagini di casi concreti.

# 8 Tessuti della città storica

**Art. 24. Norme generali**

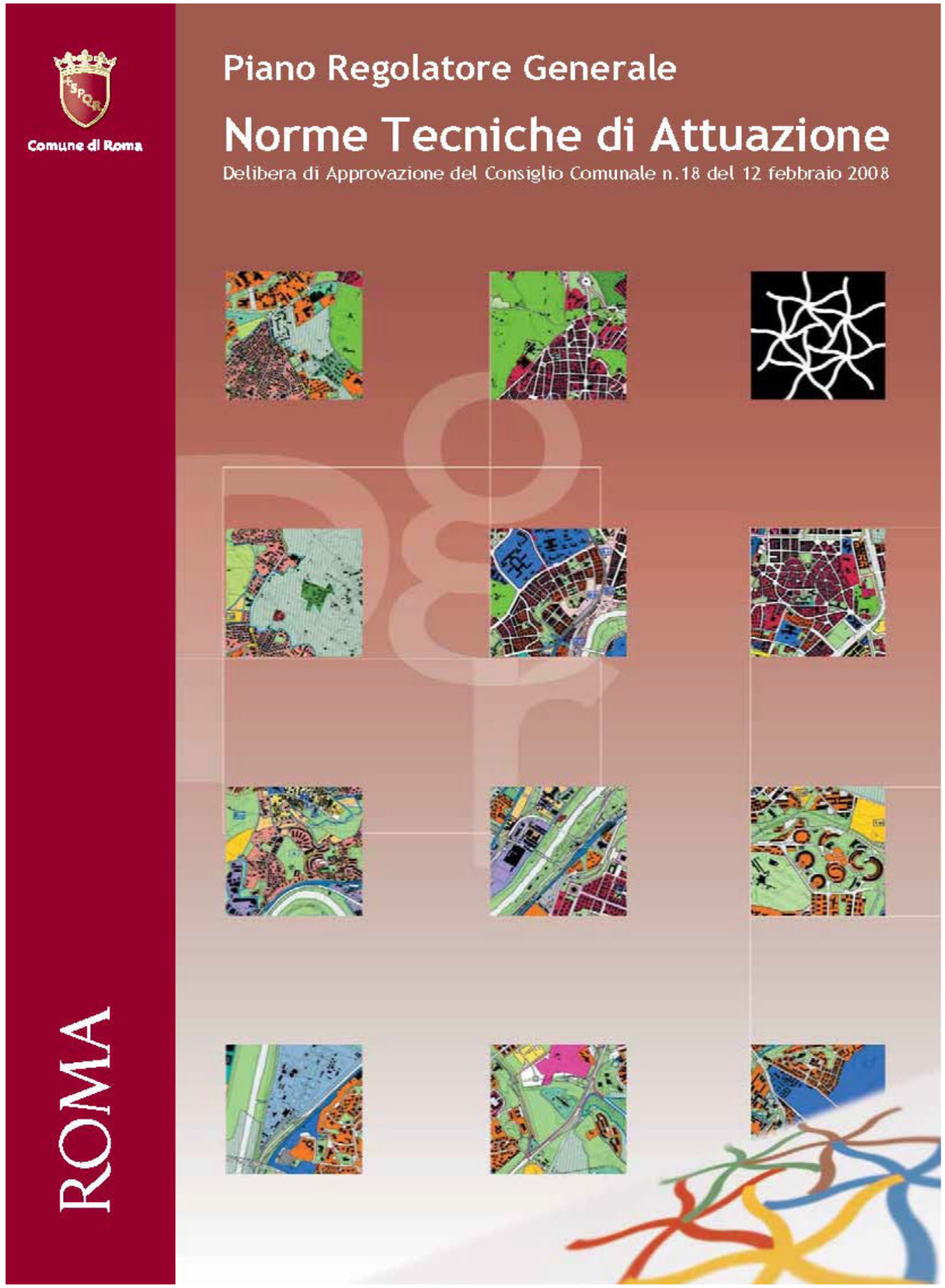
**1.** Per Città storica si intende l'insieme integrato costituito dal-l'area storica centrale interna alle mura, dalle parti urbane dell'espansione otto-novecentesca consolidata, interne ed esternealle mura, e dai singoli siti e manufatti localizzati nell'interoterritorio comunale, che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipo-morfologici, architettonici ed'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunti nella memoria delle comunità insediate.

**2.** 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) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
f ) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica emedievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, ancheattraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.
**3.** La Città storica si articola nelle seguenti componenti:
a) Tessuti;
b) Edifici e complessi speciali;
c) Spazi aperti;
d) Ambiti di valorizzazione.
Tali componenti sono individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, e, relativamente alla parte centrale della Città, nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000. Concorrono all'articolazione della Città storica, gli Ambiti di programmazione strategica di cui all'art. 64, che associano più componenti anche esterne alla Città storica.

*Modalità d'intervento*
**4.** Gli obiettivi di cui al precedente comma 2 sono perseguiti:
a) tramite interventi prevalentemente diretti nei Tessuti, negli Edifici e complessi speciali, negli Spazi aperti, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina di cui agli articoli da 25 a 42, e secondo quanto previsto nell' elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi";
b) tramite interventi prevalentemente indiretti negli Ambiti di valorizzazione, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 43 e secondo quanto previsto in Appendice 1 alle presenti NTA, recante "Schede degli Ambiti di valorizzazione";
c) tramite interventi diretti e indiretti, tra loro coordinati, negli Ambiti di programmazione strategica, da attuarsi nel rispetto della specifica disciplina dell'art. 64 e secondo quanto previsto negli elaborati indicativi da I4 a I8.

**5.** Fatto salvo quanto più specificatamente previsto nelle norme di componente e in particolare dagli articoli 25 e 36 , sugli edifici esistenti di Città storica sono ammesse, in generale, le seguenti categorie d'intervento, come definite all'art. 9:
a) su tutti gli edifici sono sempre consentiti gli interventi dicategoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9;
b) sui beni individuati nella Carta per la qualità, ivi compresi i beni tutelati ai sensi di legge, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16, comma 3;
c) sugli edifici d'interesse storico-architettonico, non inseriti nella Carta per la qualità, sono consentiti interventi di categoria RE1;

d) sugli edifici, o parti di essi, privi di interesse storico e architettonico, sin dall'origine o a seguito di irreversibili alterazioni, sono consentiti interventi di categoria RE2, DR, AMP, secondo le componenti in cui ricadono.



# 8 Tessuti della città storica

**Art. 24. Norme generali**

*Verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico*

**6.** Gli interventi di categoria RE2, DR, AMP, sono ammessi previa verifica, da parte del Comune, dell'interesse storico-architettonico degli edifici esistenti, da effettuare in base alle disposizioni di cui agli articoli 25, comma 5, e 36, comma 5, e ai criteri appositamente definiti nella "Guida per la qualità degli interventi".

**7.** Ad esito della verifica di cui al comma 6, oltre a definire l'assenza o la presenza dell'interesse storico-architettonico, il Comune può formulare indirizzi o prescrizioni progettuali da osservare per l'accesso alle categorie d' intervento di cui al comma 5.

**8.** Nel caso di interventi indiretti, la verifica di cui al comma 6 è parte integrante dello strumento urbanistico esecutivo e della sua istruttoria, fatta salva la facoltà dei soggetti proponenti di procedere con le modalità di cui al comma 9, lett. c), prima della presentazione della strumento urbanistico.

**9.** Nel caso di interventi diretti, la verifica deve concludersi prima della richiesta del titolo abilitativo, e può avvenire secondo i seguenti procedimenti:

a) di iniziativa pubblica, mediante la pre-individuazione d'ufficio, in sede di aggiornamento della Carta per la qualità, anche per ambiti e per fasi successive, degli edifici su cui sono ammessi o preclusi gli interventi di cui al comma 5, lett. d);

b) di iniziativa pubblica, mediante Programma integrato, nelle forme di cui all'art. 14, ad esito di sollecitazione, valutazione e approvazione, da parte del Comune, delle proposte o istanze private d'intervento;

c) di iniziativa privata, mediante istanza dei proprietari interessati, corredata da apposita relazione tecnico-scientifica, rivolta all'Ufficio competente, che acquisisce il parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui al comma 12.

**10.** Dell'avvio dei procedimenti di cui al comma 9, è data pubblica comunicazione, ai sensi e per gli effetti delle norme di cui al Capo III della legge n. 241/1990; a decorrere dall'avvio di tali procedimenti e per un periodo non superiore a 6 mesi, sono sospese le istanze di cui al comma 9 lett. c), relative a edifici ricadenti negli ambiti interessati dai procedimenti di iniziativa pubblica.

**11.** Nei procedimenti di cui al comma 9, lett. b) e c), ove le istanze private siano corredate da proposta progettuale e gli stessi procedimenti si concludano con esito favorevole, si prescinde dal parere consultivo di cui al comma 12. Dai procedimenti del presente paragrafo sono esentati i beni di cui all'art. 16.

*Approvazione dei progetti*

**12.** 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.

**13**. La richiesta del parere è formulata in seno al procedimento di istruttoria degli strumenti urbanistici esecutivi o delle richieste di permesso di costruire. In caso di Denuncia di inizio attività (DIA), presentata ai sensi dell'art. 22 del DPR n.380/2001, il parere consultivo del Comitato, che si esprime con le modalità di cui al comma 12, è richiesto dal soggetto attuatore prima della presentazione della denuncia e, ove acquisito, ne correda la documentazione.

**14.** Per le finalità del comma 12, il Comitato è integrato, se già non ne fanno parte, da almeno due esperti di chiara fama in materia di storia e conservazione dei beni architettonici.

**15**.Il parere del Comitato non deve essere richiesto per i beni inseriti nella Carta per la qualità, per i quali restano ferme le procedure e le competenze previste dall'art. 16; ove il progetto o lo strumento urbanistico esecutivo riguardi un insieme di beni appartenenti alle competenze procedimentali di Organi o Enti distinti, i rispettivi pareri devono essere tutti acquisiti, separatamente per il caso della DIA, o tramite conferenza di servizi nei casi di permesso di costruire o di strumento urbanistico esecutivo. In seno alla conferenza di servizi, il Comune è rappresentato esclu sivamente dal responsabile del procedimento (o dal suo dirigente), che abbia preventivamente acquisito i pareri se dovuti della Sovrintendenza comunale e del Comitato di cui al comma 12, fatta salva l'ipotesi di infruttuoso decorso dei termini.

*Concorsi di progettazione*

**16**. Per la formazione degli strumenti urbanistici esecutivi o dei progetti relativi agli interventi privati diretti di categoria RE2, DR e AMP, ove comportino aumento di SUL, nonché di categoria NE, il Comune ha facoltà di disporre il ricorso a concorsi di idee o di progettazione, senza il vincolo delle formalità stabilite dal Regolamento dei lavori pubblici; alla valutazione delle proposte progettuali concorre il soggetto titolare dell'attuazione degli interventi.

**17.** I concorsi per gli interventi diretti sono disposti dal responsabile del procedimento di rilascio del titolo abilitativo (o da suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione del suo dirigente), su proposta o previo parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", nell'ambito e ad esito della verifica preventiva di cui al comma 6; i concorsi per gli interventi indiretti sono disposti a seguito della presentazione delle proposte di intervento da parte dei soggetti attuatori o su istanza preventiva degli stessi. I concorsi possono essere altresì disposti con deliberazione di Giunta comunale estesa a determinate categorie di beni o di interventi.18. Nei concorsi di progettazione, si prescinde dal parere di cui al comma 12. Negli stessi concorsi e in caso di ricorso, prescritto o facoltativo, alla modalità di attuazione indiretta, sono consentite, per motivate ragioni di qualità progettuale, deroghe alle prescrizioni particolari stabilite nel comma 3 degli articoli da 26 a 33 e da 38 a 40.

*Collaborazione della Soprintendenza statale* (*)

**19**. 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 ibeni 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.

**20**. Le disposizioni del comma 19 si applicano dall' entrata invigore del presente PRG. Con la formalizzazione di apposita intesa tra Comune e Ministero per i Beni e le Attività culturali Direzione regionale per i Beni culturali e paesaggistici del Lazio, saranno individuate le modalità di collaborazione tra le due amministrazioni e definiti i criteri di valutazione di immobili e progetti, sulla base di quanto indicato nella "Guida per la qualità degli interventi".

**21.** Ai sensi dell'art. 6, comma 1, del DPR n. 380/2001, nei Tessuti T1, T2, T3, T10, negli Edifici e complessi speciali, nei beni individuati nella Carta per la qualità, gli interventi di categoria MO, se interessano le parti comuni, con rilevanza esterna, delle Unità edilizie, sono soggette a DIA.

# 8 Tessuti della Città storica

**Art. 25. Tessuti della Città storica. Norme generali.**

*Definizione*

1. Si intendono per Tessuti della Città storica gli isolati o parti di isolato ad essa appartenenti costituiti dall'aggregazione di edifici, con relativi spazi aperti di pertinenza e l'esclusione di sedi viarie, riconducibili a regole sostanzialmente omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati, nonché di prevalente caratterizzazione tipologica, formale, costruttiva e funzionale. Rientrano in tali tessuti gli edifici seriali e gli edifici a tipologia edilizia speciale esprimenti le stesse regole del tessuto di appartenenza.

2. I tessuti individuati nell'elaborato 2. "Sistemi e Regole", planimetrie in rapp. 1:5.000, si articolano in:

T1- Tessuti di origine medievale;
T2- Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria;
T3- Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca;
T4- Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato;
T5- Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
T6- Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue;
T7- Tessuto di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme;
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. 24 comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici dei diversi Tessuti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2 comma 5.

*Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento*

4. 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) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o parti di essi; si applica nei Tessuti T3, T4, T5,T6, T7, T8, T9;

c) DR1: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, di edifici realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, che hanno impropriamente alterato, attraverso sostituzioni e completamenti, le regole tipomorfologiche e compositive del tessuto storico; si applica nei Tessuti T1, T2, T3, T10;

d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici ricadenti nei Tessuti T4, T5, T6, T7, T8, T9; e) DR3: Demolizione, senza ricostruzione, di edifici su cui sono consentiti interventi di categoria DR1 o DR2, finalizzata alla riqualificazione ambientale o alla realizzazione di verde pubblico o servizi pubblici, previa valutazione degli effetti di alterazione dei caratteri di peculiare continuità dei Tessuti;

f) AMP1: Ristrutturazione edilizia o Demolizione e ricostruzione senza aumento di SUL, salvo il riuso di locali esistenti esclusi dal calcolo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1, e con aumento una tantum di Vft fino al 10%, finalizzata ad una migliore configurazione architettonica in rapporto al contesto - con riguardo ai piani specializzati (piani-terra, piani atipici intermedi, coronamenti) - di edifici ricadenti nei tessuti T4, T6, T7, T8, T9;

g) AMP2: Ampliamento, con aumento di SUL e di Vft, finalizzato al risanamento di edifici ricadenti nei Tessuti T7 e T8, secondo le prescrizioni particolari di tessuto;

h) AMP3: Ampliamento di edifici sottodimensionati rispetto alle regole spaziali del contesto, su cui sono consentiti interventi di categoria AMP1 e AMP2, escluso il tessuto T9, con ulteriore aumento di SUL e Vft finalizzato ad una maggiore coerenza con gli allineamenti e le regole compositive del tessuto circostante, senza comunque eccedere l'altezza maggiore degli edifici contermini, e fatta salva l'applicazione, in sede di strumento urbanistico esecutivo, di criteri più restrittivi per ragioni di sostenibilità urbanistica e di qualità progettuale.

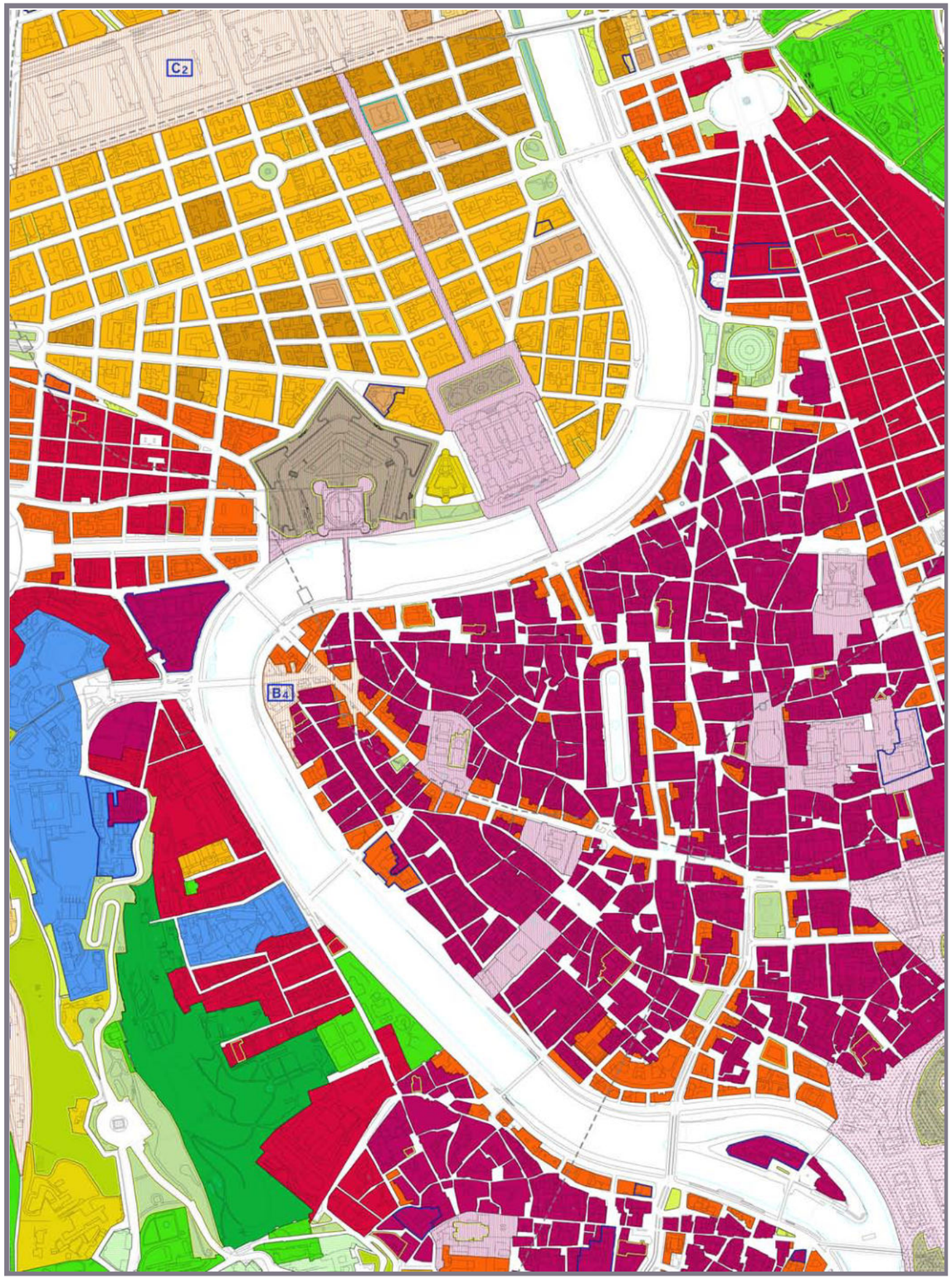
5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, sono possibili aumenti di SUL strettamente conseguenti al riuso di locali esistenti esclusi dal computo della SUL per effetto dell'art. 4, comma 1; le destinazioni d'uso della SUL aggiuntiva devono essere 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. 6. In tutti i Tessuti della Città storica, fatte salve le prescrizioni particolari per i Tessuti T1, T2, T5 e T10, sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici dei singoli tessuti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi". Per gli interventi di frazionamento volti alla creazione di unità residenziali è stabilito un limite minimo di 45 mq di SUL per singola abitazione.

7. Nelle aree libere, non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, sono ammesse le seguenti categorie o tipologie d'intervento:

a) NE1: Nuova edificazione su singoli lotti liberi o parzialmente edificati, interposti tra lotti edificati dello stesso isolato, e risultanti da demolizioni totali o parziali di preesistenti edifici, storicamente documentati, fino alla SUL e al Vft preesistenti, o secondo i criteri stabiliti per la categoria AMP3; si applica nei tessuti T1, T2, T4, T5, T10;

b) NE2: Nuova edificazione, finalizzata ad una maggiore integrazione architettonica e volumetrica degli impianti urbani nel tessuto T8;

8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici e per quelle non pertinenziali diverse dalle aree di cui al comma 7, salvo quanto prescritto nell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", le parti a verde esistenti, se di pregio botanico o architettonico, devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono essere realizzate con materiale ecocompatibile. La realizzazione di parcheggi interrati deve prevedere la contestuale sistemazione superficiale a corte, cortile, piazza o giardino e, nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T10, deve essere subordinata al parere del "Comitato per la qualità urbana e edilizia", secondo le modalità di cui all'art. 24, comma 12.



# 8 Tessuti della Città storica

Modalità di attuazione

9. 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) gli interventi di categoria DR1, DR2, AMP1, AMP2, sono consentiti con modalità diretta;

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 edificio 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.

Applicazione degli istituti di perequazione: 10. Agli interventi di categoria DR3, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR e AMP, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21 ridotti della metà, nonché all'intera SUL degli interventi di categoria NE1 e alla SUL privata degli interventi di categoria NE2, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20. 12. In alternativa all'applicazione del comma 11, i soggetti attuatori possono assumere l'obbligo di demolire, anche in altro sito, una SUL pari ad almeno 2/3 di quella soggetta a contributo straordinario; in tal caso, vanno osservate le seguenti condizioni:

a) la SUL demolita deve riguardare superfetazioni edilizie come definite al punto 6, lett. h), dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", ovvero interi corpi di fabbrica su cui sono consentiti, ai sensi del comma 4, interventi di categoria DR;

b) le demolizioni devono essere effettuate prioritariamente nello stesso isolato e nello stesso Municipio in cui si realizzano gli interventi principali, e, nel caso di interi corpi di fabbrica, anche nei Tessuti T1, T2, T3 e T4; è vietato il trasferimento di SUL dai Tessuti T4 e T5 ai Tessuti T1, T2 e T3; c) l'area di risulta dei corpi di fabbrica demoliti deve essere sistemata ad uso pubblico, secondo le indicazioni contenute nel capitolo "Spazi aperti" dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi", e secondo quanto previsto dal comma 8.

13. Al fine di realizzare il parco lineare delle Mura nel relativo ambito di programmazione strategica, il Programma integrato o il Progetto urbano di cui all'art. 64, comma 4, lett. b), possono prevedere, all'interno della fascia di rispetto di m. 50 stabilita dal DM Beni culturali del 3 giugno 1986:

a) l'integrale demolizione e il trasferimento di edifici con qualsiasi destinazione di PRG, se realizzati dopo il Piano regolatore del 1883 e se privi di valore storico e architettonico; si applicano, in tal caso, gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21; b) l'acquisizione pubblica delle aree di risulta degli edifici demoliti e delle aree destinate a Servizi pubblici, mediante la cessione compensativa di cui all'art. 22, e con trasferimento della SUL di compensazione negli ambiti di compensazione di cui all'art. 18.

Destinazioni d'uso

14. Nei tessuti della Città storica, sono consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:

a) Abitative;

b) Commerciali, limitatamente alle piccole e medie strutture di vendita;

c) Servizi;

d) Servizi pubblici;

e) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture alberghiere";

f) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";

g) Agricole, con esclusione degli "impianti produttivi agro-alimentari";

h) Parcheggi non pertinenziali.

15. Nei Tessuti da T1 a T5 e nel Tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l'ampliamento delle destinazioni a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere", a condizione che occupino, prima dell'ampliamento, almeno il 70% della SUL dell'Unità edilizia. 16. Fatto salvo quanto eventualmente indicato nella "Carta per la qualità" e nella "Guida per la qualità degli interventi", le sale cinematografiche possono subire cambi di destinazione d'uso, tra quelli consentiti dalle norme di componente, a condizione che almeno il 50% della SUL preesistente venga destinato ad attività culturali (cinema, teatri, sale concerti, musei, gallerie d'arte, sale espositive, librerie anche multimediali, sale congressi, scuole di danza e musica); in caso di diffusa e perdurante dismissione delle sale cinematografiche, il Comune può promuovere, anche nelle forme del Programma integrato, di cui all'art. 14, iniziative di completa riconversione funzionale delle stesse verso le destinazioni consentite dalle norme di Tessuto. Le sale e i complessi teatrali inseriti nella Carta per la qualità, fino ad eventuale aggiornamento degli elenchi di cui all'art. 16, comma 1, lett. g), sono vincolati al mantenimento dell'attuale destinazione d'uso; sono tuttavia consentite, all'interno di essi e per una quota non eccedente il 20% della SUL, le attività di supporto agli spettacoli (pubblici esercizi, piccole strutture di vendita consone ai luoghi e alle funzioni), non vincolate all'orario delle rappresentazioni e anche con accesso autonomo dai luoghi pubblici.

17. Con successivo provvedimento, da emanare anche ai sensi dell'art. 20 della LR n. 33/1999, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socio-economici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi"; con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere, anche avvalendosi del Programma integrato di cui all'art. 14, comma 3, lett. a).

# 8a Tessuti di origine medievale:
## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

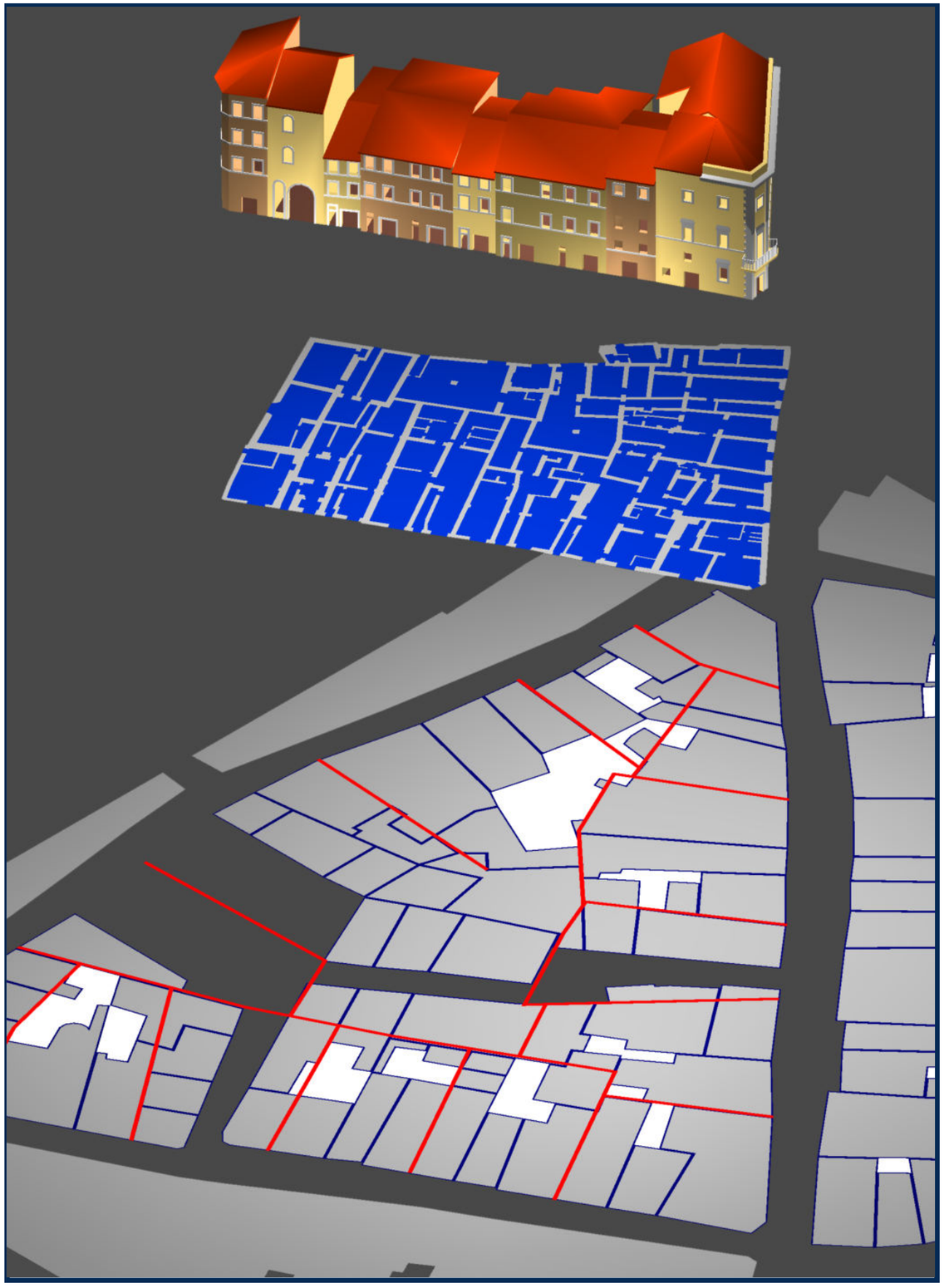
DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**Art.26 Tessuti di origine medioevale (T1)**

**art. 26 delle NTA, comma 1**
Sono Tessuti di origine medievale i tessuti e complessi di edifici di origine medievale, trasformati nel tempo a seguito di rifusioni e sostituzioni con nuove configurazioni tipo-morfologiche, nonché di ristrutturazioni urbanistiche di epoca rinascimentale, barocca o moderna pre-unitaria.

I caratteri peculiari sono:
a) una regola di disposizione degli edifici, nelle parti di impianto urbano medievale originario, caratterizzata da allineamenti lungo il filo stradale e dalla continuità delle fronti lungo una viabilità tortuosa e irregolare, esito di lenti processi di medievalizzazione delle preesistenze di epoca romana. In tal senso si distinguono i tessuti medievali condizionati da preesistenti percorsi e tessuti seriali (Trastevere, lungo gli assi di via della Lungaretta e via della Lungara, Rione Monti nell'area della Suburra, l'Ansa del Tevere in particolare nell'area di Tor di Nona) e quelli condizionati da alcuni grandi edifici speciali antichi sia nell'impianto planimetrico che nelle strutture in elevazione (Stadio di Domiziano, Teatro e portico di Pompeo, Teatro e Crypta di Balbo, portico di Ottavia, Teatro di Marcello) la cui individuazione planimetrica è contenuta nell'elaborato G1. "Carta per la qualità" planimetrie 1:10.000;
b) la organicità del disegno delle parti di riconfigurazione urbana con riferimento alla geometria dei tracciati, alla presenza di fondali, piazze e larghi progettati, alla previsione di direttrici e visuali strutturanti le gerarchie tecniche, funzionali, simboliche e monumentali tra le diverse componenti, alle regole di organizzazione dello spazio in termini di altezze, allineamenti e ordinamento delle soluzioni particolari, la cui individuazione planimetrica è contenuta nell'elaborato G1. "Carta per la qualità" planimetrie 1:10.000, quantunque nel tempo possano aver subìto modifiche ed alterazioni conseguenti a sopraelevazioni, accorpamenti e modeste sostituzioni;
c) una suddivisione fondiaria ed una maglia muraria generalmente irregolari, condizionate da una originaria parcellizzazione di passo ridotto che ha subìto nel tempo processi di accorpamento nelle parti sottoposte a rifusione, sostituzione e ristrutturazione urbanistica;
d) un'edilizia minuta di modesta altezza frammista ad edifici di maggiori dimensioni, rinascimentali e barocche, formatisi sia in esito ad intenzionalità progettuali di grande rilievo architettonico e urbano sia attraverso processi minori di rifusione di edifici contigui che hanno anche occupato e talvolta intasato le ampie corti derivate dalla suddivisione fondiaria medievale, così come gli orti e i giardini degli antichi monasteri presenti, riducendoli a spazi tendenzialmente residuali;
e) una forte eterogeneità degli edifici dal punto di vista tipomorfologico e architettonico, pur nella continuità delle regole storiche e nella persistenza di una caratterizzazione ricorrente del sistema accesso/androne/scala/eventuale cortile;
f) una generale gerarchizzazione dei processi evolutivi e trasformativi storici dei tipi edilizi e dei valori architettonici in ragione della diversa importanza degli spazi pubblici (strade e piazze) su cui affacciano gli edifici;
g) la persistenza di tipi edilizi seriali appartenenti alla famiglia delle case a schiera, da salvaguardare e valorizzare, e la prevalenza di quelli appartenenti alle famiglie delle case d'affitto preunitarie di rifusione e di nuovo impianto, dei palazzetti e dei palazzi. (cfr. capitolo 9)

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



# 8a Tessuti di origine medievale:
## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto;
b) la conferma delle suddivisioni fondiarie originarie attraverso il mantenimento o il ripristino delle strutture portanti verticali e delle confinazioni originarie degli spazi aperti di pertinenza;
c) il riconoscimento e il recupero della organicità del disegno degli spazi urbani progettati con le ristrutturazioni urbanistiche rinascimentali e barocche con una particolare attenzione ai rapporti formali e dimensionali dei singoli edifici che compongono il tessuto ed il contesto e alla valorizzazione del rapporto tra lo spazio esterno e gli spazi interni architettonicamente definiti, ripristinando e valorizzando eventuali connessioni morfologiche, visuali e fondali impropriamente alterati o perduti nel corso del tempo;
d) la conservazione dei caratteri tipo-morfologici, architettonici e costruttivi degli edifici esistenti e il divieto di accorpamenti e rifusioni tra unità edilizie diverse;
e) la conferma e valorizzazione del ruolo delle corti come elementi di distribuzione di più unità edilizie mantenendo il sistema accesso/androne/corte/corpi scala interni ed esterni delle singole unità edilizie e garantendo un'adeguata permeabilità fruitiva con gli spazi esterni.

# 8a Tessuti di origine medievale:

## quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse.

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art. 26 delle NTA, comma 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.

**art.26 delle NTA, comma 3**
Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) 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;
b) 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.

**Destinazioni d'uso**

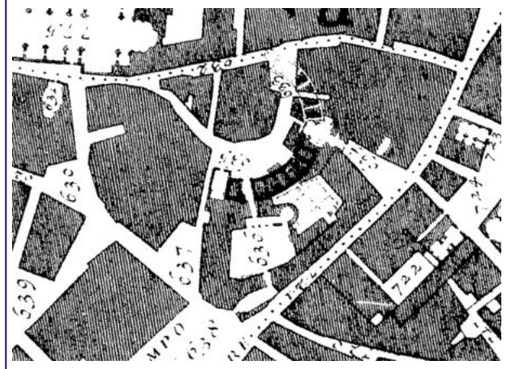
**art.26 delle NTA, comma 4**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
b) 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";
c) 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.

# 8a Tessuti di origine medievale:
## campionatura di tessuti.

**A_Tessuti medievali e successive modificazioni condizionati da preesistenti edifici speciali di epoca romana**

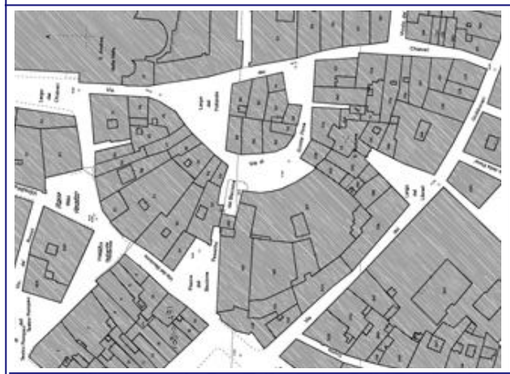
**B_Tessuti medievali e successive modificazioni condizionati da preesistenti tessuti seriali di epoca romana**

**A_Area del teatro di Pompeo**

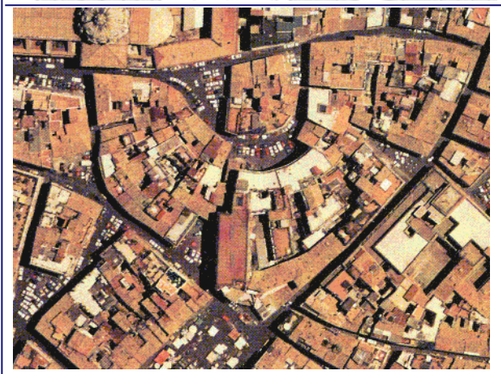


Nuova topografia di Roma,
G. B. Nolli, 1748

Rilievo murario
(fonte: S. Muratori, R. Bollati, S. Bollati, G. Marinucci "Studi per una operante storia urbana di Roma", Roma 1963).

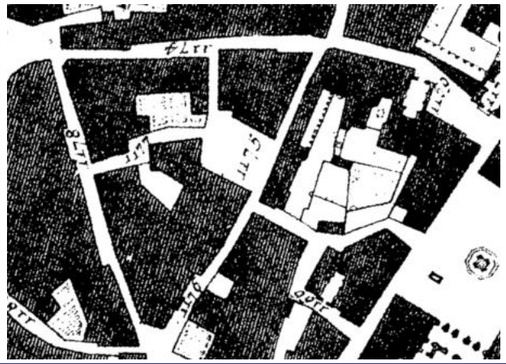


Rilievo catastale attuale

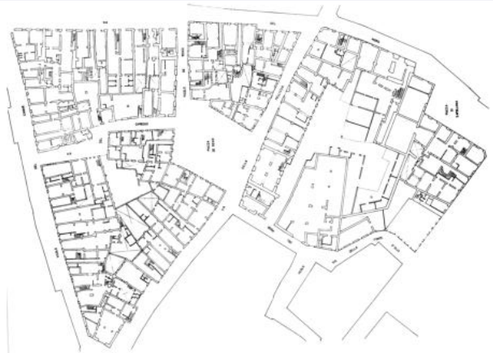


Rilievo fotografico-zenitale,
1990

**B_Area di Trastevere- piazza De' Renzi**

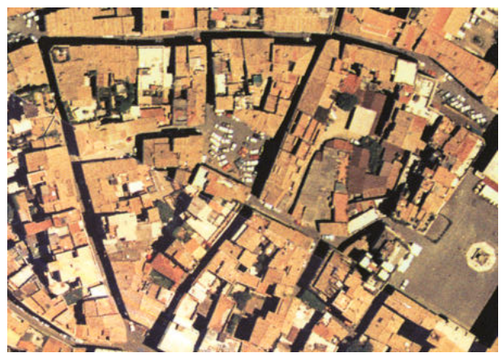


Nuova topografia di Roma,
G. B. Nolli, 1748



Rilievo murario
(fonte: S. Muratori, R. Bollati, S. Bollati, G. Marinucci "Studi per una operante storia urbana di Roma", Roma 1963).

Rilievo catastale attuale

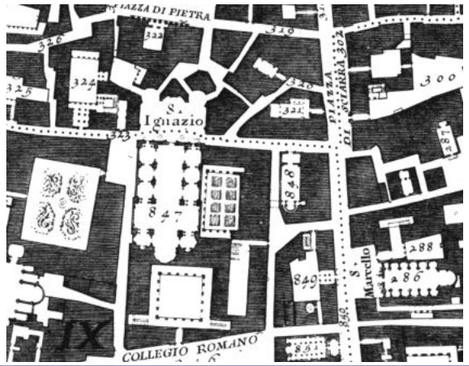


Rilievo fotografico-zenitale,
1990

# 8a Tessuti di origine medievale:
## campionatura di tessuti.

**C_ Tessuti rinascimentali e moderni pre-unitari di ristrutturazione urbanistica**

**C. Area di piazza S. Ignazio**



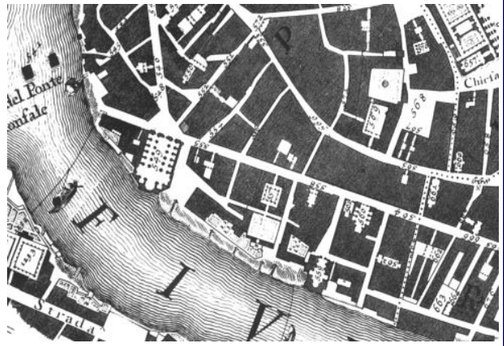

Nuova topografia di Roma, G. B. Nolli, 1748

Rilievo murario (fonte: S. Muratori, R. Bollati, S. Bollati, G. Marinucci "Studi per una operante storia urbana di Roma", Roma 1963).

Rilievo catastale attuale

Rilievo fotografico-zenitale, 1990

**C. Area di via Giulia**



Nuova topografia di Roma, G. B. Nolli, 1748

Rilievo murario (fonte: S. Muratori, R. Bollati, S. Bollati, G. Marinucci "Studi per una operante storia urbana di Roma", Roma 1963).

Rilievo catastale attuale

Rilievo fotografico-zenitale, 1990

# 8b Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria:

## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**Art.27 Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria (T2)**

**art.27 delle NTA, comma 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.

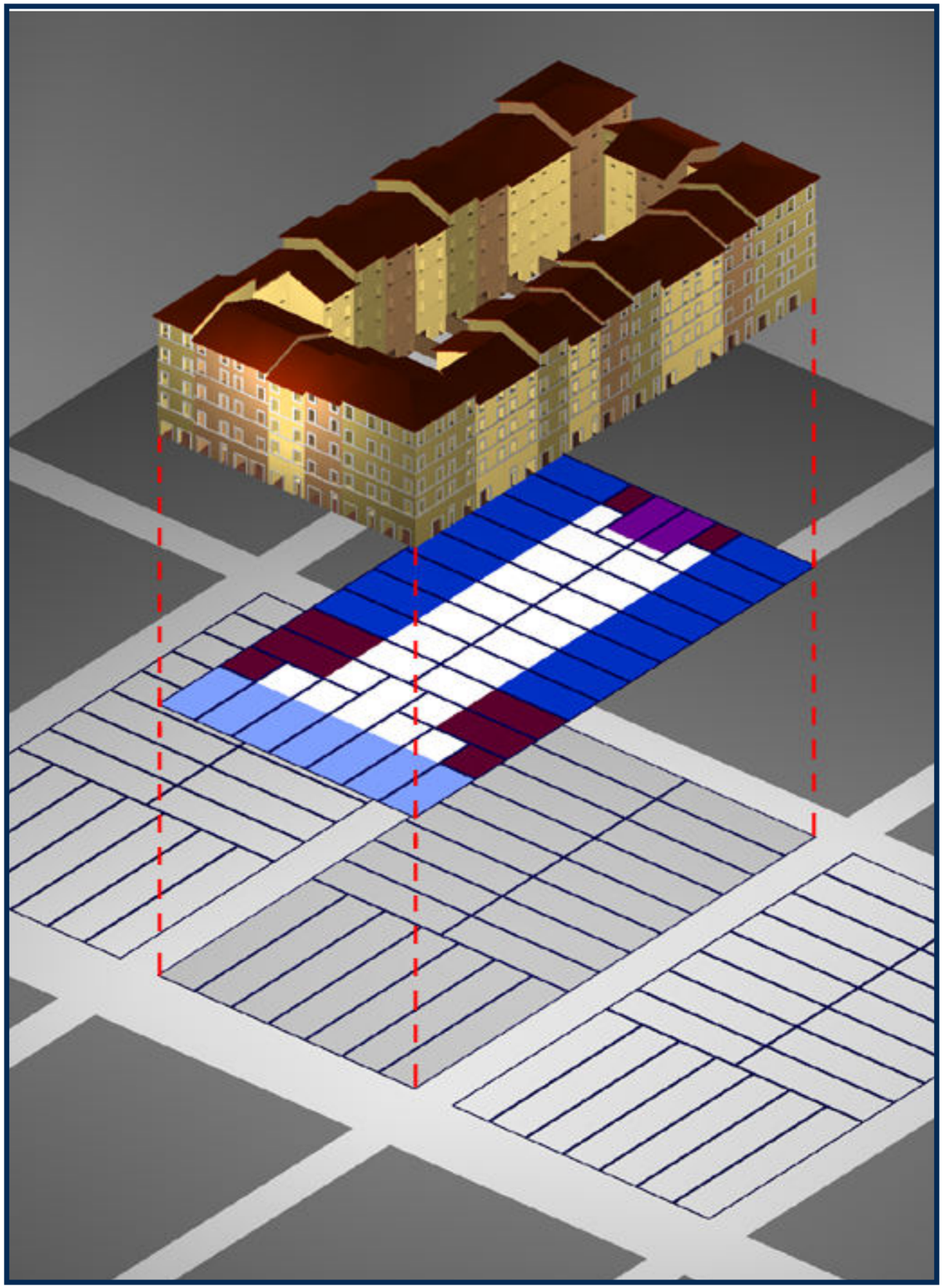
I caratteri peculiari sono:

a) la regolarità geometrica e la compattezza degli isolati con una riconoscibile gerarchia tra percorsi matrice (precedenti o coevi con l'edificazione) e percorsi d'impianto e una distinzione tra le diverse parti di tessuto dovuta ai caratteri orografici dell'area e al condizionamento di preesistenze antiche;

b) una regola di disposizione degli edifici caratterizzata da allineamenti lungo il filo stradale e dalla continuità delle fronti;

c) una suddivisione fondiaria e una maglia muraria generalmente regolari e ripetitive;

d) una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alle famiglie delle case a schiera mono e plurifamiliari, delle case d'affitto preunitarie di rifusione o di nuovo impianto, dei palazzetti e dei palazzi. (cfr. capitolo 9)



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

# 8b Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria:
## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la conservazione dei tessuti edilizi esistenti e degli specifici e stratificati caratteri storico-morfologici, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni;
b) la preservazione della destinazione residenziale prevalente, nonché del tessuto commerciale e artigianale che riveste un valore storico-artistico e di identità sociale e culturale;
c) l'integrazione delle attrezzature e dei servizi mancanti per il consolidamento della funzione residenziale e lo svolgimento delle altre funzioni compatibili;
d) il trasferimento delle sedi direzionali, al fine di ridurre il carico urbanistico dei Tessuti più centrali e favorire la distribuzione policentrica di tali funzioni;
e) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana;
f) la tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, siano essi parti strutturali, tecnologiche o decorative inglobate in costruzioni di epoca successiva ovvero organismi edilizi autonomi (torri, oratori, fortificazioni, ecc.);
g) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini), come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi;
h) la riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

# 8b Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria:
## quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse.

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art. 27 delle NTA, comma 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.

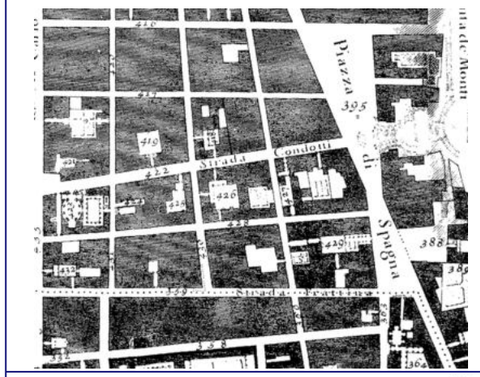
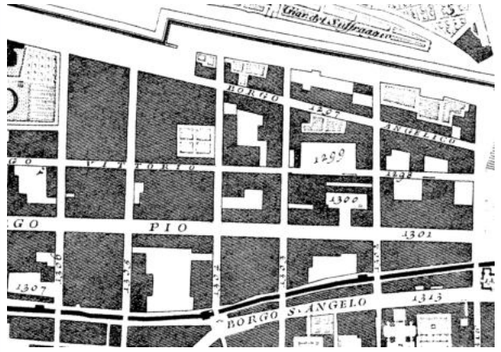
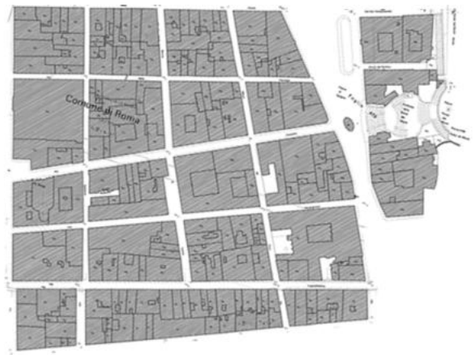
**art.27 delle NTA, comma 3**
Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) è ammesso, all'interno della stessa unità edilizia, l'accorpamento di unità immobiliari contigue in orizzontale e in verticale senza realizzare nuove scale o spostare quelle esistenti né variare la quota d'imposta dei solai, anche al fine di ricomporre i caratteri distributivi verticali originari;
b) 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.

DESTINAZIONI D'USO

**art.27 delle NTA, comma 4**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a) 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;
b) 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";
c) 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.

# 8b Tessuti di espansione rinascimentale e moderna preunitaria:
campionatura di tessuti.

**Tessuti rinascimentali e moderni pre-unitari di espansione**

| Area di piazza di Spagna | | Area di Borgo | |
|---|---|---|---|
|  | Nuova topografia di Roma,<br>G. B. Nolli, 1748 |  | Nuova topografia di Roma,<br>G. B. Nolli, 1748 |
| | Rilievo murario<br>(Fonte:<br>S. Benedetti<br>Il tridente romano di piazza del Popolo<br>Quaderni dell'Istituto di Storia dell'Architettura<br>Facoltà di Architettura<br>Università degli Studi di Roma "La Sapienza"<br>Roma 1982) | | Rilievo murario<br>( Fonte: G. Testa, A. De Sanctis, D. Pastore<br>Borgo Pio 1824-1871<br>Disegno delle trasformazioni edilizie attraverso i documenti d'archivio<br>Quaderni del Dipartimento di Rappresentazione e Rilievo<br>Università degli Studi di Roma "La Sapienza"<br>Roma 1991) |
|  | Rilievo catastale attuale | | Rilievo catastale attuale |
| | Rilievo fotografico-zenitale,<br>1990 | | Rilievo fotografico-zenitale,<br>1990 |

# 8c Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca:

## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

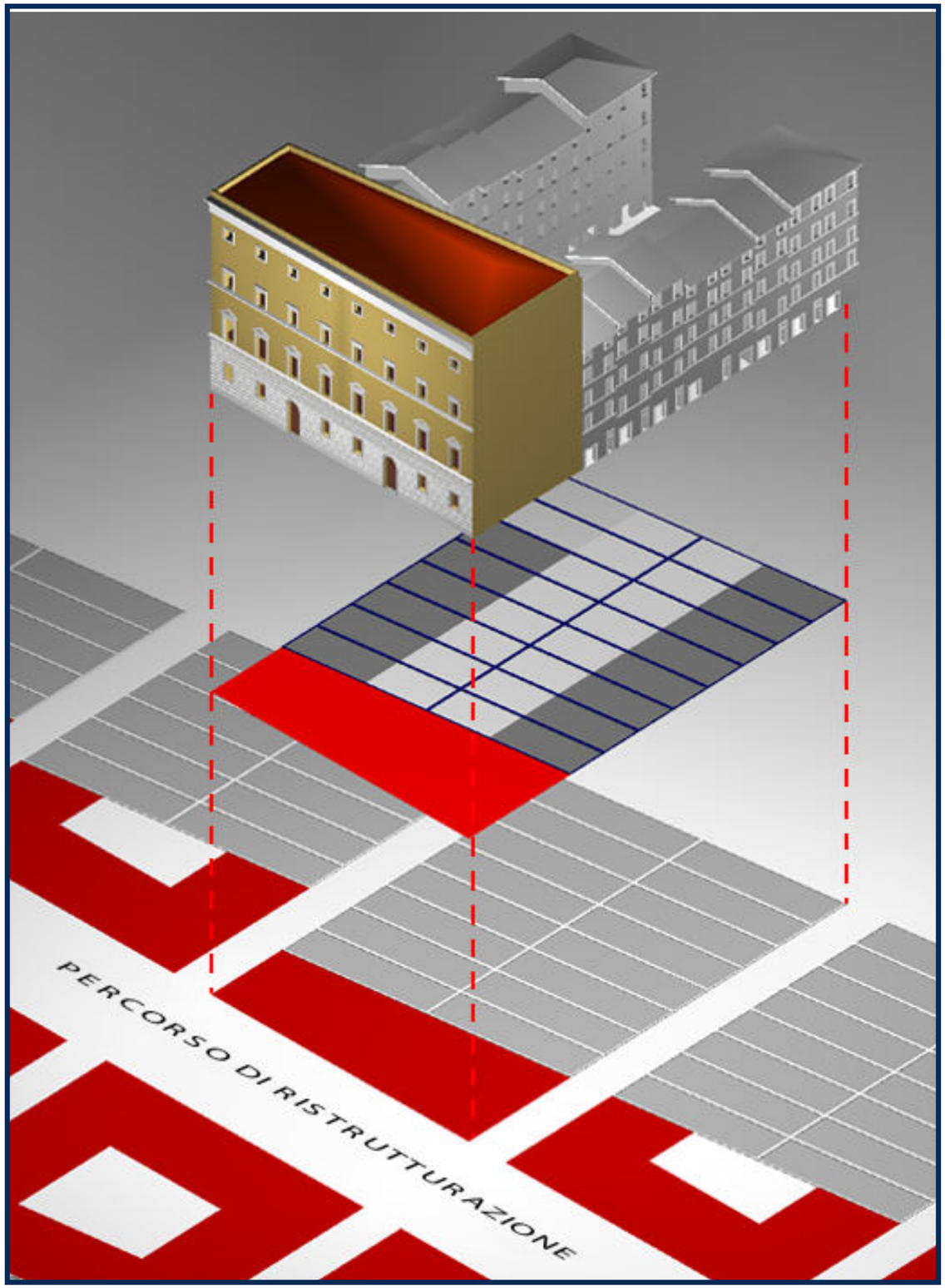
DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**Art.28 Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca (T3)**

**art.28 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 sventramenti 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 continue allineate sulle nuove strade e piazze, con spazi aperti interni, chiostrine 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 e 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. (cfr. capitolo 9)

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



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

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto;
b) il riconoscimento, il recupero e la reinterpretazione, ove necessario, del disegno dello spazio urbano progettato e dei suoi contenuti principali con una particolare attenzione ai rapporti formali e dimensionali tra i diversi edifici che compongono il tessuto e alla valorizzazione del rapporto tra gli spazi esterni, ripristinando e valorizzando eventuali connessioni storico-morfologiche, visuali e fondali relativi al contesto in cui si colloca il tessuto, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione e di completamento;
c) la conservazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi degli edifici esistenti con il divieto di accorpamenti e rifusioni tra unità edilizie diverse.

# 8c Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca:

## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art 28 delle NTA, comma 2**
Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, DR3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

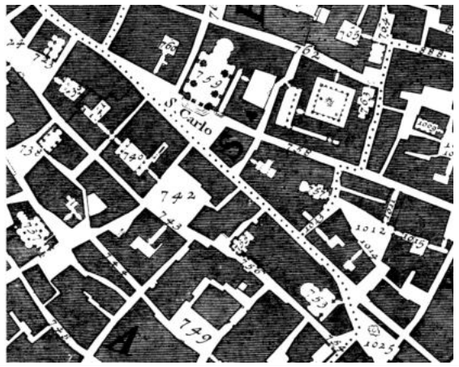
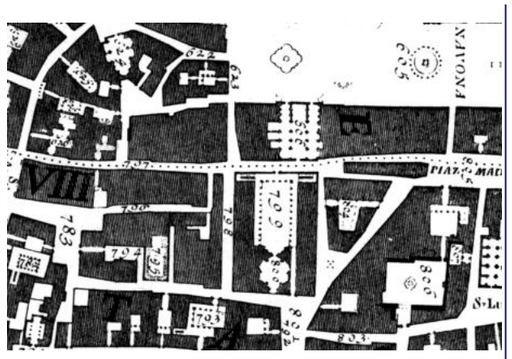
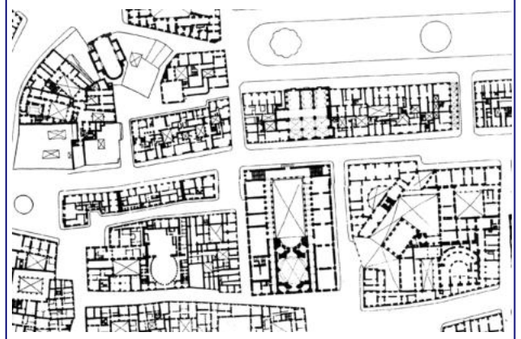
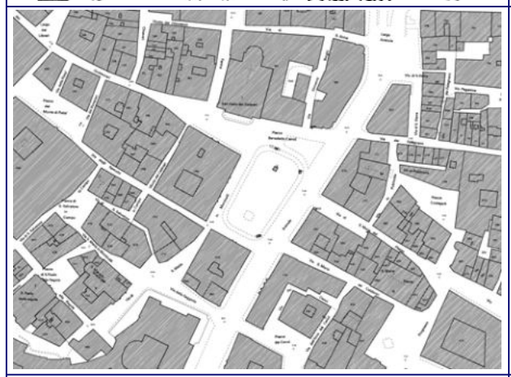
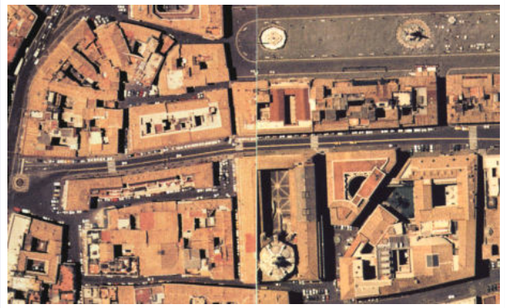
**art.28 delle NTA, comma 3**
Valgono altresì le seguenti prescrizioni particolari:
a) gli interventi di categoria RE1 e RE2 sono finalizzati alla definizione dei margini e dei punti di connessione irrisolti con gli edifici adiacenti; a tal fine, sono ammesse: la modifica della struttura e delle coperture, anche con sostituzione totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti e della struttura portante con altra di diversa tipologia costruttiva e con modeste modifiche di imposta (tolleranza < 40 cm) senza modificare la posizione e la sagoma del cornicione originario; l'apertura di nuove finestre e logge su pareti cieche e non definite architettonicamente, a condizione di coinvolgere con un progetto unitario l'articolazione complessiva dei prospetti, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici; la realizzazione di scale interne;
b) per gli interventi di categoria RE2, è ammesso il riutilizzo dei sotto-tetti, con conseguente aumento di SUL, al solo fine di realizzare abitazioni, studi professionali e atelier.

DESTINAZIONI D'USO

**art. 28 delle NTA, comma 4**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
b) 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.

# 8c Tessuti di ristrutturazione urbanistca otto-novecentesca:
campionatura di tessuti.

**Tessuti di ristrutturazione urbanistica otto-novecentesca**

| Area di via Arenula | | Area di corso Rinascimento | |
|---|---|---|---|
|  | Nuova topografia di Roma, G. B. Nolli, 1748 |  | Nuova topografia di Roma, G. B. Nolli, 1748 |
| | Rilievo murario (fonte: S. Muratori, R. Bollati, S. Bollati, G. Marinucci "Studi per una operante storia urbana di Roma", Roma 1963). |  | Rilievo murario (fonte: S. Muratori, R. Bollati, S. Bollati, G. Marinucci "Studi per una operante storia urbana di Roma", Roma 1963). |
|  | Rilievo catastale attuale | | Rilievo catastale attuale |
| | Rilievo fotografico-zenitale, 1990 |  | Rilievo fotografico-zenitale, 1990 |

# 8d Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato:

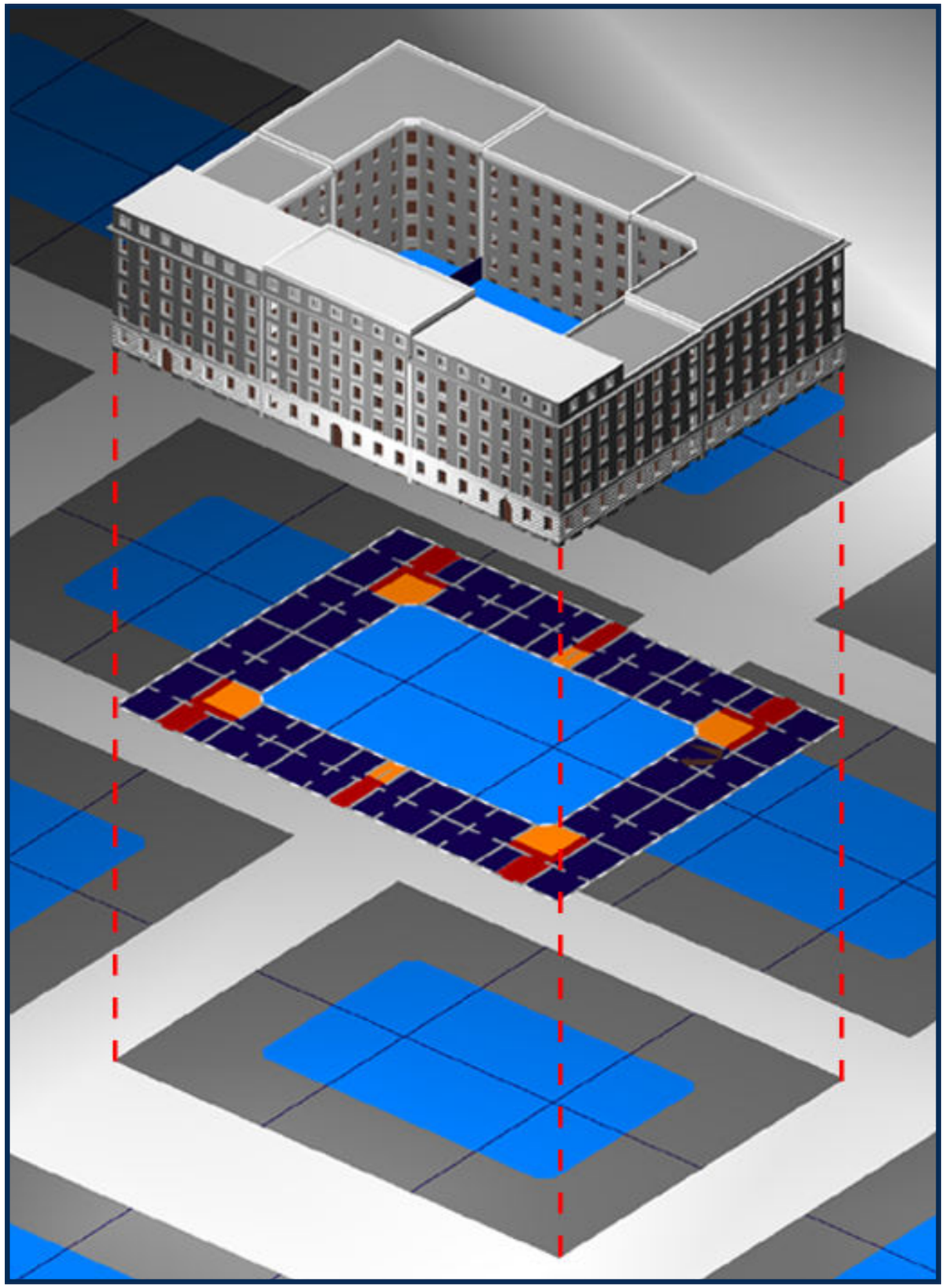
## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**art. 29 delle NTA, comma 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.

I caratteri peculiari sono:
a) la regolarità geometrica e la compattezza degli isolati di tipo "umbertino" disegnati da un sistema di tracciati stradali generalmente ortogonali e scarsamente gerarchizzati secondo morfologie d'impianto riconducibili a progetti unitari e disegni urbani a struttura geometrica regolare, così come documentati nell' elaborato G.1 "Carta per la qualità" planimetrie 1:10.000;
b) una regola di disposizione degli edifici caratterizzata da allineamenti lungo il filo stradale e dalla continuità prevalente delle fronti, a meno dei casi nei quali la presenza di fronti discontinue è tuttavia coerente con le regole di allineamento e unitarietà degli isolati;
c) una suddivisione fondiaria che si presenta sia con i caratteri della parcellizzazione regolare, generalmente nel caso di lottizzazioni private, sia della unitarietà spaziale e gestionale, generalmente nel caso di interventi pub-blici di case economiche e popolari;
d) la presenza di spazi aperti interni che, ove non definiscono corti e cortili architettonicamente e funzionalmente integrate con gli edifici, sono di tipo residuale con semplice funzione di aerazione e illuminazione;
e) una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alle famiglie delle "case d'affitto" postunitarie e delle case in linea novecentesche. (cfr Capitolo 9)

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



# 8d Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato:
## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto;
b) la conservazione dei caratteri tipomorfologici, architettonici e costruttivi degli edifici esistenti con il divieto di accorpamenti e rifusioni tra unità edilizie diverse,
c) il miglioramento delle condizioni di aerazione e illuminazione degli spazi aperti interni, anche attraverso interventi di riconfigurazione volumetrica.

# 8d Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato:

## quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse.

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art.29 delle NTA, comma 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.

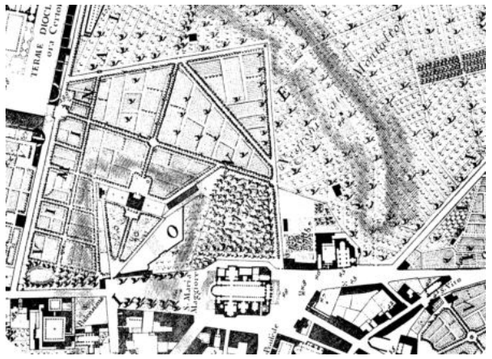
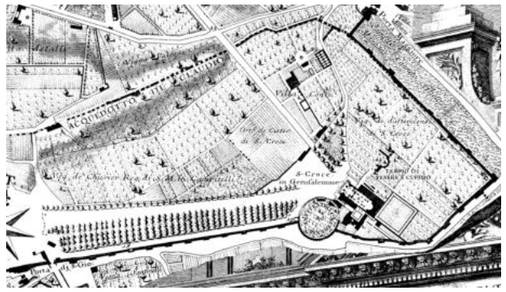
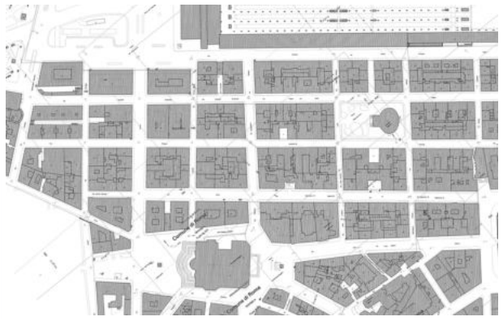
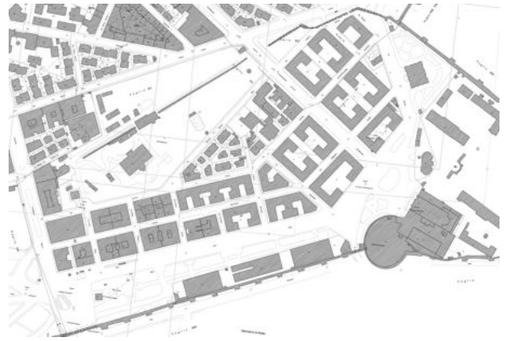
**art.29 delle NTA, comma 3**
Per gli interventi di categoria RE2, DR2, AMP1, AMP3, i volumi dei corpi di fabbrica demoliti possono essere recuperati attraverso:
- interventi di sopraelevazione e aggiunta laterale, o nuova sagoma; nel primo caso, i nuovi volumi dovranno configurarsi come coronamenti 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.

DESTINAZIONI D'USO

**art.29 delle NTA, comma 4**
4. Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq e le destinazioni Agricole;
b) 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;
c) 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.

# 8d Tessuti di espansione otto-novecentesca ad isolato:
## campionatura di tessuti.

**Tessuti otto-novecenteschi di espansione ad isolato**

| **Area dell'Esquilino - S. Maria Maggiore** | | **Area dell'Esquilino - S. Croce in Gerusalemme** | |
|---|---|---|---|
|  | Nuova topografia di Roma,<br>G. B. Nolli, 1748 |  | Nuova topografia di Roma,<br>G. B. Nolli, 1748 |
| | Rilievo murario<br>(Fonte :<br>C. Chiarini<br>Problemi e ipotesi di recupero urbano<br>Il quartiere Esquilino a Roma<br>Corso di composizione architettonica IV e V<br>Facoltà di architettura di Roma) | | Rilievo murario<br>(Fonte :<br>C. Chiarini<br>Problemi e ipotesi di recupero urbano<br>Il quartiere Esquilino a Roma<br>Corso di composizione architettonica IV e V<br>Facoltà di architettura di Roma) |
|  | Rilievo catastale attuale |  | Rilievo catastale attuale |
| | Rilievo fotografico-zenitale,<br>1990 | | Rilievo fotografico-zenitale,<br>1990 |

# 8e Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme:

## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**art.30 delle NTA, comma 1**

Sono Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto formatisi, dentro e fuori la cinta muraria, su aree non urbanizzate, sulla base di impianti urbani pianificati in genere nei piani regolatori del 1883 e 1909, ma anche esternamente ad essi per aggregazione di singoli lotti o per progetti unitari, alcuni dei quali ispirati ai principi della "città giardino".

I caratteri peculiari sono:

a) la conformazione alla morfologia dei luoghi e alle variazioni altimetriche, con strade scarsamente gerarchizzate generalmente a sezione limitata e una trama di percorsi pedonali di collegamento, rampe e scale, ispirato ai criteri progettuali della "città giardino", con un progetto unitario e un disegno urbano a struttura regolare o irregolare così come documentato nell'elaborato G.1 "Carta per la qualità" planimetrie 1:10.000;

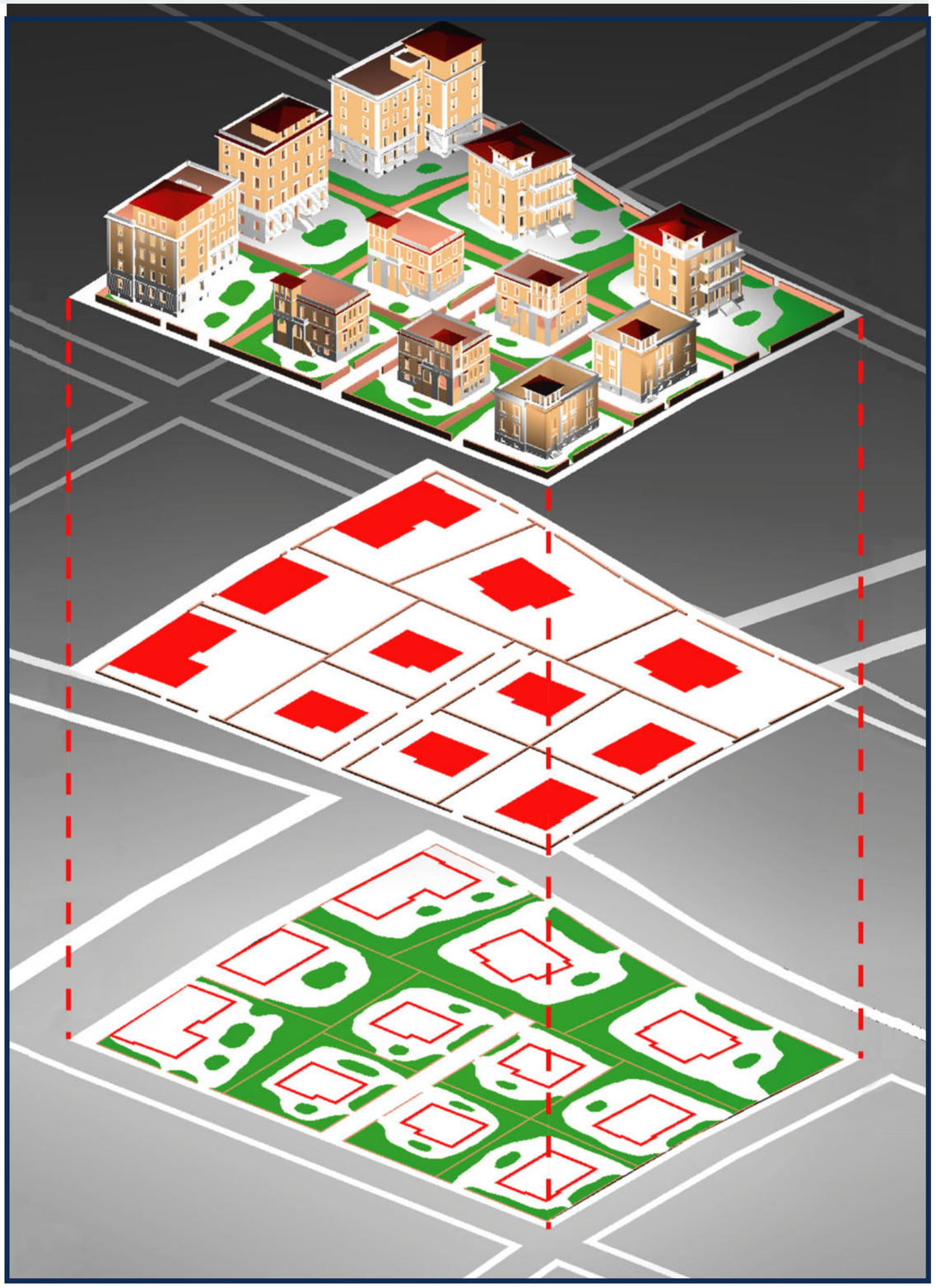
b) una suddivisione fondiaria irregolare che si presenta sia con i caratteri della parcellizzazione minuta, anche dovuta a processi di frazionamento del lotto di partenza e conseguenti aumenti di cubatura generalmente nel caso di lottizzazioni private, sia della unitarietà spaziale e gestionale, generalmente nel caso di interventi pubbli-ci di case economiche e popolari;

c) una regola di disposizione degli edifici caratterizzata dalla discontinuità puntiforme degli edifici isolati nel lotto e dal loro prevalente arretramento rispetto al filo stradale;

d) una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alle famiglie del villino unifamiliare e plurifamiliare e della palazzina nella sua prima versione e/o risultante dall'ampliamento e dalla demolizione con ricostruzione di un preesistente villino; (cfr Capitolo 9)

e) la persistenza, nonostante il processo sostitutivo e di densificazione, di edifici di pregio storico (villini, casali, ville, casine) e di altre componenti dell'impianto originario (alberi di alto fusto, ninfei, recinzioni, portali, ecc.).

I caratteri strutturanti e le indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili sono contenute nel successivo **capitolo 9**



# 8e Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme:
## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto;
b) la valorizzazione e riqualificazione delle sistemazioni delle aree di pertinenza attraverso la conservazione a verde degli spazi privati, delle recinzioni e delle partizioni di confine dei lotti o, nel caso di originari progetti unitari, del disegno degli spazi aperti di pertinenza dell'isolato;
c) la ristrutturazione o sostituzione degli edifici con tipologia edilizia incongrua col tessuto, caratterizzati da un'altezza eccessiva o da una disposizione planimetrica in contrasto con le regole di impianto urbano e con i passaggi pedonali originari, attraverso una diversa e più adeguata configurazione planovolumetrica;
d) la ricollocazione e riconfigurazione morfologica dei corpi di fabbrica accessori che non costituiscano parte organica dell'impianto originario e che hanno occupato gli spazi aperti interni, attraverso demolizione e ricostruzione secondo criteri organici e compatibili con i caratteri tipomorfologici e architettonici e sistemazione dell'area di sedime preesistente secondo i criteri definiti nel precedente punto b.

# 8e Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme:
## quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse.

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art.30 delle NTA, comma 2**
Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, DR3, NE1, come definiti dall'art. 25, commi 4, 5 e 7.

**art.30 delle NTA, comma 3**
Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) per gli interventi interni alle unità edilizie, l'accorpamento o frazionamento delle unità immobiliari è ammesso senza modifica delle scale esistenti, della quota dei solai e senza frazionamento degli spazi aperti di pertinenza;
b) per gli interventi di categoria RE1, non è consentito modificare il rapporto tra l'edificio e lo spazio aperto di pertinenza e in ogni caso deve sempre essere salvaguardata la gerarchia tra i prospetti e la caratterizzazione degli elementi architettonici e decorativi originari.

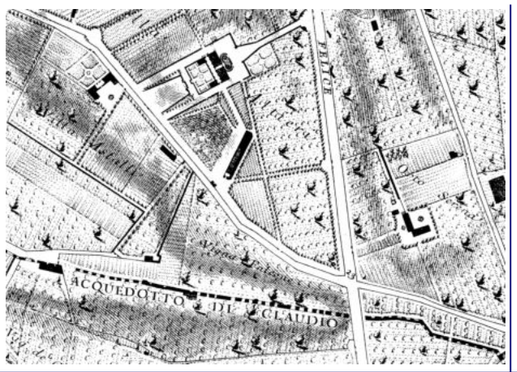
DESTINAZIONI D'USO

**art. 30 delle NTA, comma 4**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a) sono escluse le destinazioni Commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq, le destinazioni Agricole e Parcheggi non pertinenziali;
b) 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.

# 8e Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme:
campionatura di tessuti.

**Tessuti di espansione otto-novecentesca a lottizzazione edilizia puntiformi**

**Area dell'Esquilino - S. Croce in Gerusalemme**

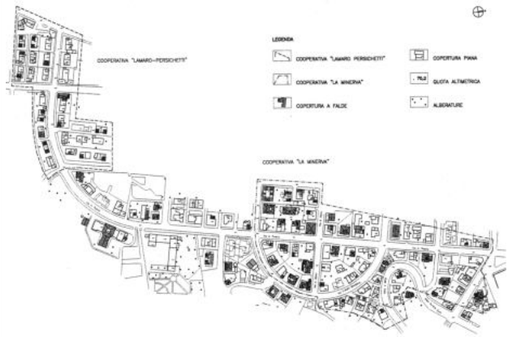



Nuova topografia di Roma, G. B. Nolli, 1748

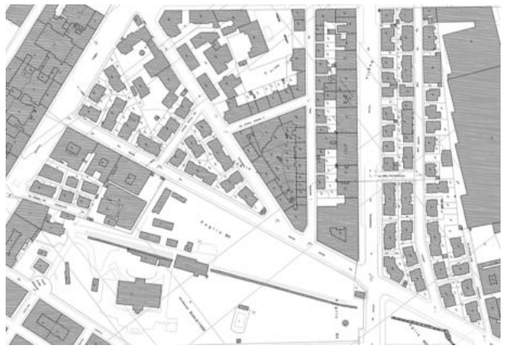
**Area di Monte Verde vecchio- via Poerio**

Carta topografia del suburbano di Roma, 1839

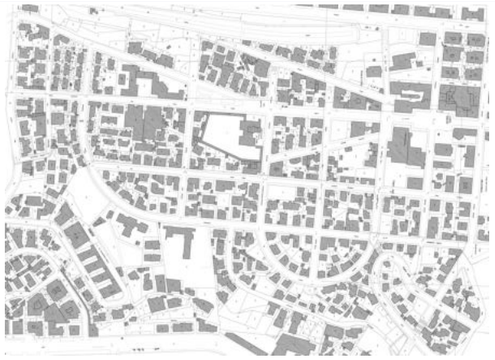
Rilievo murario
(Fonte :
C. Chiarini
Problemi e ipotesi di recupero urbano
Il quartiere Esquilino a Roma
Corso di composizione architettonica IV e V
Facoltà di architettura di Roma)



Rilievo murario



Rilievo catastale attuale



Rilievo catastale attuale

Rilievo fotografico-zenitale, 1990

Rilievo fotografico-zenitale, 1990

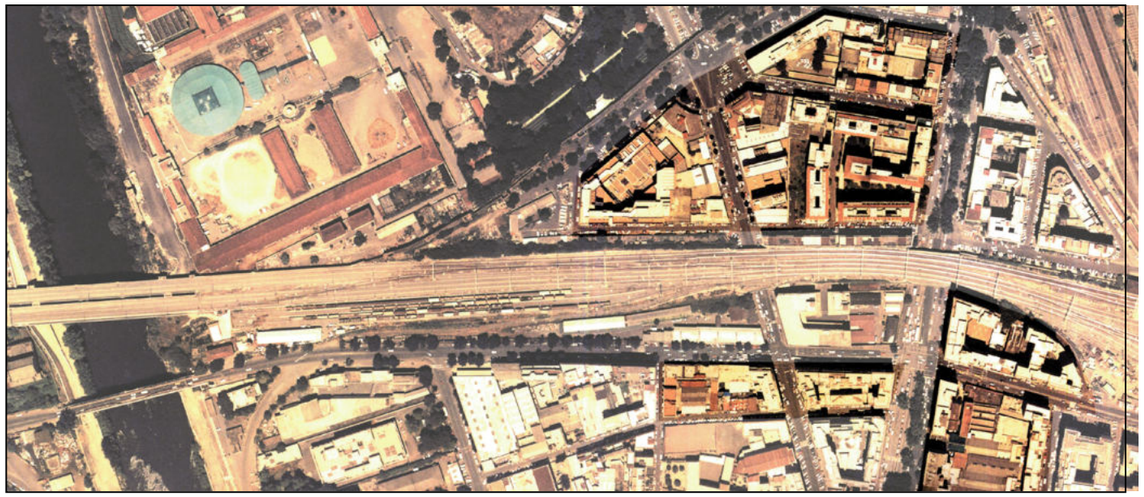
# 8f Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue:

## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**art.31 delle NTA, comma 1**
Sono Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue i tessuti caratterizzati da una edificazione intensiva compatta con fronti prevalentemente continue ed allineate su strada, pianificati e realizzati con il Piano regolatore del 1931 o costruiti dopo il 1960 con piano particolareggiato approvato.

I caratteri peculiari sono:
a) una regola di disposizione degli edifici caratterizzata da allineamenti lungo il filo stradale e dalla continuità prevalente delle fronti, a meno dei casi nei quali la presenza di fronti discontinue è tuttavia coerente con le regole di allineamento e unitarietà degli isolati;
b) la varietà geometrica degli impianti urbani conseguenti a tale regola, a volte anche complessi ed estesi a formare isolati regolari compatti disegnati da un sistema di tracciati stradali generalmente ortogonali e scarsamente gerarchizzati;
c) la presenza di spazi aperti interni che, ove non definiscono corti e cortili architettonicamente e funzionalmente integrate con gli edifici, sono di tipo residuale con semplice funzione di aerazione e illuminazione.
d) una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alle famiglie delle case in linea novecentesche.
e) una compresenza di edifici specialistici con caratteristiche di unitarietà e linearità architettonica, prevalentemente configurati per sedime e pertinenza sull'intero isolato e con destinazione per servizi ed attrezzature.



# 8f Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue:
## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto;
b) la valorizzazione/ridefinizione e fruibilità delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale per le quali deve essere prevista: la conservazione e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; la eliminazione ove possibile dei confini dei lotti finalizzata alla creazione di percorsi pedonali e di spazi verdi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini; il recupero dei lotti non edificati da destinare a spazi verdi attrezzati e funzioni legate alla residenza;
c) la ridefinizione dei rapporti spaziali tra gli edifici e gli spazi aperti, in particolare lungo le fronti su strada; gli interventi dovranno prevedere opere e funzioni (servizi, attrezzature, parcheggi anche in elevazione, spazi attrezzati a verde e per lo sport, etc.), tese a riconfigurare lo spazio;
d) la ricerca di nuove configurazioni delle fronti e delle soluzioni d'angolo finalizzata a riqualificare, sia dal punto di vista architettonico (nuova gerarchia dei prospetti) che del benessere ambientale (realizzazione di un filtro acustico), gli affacci degli edifici disposti su strade a forte intensità di traffico, anche attraverso la modifica/eliminazione dei balconi e il recupero dei vani per ex servizi funzionali degli edifici e dei sottotetti (locali fontane, stenditoi, cabine idriche).

# 8f Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue:

## quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse.

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art.31 delle NTA, comma 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, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

**art.31 delle NTA, comma 3**
Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) per gli interventi di categoria RE2, la rifusione per funzioni terziarie e funzioni alberghiere e congressuali é realizzabile con accorpamenti orizzontali e/o verticali anche attraverso collegamenti interni autonomi; i vani accessori delle unità edilizie e immobiliari possono essere destinati ad abitazioni, studi professionali e atelier;
b) per gli interventi di categoria RE2 e AMP1, i volumi demoliti possono essere recuperati attraverso: una diversa sagoma dei nuovi edifici; la copertura anche parziale 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 spazio per il passeggio, la sosta e il gioco; le soluzioni per la ridefinizione delle facciate cieche degli edifici, anche attraverso l'inserimento di logge, dovranno essere verificate all'interno di un progetto unitario esteso agli edifici e spazi aperti adiacenti, in grado di esplicitare la qualità degli interventi in relazione al contesto urbano.

DESTINAZIONI D'USO

**art. 31 delle NTA, comma 4**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al I Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del I Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.

# 8g Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme:

## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**art.32 delle NTA, comma 1**
Sono Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme i tessuti di edifici isolati nel lotto con tipologia a palazzina formatisi a ridosso e all'esterno della cinta muraria, disegnati sulla base di impianti urbani previsti sia dal piano regolatore del 1909 e dalle successive varianti tipologiche di sostituzione e di intensificazione della densità fondiaria, sia dal piano regolatore del 1931 e dalle successive varianti.

I caratteri peculiari sono:
a) un impianto urbano generalmente irregolare conformato alla morfologia dei luoghi e alle variazioni altimetriche, con strade prevalentemente non gerarchizzate;
b) una struttura viaria sottodimensionata rispetto alle densità edificatorie realizzate;
c) una suddivisione fondiaria caratterizzata da una parcellizzazione minuta degli isolati;
d) una regola di disposizione degli edifici caratterizzata dalla discontinuità puntiforme degli edifici isolati nel lotto;
e) una disposizione degli edifici caratterizzata dall'allineamento su strada e/o dall'arretramento con distacco stabilito per la tipologia originaria a villino;
f) una sistemazione a giardino delle parti residuali non utilizzate per l'accessibilità e/o distribuzione a una o più unità edilizie e alle rampe del garage;
g) una prevalenza di tipi edilizi seriali appartenenti alla famiglia della palazzina, a corpo unico o per aggregazione di corpi in linea, caratterizzata da una definizione generalmente non gerarchizzata dei prospetti;
h) la persistenza di singoli edifici pre e post-unitari appartenenti alla famiglia delle palazzine-villino; (cfr Capitolo 9)
i) una compresenza di edifici speciali con caratteristiche di isolamento al centro del lotto con destinazione prevalente per servizi, attrezzature e residenze collettive.

I caratteri strutturanti e le indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili sono contenute nel successivo **capitolo 9**

# 8g Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme:
## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la conservazione dei caratteri peculiari del tessuto;
b) la valorizzazione e il miglioramento della fruibilità delle aree di pertinenza e/o di uso condominiale per le quali deve essere prevista: la conservazione e l'incremento del verde esistente negli spazi privati interni ed esterni degli attuali edifici; la eliminazione ove possibile dei confini dei lotti finalizzata alla creazione di percorsi pedonali e di spazi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini; il recupero dei lotti non edificati da destinare a spazi verdi attrezzati e funzioni legate alla residenza;
c) la ristrutturazione o sostituzione degli edifici finalizzate a riqualificare e valorizzare luoghi nodali del tessuto (incroci, piazze e larghi) attraverso una diversa e più adeguata configurazione plano-volumetrica che definisca nuovi spazi aperti di relazione in grado di consolidare l'identità delle diverse parti urbane, anche attraverso funzioni terziarie e alberghiere;
d) la diversa collocazione e configurazione morfologica dei corpi di fabbrica accessori che hanno intasato gli spazi aperti interni, attraverso interventi di demolizione e ricostruzione secondo criteri organici di ampliamento degli edifici esistenti, compatibilmente con i caratteri tipomorfologici e architettonici, attraverso la disposizione di tali volumi di sostituzione lungo le fronti su strada anche al fine di realizzare servizi e attrezzature commerciali/artigianali;
e) la ricerca di un nuovo disegno delle fronti e delle soluzioni d'angolo finalizzata a riconfigurare, sia dal punto di vista architettonico (nuova gerarchia dei prospetti) che del benessere ambientale (realizzazione di un filtro acustico), gli affacci degli edifici disposti su strade a forte intensità di traffico, anche attraverso la modifica/eliminazione dei balconi e il recupero dei vani per ex servizi funzionali degli edifici e dei sottotetti (locali fontane, stenditoi, cabine idriche).

# 8g Tessuti di espansione novecentesca a lottizzazione edilizia puntiforme:
## quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse.

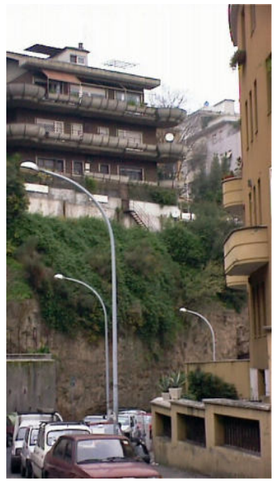
CATEGORIE D'INTERVENTO

**art.32 delle NTA, comma 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, AMP2, AMP3, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

**art.32 delle NTA, comma 3**
Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. e) dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, alla riqualificazione delle fronti di edifici, in cui balconi e bow-windows occupino una superficie di prospetto, calcolata come prodotto tra la loro lunghezza e l'altezza interpiano, superiore al 70%, e siano in condizioni statiche precarie: in tal caso, attraverso la loro eliminazione totale per un minimo del 50% di superficie calpestabile complessiva, è consentito un incremento della SUL pari alla superficie demolita e la realizzazione del volume di ampliamento all'interno della superficie fondiaria;
b) gli interventi di categoria RE2 e DR2, finalizzati all'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T7, devono interessare almeno un intero fronte di isolato ed essere subordinati a un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca la nuova sistemazione urbanistica e funzionale; l'altezza dei nuovi corpi di fabbrica su strada non potrà superare m. 5.

DESTINAZIONE D'USO

**art. 32 delle NTA, comma 4**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole. La destinazione Parcheggi non pertinenziali è consentita solo nei tessuti esterni al 1° Municipio: eventuali localizzazioni all'interno del I Municipio sono consentite solo previa redazione di uno strumento urbanistico esecutivo, che ne verifichi la compatibilità urbanistica e ambientale.



# 8h Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario:
## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**art.33 delle NTA, comma 1**
Sono Tessuti di espansione novecentesca con impianto moderno e unitario i complessi di edilizia pubblica disegnati, sulla base di impianti urbani previsti dai Piani regolatori del 1931 e del 1962 e successive varianti, secondo i princìpi progettuali del Movimento Moderno così come interpretati dalla cultura urbanistica e architettonica italiana.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la riqualificazione degli spazi coperti in corrispondenza dell'eventuale piano-pilotis e degli spazi aperti di pertinenza e/o di uso condominiale, per i quali devono essere previste soluzioni che garantiscano una maggiore integrazione funzionale e il miglioramento della loro fruibilità, anche attraverso limitati incrementi volumetrici ai pianiterra, l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non residenziali, la conservazione e l'incremento del verde esistente e la creazione di percorsi pedonali e di spazi più ampi e fruibili per la sosta e il gioco dei bambini;
b) la riqualificazione delle attrezzature e dei percorsi pubblici coperti, anche ai piani superiori degli edifici, per i quali devono essere previste soluzioni che garantiscano una maggiore integrazione funzionale con le parti residenziali e il miglioramento della loro fruibilità, anche attraverso l'inserimento di nuove destinazioni d'uso non residenziali;
c) la limitata integrazione architettonica e volumetrica dell'impianto urbano esistente, ove necessario, secondo criteri organici di ampliamento integrato degli edifici e degli spazi esistenti, compatibilmente con i caratteri tipomorfologici e architettonici, attraverso la disposizione di tali nuovi volumi lungo tracciati e direttrici strutturanti dell'impianto urbano stesso, anche al fine di realizzare servizi e attrezzature commerciali/artigianali;
d) la ristrutturazione o sostituzione degli edifici realizzati secondo soluzioni architettoniche e volumetriche difformi dall'originario progetto di sistemazione urbana.

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art. 33 delle NTA, comma 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, AMP2, AMP3, NE2, come definiti dall'art. 21, commi 4, 5 e 7.

**art.33 delle NTA, comma 3**
Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) gli interventi di categoria RE1 sono finalizzati al ripristino dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari impropriamente alterati o comunque difformi dall'originario progetto di sistemazione urbana;
b) gli interventi di categoria DR2 sono ammessi solo ai fini della sostituzione di edifici realizzati secondo soluzioni architettoniche e volumetriche difformi dall'originario progetto di sistemazione urbana, secondo l'obiettivo specifico di cui alla lett. d) dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8;
c) gli interventi di categoria AMP2 sono finalizzati alla riqualificazione dei piani-pilotis, secondo l'obiettivo di cui alla lett. a) dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8: a tal fine, è consentita l'edificazione dei piani-pilotis fino al 50% della superficie coperta, eccetto che nel Villaggio Olimpico e a Decima;
d) gli interventi di categoria NE2, finalizzati all'obiettivo di cui alla lett. c) dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T8, sono soggetti alle seguenti condizioni: la nuova SUL non potrà eccedere il 10% della SUL esistente relativa all'intero impianto urbano di riferimento; almeno il 50% della nuova SUL dovrà essere a destinazione pubblica; l'indice fondiario non potrà superare il 50% dell'indice fondiario medio dell'impianto urbano e in nessun caso i 5 mc/mq di Volume costruito (Vc); gli interventi dovranno essere inseriti in un programma di riqualificazione dell'impianto urbano ed essere subordinati ad un Piano di recupero, o altro strumento urbanistico esecutivo, che definisca una nuova sistemazione urbanistica e funzionale.

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art.33 delle NTA, comma 4**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con esclusione delle destinazioni Agricole.

# 8i Edifici isolati:
## come è fatto il tessuto e quali sono le regole progettuali per il recupero.

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**art.34 delle NTA, comma 1**
Sono Edifici isolati gli edifici seriali o speciali che non rivestono un particolare interesse storico, architettonico o monumentale, collocati in posizione singolare e autonoma rispetto ai tessuti contigui, nei confronti dei quali presentano un carattere di diversità tipo-morfologica e una frequente mancanza di integrazione dimensionale e funzionale, e generalmente caratterizzati dalla presenza di aree di pertinenza verdi o pavimentate, riconoscibili e definite.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi spe-cifici:

a) la valorizzazione delle potenzialità di fruizione anche attraverso nuove destinazioni compatibili con i caratteri tipomorfologici dell'edificio;
b) l'inserimento all'interno di nuovi sistemi di relazione fisica e funzionale alla scala locale finalizzato a riconfigurare e valorizzare il ruolo architettonico e funzionale di ciascun edificio entro i contesti urbani e ambientali di appartenenza;
c) la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza coerentemente con l'obiettivo di cui al precedente punto b) finalizzata anche alla conferma e alla ricostituzione della integrazione edificio/spazio aperto originaria eventualmente alterata o perduta;
d) la ricollocazione e riconfigurazione morfologica degli eventuali corpi di fabbrica accessori che hanno occupato gli spazi aperti interni, attraverso demolizione e ricostruzione secondo criteri organici e compatibili con i caratteri tipomorfologici e architettonici dell'edificio.

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art. 34 delle NTA, comma 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, come definiti dall'art. 25, commi 4 e 5.

**art.34 delle NTA, comma 3**
Per gli interventi di categoria RE2 e DR, i volumi demoliti per le finalità di cui alla lett. d) dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", relativo al Tessuto T9, possono essere riedificati attraverso una diversa sagoma dei nuovi edifici.

DESTINAZIONI D'USO

**art.34 delle NTA, comma 4**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 25, comma 14, con l'ulteriore esclusione delle "medie strutture di vendita" e delle 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.

# 8| Nuclei storici isolati

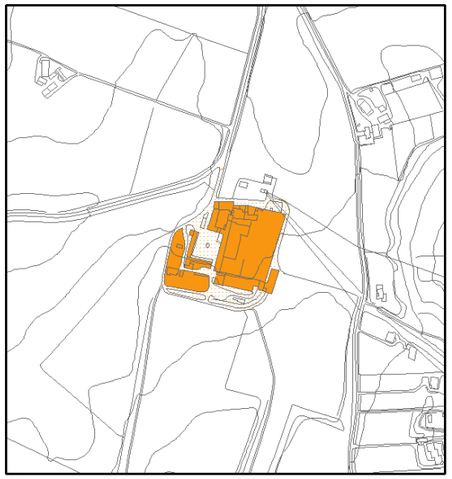
Sono nuclei storici isolati gli insediamenti sorti in posizione emergente dell'agro romano sulle principali vie di comunicazione stradali e fluviali, su promontori tufacei (Isola Farnese, Cesano, S. Vittorino, Castel Giubileo), nell'ansa di un fiume (Lunghezza), in prossimità delle vestigia di antiche città (Ostia, S. Maria di Galeria). Sono tutti contraddistinti dalla presenza di un castello o di una emergenza fortificata con cinta muraria entro la quale si raccolgono case rurali e pochi edifici speciali (il palazzo-castello, la villa-fattoria, la chiesa) che delimitano spazi aperti architettonicamente definiti.

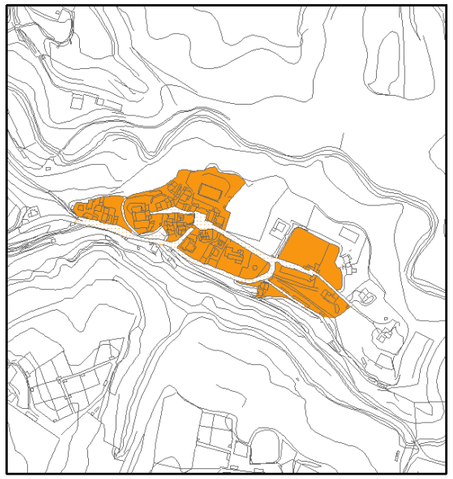
Gli interventi dovranno tendere oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

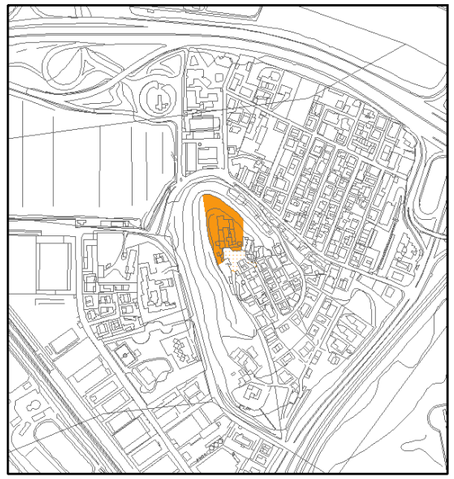
a) il riconoscimento e il recupero della organicità del disegno degli spazi urbani originari o conseguenti a ristrutturazioni urbanistiche rinascimentali e barocche, con una particolare attenzione ai rapporti formali e dimensionali tra i diversi edifici che compongono il nucleo ed alla valorizzazione del rapporto tra lo spazio esterno e gli spazi interni architettonicamente definiti, ripristinando e valorizzando eventuali connessioni morfologiche, visuali e fondali impropriamente alterati o perduti nel corso del tempo;
b) la conservazione dei caratteri tipo-morfologici, architettonici e costruttivi degli edifici esistenti e il divieto di accorpamenti e rifusioni tra unità edilizie diverse e la conservazione dell'unitarietà degli spazi di pertinenza;
c) la conferma e valorizzazione del ruolo delle corti e dei giardini per garantire un'adeguata permeabilità fruitiva verso gli spazi aperti di re-lazione anche mediante la riqualificazione e il ripristino di antichi percorsi e l'apertura di varchi e passaggi.

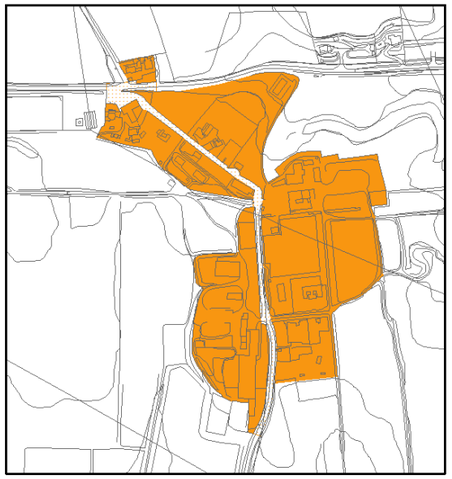
**art. 35 comma 2**
Riguardo alle categorie d'intervento ammesse, alle relative prescrizioni particolari e alle destinazioni d'uso consentite, si applicano rispettivamente i dispositivi di cui all'art. 27, commi 2, 3, 4. Sono consentite altresì le funzioni *Agricole*.

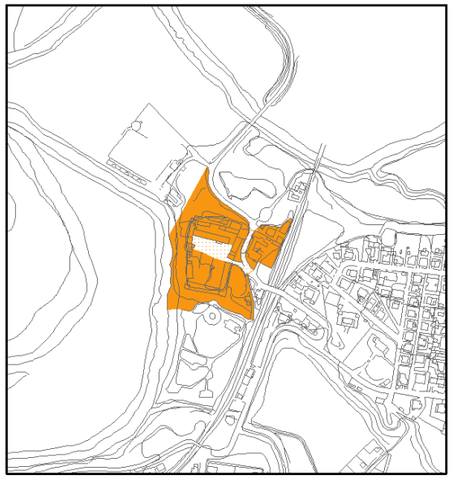
NOTA
La Carta Sistemi e Regole in scala 1:10000 individua i *Nuclei Storici Isolati*, Cesano, S. Maria di Galeria, Castel Giubileo, Lunghezza, S. Vittorino, Castel di Guido, a meno delle parti ricadenti nella disciplina dei parchi istituiti.
Nella Carta per la Qualità sono individuati come *Nuclei Storici Isolati di interesse*

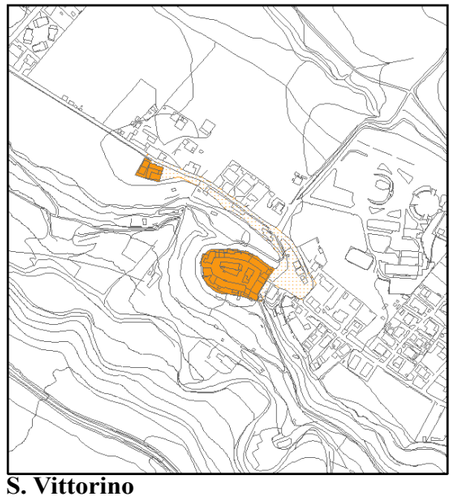

**Cesano**

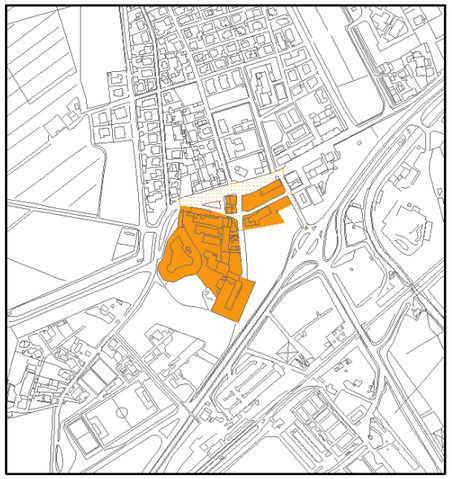

**S. Maria di Galeria**

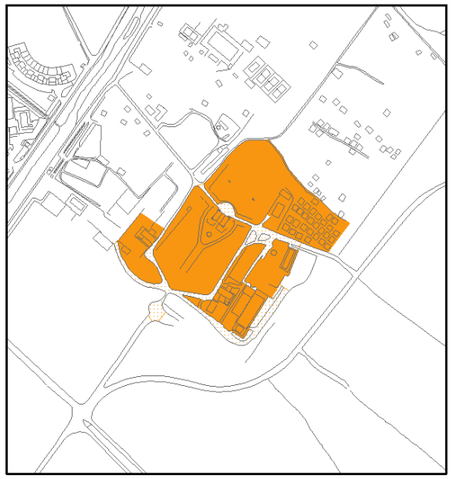

**Isola Farnese**

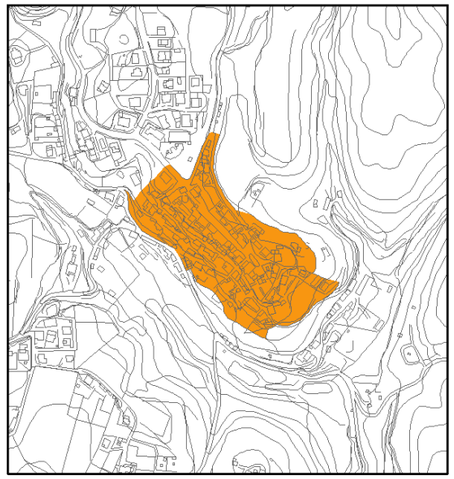

**Castel Giubileo**


**Lunghezza**


**S. Vittorino**


**Castel di Guido**


**Ostia Antica**


**Castel Fusano**

# 8 Edifici e complessi speciali della Città Storica

**DESCRIZIONE DEI CARATTERI PECULIARI**

**art.36 Edifici e complessi speciali. Norme generali**

1. Si intendono per Edifici e complessi speciali della Città storica i complessi archeologico-monumentali e gli edifici speciali singoli e aggregati, comprensivi degli spazi aperti di pertinenza e di quelli pubblici (piazze, strade, giardini) ad essi connessi in un rapporto di inscindibile unità, che assumono o possono assumere nella struttura urbana una notevole rilevanza urbanistica, morfologica, simbolica e funzionale.

2. Gli Edifici e complessi speciali sono individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e si articolano in:
- CAM-Centro archeologico monumentale;
- C1-Capisaldi architettonici e urbani;
- C2-Ville storiche;
- C3-Grandi attrezzature e impianti post-unitari;
- C4-Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale.

3. Gli interventi ammessi devono tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24, comma 2, alla conservazione dei caratteri peculiari e agli obiettivi specifici delle diverse componenti, come descritti nella parte III dell'Elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi": le prescrizioni particolari ivi riportate possono essere modificate o integrate, in sede di revisione e aggiornamento dell'elaborato G2, ai sensi dell'art. 2, comma 5.

*Specificazione e applicazione delle categorie d'intervento*

4. Le categorie d'intervento, di cui all'art. 9, da applicare agli Edifici e complessi speciali della Città storica, sono così ulteriormente specificate:
a) RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale – dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e che concorrono all'interesse storico-architettonico dell'edificio; per le finalità di ripristino, sono consentite le necessarie e conseguenti variazioni di sagoma e sedime; tale categoria è ammessa per gli Edifici e complessi speciali CAM, C1, C2, C3, C4;
b) RE2: Ristrutturazione edilizia, anche con aumento di SUL, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica e funzionale degli edifici o complessi, come distintamente individuati nelle specifiche norme di componente; categoria ammessa per gli Edifici e complessi speciali C1, C3;
c) DR1: Demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; categoria ammessa sugli Edifici e complessi speciali CAM, C1, C2;
d) DR2: Demolizione e ricostruzione, anche con aumento di SUL, ma senza aumento di Vft, finalizzata al miglioramento della qualità architettonica, anche in rapporto al contesto, e/o all'adeguamento funzionale di edifici o complessi privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; categoria ammessa per gli Edifici e complessi speciali C3.

5. Negli interventi di categoria RC e RE1, finalizzati alla valorizzazione funzionale degli edifici, e negli interventi di categoria DR1, 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.

6. Gli adeguamenti funzionali e gli adeguamenti tecnici e tecnologici, anche prescritti da norme di settore vigenti, non devono arrecare pregiudizio alla qualità architettonica del progetto di trasformazione di ogni categoria d'intervento o all'integrità dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di interesse storico-architettonico.

7. Negli Edifici e complessi speciali C2 e C4 sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all'interno della stessa unità edilizia, se compatibili con gli obiettivi generali e specifici delle diverse componenti e con i requisiti strutturanti dei tipi edilizi definiti nell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi". I frazionamenti volti alla creazione di unità residenziali sono ammessi solo per le destinazioni abitative esistenti, con il limite minimo di 45 mq per singola abitazione.

8. Per le aree libere di pertinenza degli edifici, gli interventi sono specificati nella normativa delle diverse componenti; in ogni caso, se non diversamente prescritto, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la permeabilità dei suoli..

MODALITA DI ATTUAZIONE

9. Gli interventi di categoria RE e DR, come definiti dall'art. 9, sono consentiti solo se esplicitamente ammessi dalle specifiche norme di componente e alle condizioni da esse stabilite, con le seguenti modalità:
a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE sono consentiti con modalità diretta;
b) gli interventi di categoria DR, nonché gli interventi di categoria RE estesi a più edifici, lotti, spazi aperti contigui, nonché gli interventi di categoria RC e RE1 che comportino un aumento della SUL superiore al 15%, sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento di intervento indiretto, adeguato alle regole del tessuto e del contesto urbano di riferimento;
c) l'insediamento di nuove destinazioni d'uso a CU/a, se ammesse dalle norme specifiche di tessuto, è subordinato a Piano di recupero, di cui all'art. 28, legge n. 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo, che verifichi la sostenibilità urbanistica e ambientale dell'intervento.

APPLICAZIONE DEGLI ISTITUTI DI PEREQUAZIONE

10. Agli interventi di categoria DR1, senza ricostruzione, si applicano gli incentivi urbanistici di cui all'art. 21.

11. Alla SUL aggiuntiva realizzata tramite gli interventi di categoria RE, DR, che ecceda gli incentivi di cui all'art. 21, ridotti della metà, si applica il contributo straordinario di cui all'art. 20.

12. Sono altresì soggetti a contributo straordinario gli interventi di riconversione d'uso, come espressamente previsti dall'art. 38, comma 5, e dall'art. 40, comma 4.

DESTINAZIONE D'USO

13. Negli Edifici e complessi speciali le destinazioni d'uso compatibili sono prioritariamente quelle originarie; sono comunque consentite, salvo le ulteriori limitazioni contenute nella specifica disciplina degli Edifici e complessi speciali, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6:
a) Abitative;
b) Commerciali;
c) Servizi;
d) Turistico-ricettive, limitatamente alle "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere" (esclusi i motels);
e) Produttive, limitatamente all'"artigianato produttivo";
f) Agricole, limitatamente alle "abitazioni agricole";
g) Parcheggi non pertinenziali.

14. Agli Edifici e complessi speciali, si applica quanto previsto dall'art. 25, commi 15, 16 e 17.

# 8m Centro archeologico monumentale:

## come è fatto e quali sono le regole per il recupero.

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**art.37 delle NTA, comma 1**

Il Centro archeologico monumentale è costituito dal complesso di elementi architettonici e urbani che, per il proprio valore storico, archeologico, architettonico, monumentale e ambientale, nonché per la qualità e il carattere delle stratificazioni e delle reciproche re-lazioni a cui hanno dato luogo, assumono valore fondante della forma urbana di Roma; la zona si impernia sul sistema dei Fori e dei Colli relativi all'antico insediamento e si estende fino al Tevere, al Circo Massimo e alle Terme di Caracalla.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:
a) la conservazione del ruolo di cerniera urbana costituita dalla intersezione tra la direttrice storica via del Corso - via dei Fori Imperiali - via Cristoforo Colombo con la direttrice che unisce il Tevere, il circo Massimo, la Passeggiata Archeologica e la via Appia Antica;
b) la conservazione dell'alto valore testimoniale dell'identità urbana dell'area, anche attraverso la permanenza delle funzioni istituzionali, culturali e rappresentative raccolte attorno all'impianto michelangiolesco del Campidoglio;
c) la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-archeologico dei luoghi fondativi dell'identità storica della città al fine di favorirne l'uso collettivo, migliorando l'accessibilità all'intera zona, con riferimento principale alla rete dei trasporti pubblici, rivalu-tando i percorsi storici strettamente connessi alle emergenze archeologiche e architettoniche presenti, ricomponendo in una strategia unitaria i valori storici e ambientali delle diverse parti e delle diverse epoche storiche;
d) la ricostruzione di una continuità morfologica e funzionale tra le strutture monumentali antiche, medievali e moderne, così come oggi leggibili dopo i radicali interventi degli anni Trenta; riguardo ai quali, pur riconoscendo il consolidato valore storico-ambientale, si rende necessario un progetto di riconfigurazione al fine di conciliare la conservazione delle stratificazioni con il ri-dimensionamento delle funzioni carrabili;
e) la valorizzazione delle relazioni, lungo le aree di margine, con i tessuti e i luoghi della città moderna;
f) la riorganizzazione del sistema infrastrutturale, interno all'area e ad essa adiacente, sia per quanto riguarda i percorsi tangen-ziali e di attraversamento che le aree per la sosta, anche attraverso la riconfigurazione dei tracciati urbani nella prospettiva di una più comples-siva riduzione o eliminazione, parziale o totale, del traffico veicolare privato a favore della funzione pedonale e ciclo-pedonale;
g) la ridefinizione del ruolo degli edifici otto-novecenteschi per i quali può essere prevista anche la trasformazione e la demoli-zione con o senza ricostruzione, finalizzata alla valorizzazione e ricomposizione dei luoghi costitutivi il Centro archeologico monumentale, nonché la ridefinizione delle destinazioni d'uso e l'individuazione di nuove funzioni museali e culturali.

CATEGORIE D'INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

**art. 37 delle NTA, comma 2**

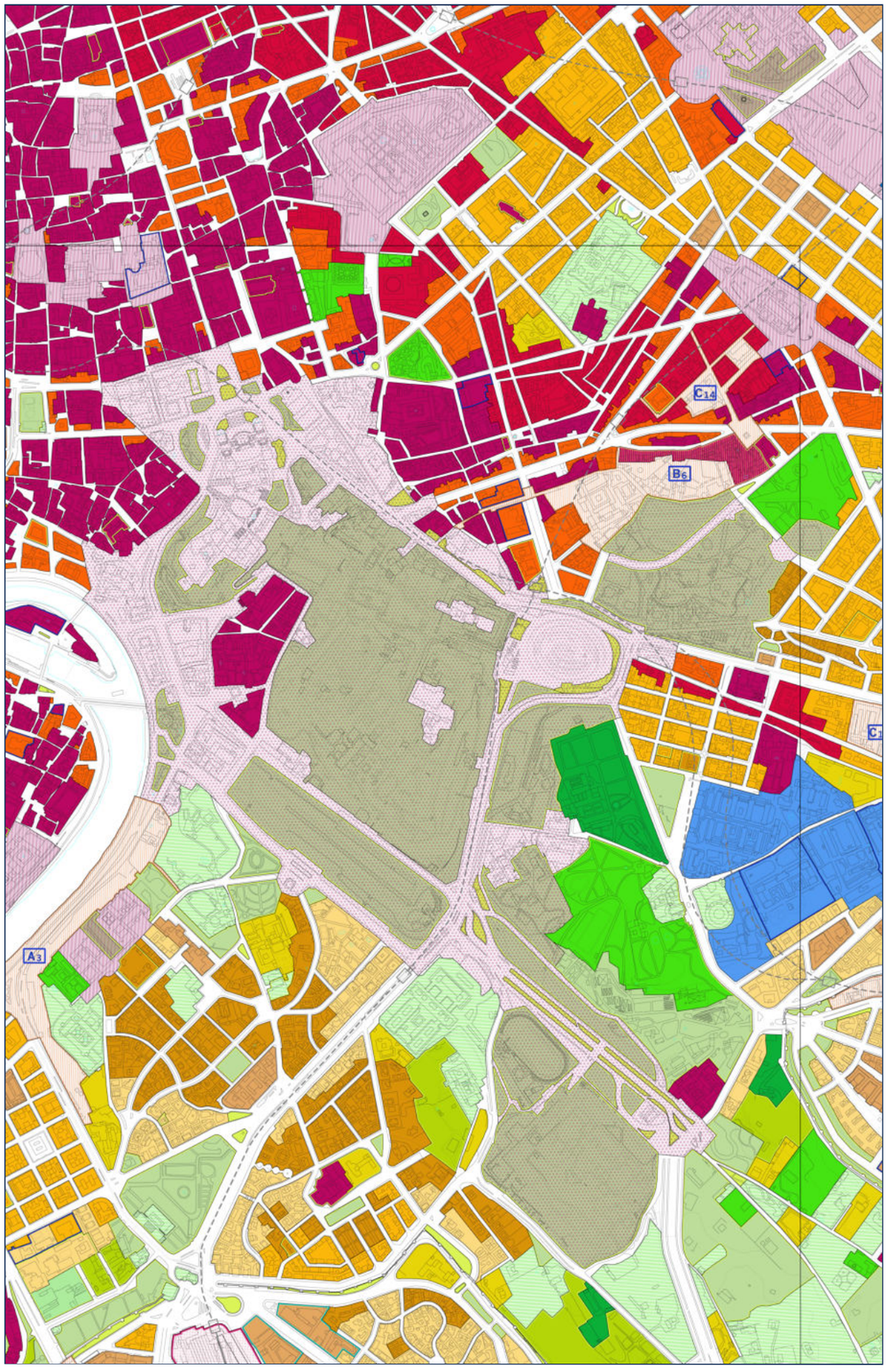
2. Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5, nonché ogni intervento necessario per il rinvenimento, la conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici.

**art.37 delle NTA, comma 3**

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) gli interventi sui beni archeologici, unitamente a quelli di cui alla lett. b), sono promossi e coordinati dal Progetto Fori, all'interno dell'Ambito di programmazione strategica "Parco dei Fori e dell'Appia antica", di cui all'art. 64;
b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici oltre a garantire la fruizione pedonale, devono mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali tradizionali, elementi di arredo urbano, segnaletica, ecc., la cui scelta é subordinata alla redazione di progetti unitari degli spazi aperti adeguati alla identità storico-architettonica di ciascun luogo.

**art.37 delle NTA, comma 4**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a) sono escluse le seguenti destinazioni: Abitative; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collet-tive" con SUL oltre i 500 mq; Turistico-ricettive; Produttive; Agricole; Parcheggi non pertinenziali.
b) le "piccole strutture di vendita" e i "pubblici esercizi" sono ammessi solo se interni e connessi ad attività museali ed espositive (librerie, bar, caffetterie e ristoranti);
c) la compresenza di diverse funzioni è ammissibile nel rispetto dell'identità architettonica, spaziale e strutturale dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità o del complesso edilizio;
d) negli spazi aperti interni non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di corti, chiostri o giardini di edifici pre-unitari.
costitutivi dell'unità o del complesso edilizio;



# 8n Capisaldi architettonici e urbani:
## come sono fatti e quali sono le regole per il recupero

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

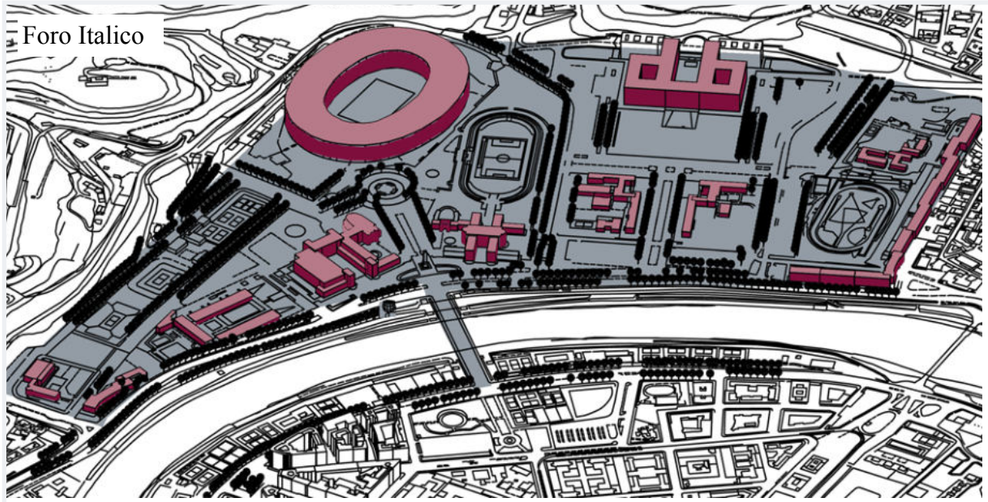
**art.38 delle NTA, comma 1**
Sono Capisaldi architettonici e urbani gli edifici e i complessi speciali di rilevante pregio architettonico che hanno conformato e conformano la struttura urbana e le sue gerarchie monumentali in esito alla realizzazione di precise intenzionalità progettuali, caratterizzati da un rapporto complesso e inscindibile, di carattere architettonico e urbano, tra il singolo edificio o il complesso di edifici speciali e l'intorno spaziale aperto ad esso strettamente connesso, formato da strade, piazze con relative fronti prospicienti, giardini ed elementi architettonici singolari.

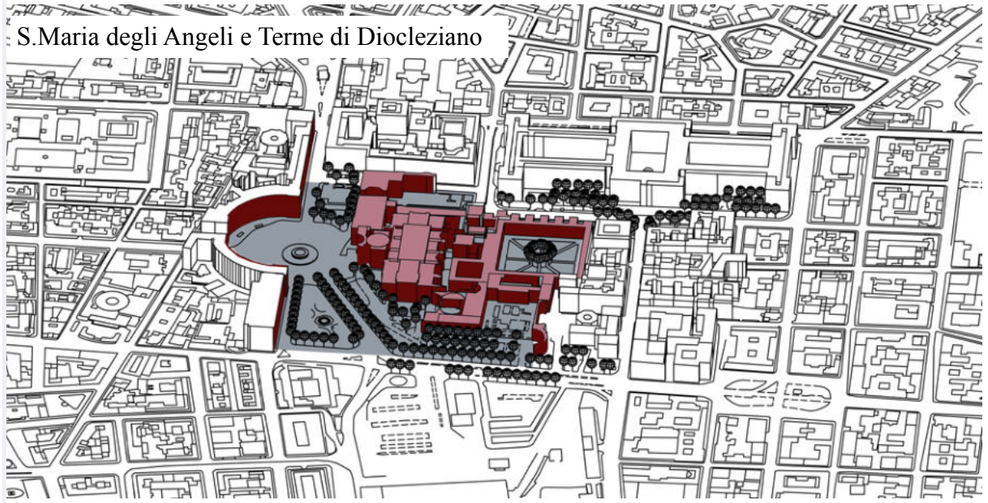
I caratteri peculiari sono:
a) l'articolazione in tre gruppi:
- i nuclei urbani dell'EUR e del Foro Italico: realizzati secondo progetti urbanistici unitari, sono caratterizzati dall'insieme eterogeneo di singoli edifici moderni di notevole valore architettonico, connessi e unificati dalla trama degli spazi aperti pubblici,
- complessi architettonici: San Giovanni in Laterano e Università Lateranense, Quirinale, Santa Croce in Gerusalemme, caserme e Museo degli strumenti musicali, Santa Maria Sopra Minerva e convento dei Domenicani, Sant'Ignazio e Collegio Romano, Santa Maria degli Angeli e terme di Diocleziano, stazione Termini, Santa Maria in Trastevere e palazzo di San Callisto, Sant'Alessio e Bonifacio e convento dei Gerolamini Lombardi, Santa Sabina e convento dei Domenicani, Santa Maria in Vallicella, oratorio e convento dei Filippini, basilica di San Paolo fuori le mura e convento dei Benedettini;
- singoli edifici: San Michele, Santa Maria Maggiore, Palazzo di Giustizia, Castel Sant'Angelo, Palazzo Montecitorio, Pantheon, palazzo della Cancelleria, palazzo Farnese;
b) la collocazione in posizione polare lungo direttrici storiche di costruzione della città, la rilevanza urbana del ruolo funzionale e l'elevato valore simbolico storicamente assunto e consolidatosi nella cultura e nei valori diffusi;
c) l'inscindibilità architettonica e urbana rappresentata dal rapporto tra il singolo edificio o il complesso di edifici speciali e l'intorno spaziale aperto ad esso strettamente connesso;
d) la presenza di tipi edilizi speciali (cfr. precedente capitolo 4c) quali complessi ecclesiastici e grandi chiese isolate, palazzi nobiliari e per la pubblica amministrazione, complessi monastico conventuali, edifici post-unitari per servizi pubblici e privati ed impianti sportivi di livello urbano, edifici monumentali e commemorativi, individuati nell'elaborato G.1 "Carta per la qualità" planimetrie 1:10.000.

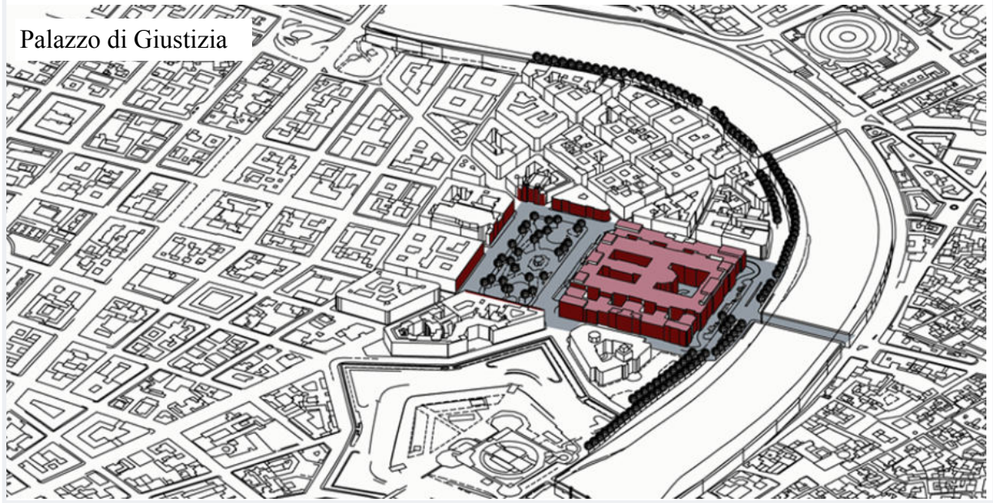
OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la conservazione dei caratteri peculiari;
b) la conservazione dei caratteri storico-artistici, tipo-morfologici, formali e architettonici degli edifici e dei complessi, con riferimento all'unitarietà dei tipi edilizi, delle tipologie e tecnologie del sistema strutturale e costruttivo, delle fronti esterne ed interne e con particolare attenzione alla valorizzazione degli elementi formali, architettonici e decorativi;
c) la conservazione dei caratteri storico-testimoniali, architettonici e urbani, costituiti dall'insieme unitario dei manufatti e degli spazi aperti ad essi connessi;
d) la valorizzazione delle caratterizzazioni morfologiche, delle visuali e dei fondali peculiari di ciascun Caposaldo.



# 8n Capisaldi architettonici e urbani:
## quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse.

CATEGORIE D'INTERVENTO E DESTINAZIONI D'USO

**art.38 delle NTA, comma 2**
Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.

**art.38 delle NTA, comma 3**
Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) gli interventi di categoria RE2 sono ammessi nei soli casi di edifici, anche di interesse storico-architettonico, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, con tipologia edilizia "ad impianto seriale" e ad "impianto seriale complesso" di cui ai capitoli 4c.3 e 4c.4 dell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi", nei quali la rilevante altezza degli ambienti interni renda necessario un migliore utilizzo dello spazio, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative sia degli ambienti stessi che delle facciate esterne; per tali interventi, si prescinde dalla verifica preventiva dell'interesse storico-architettonico, di cui all'art. 24, comma 6;
b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici che costituiscono il contesto spaziale strettamente connesso a ciascun Caposaldo, oltre a garantire la fruizione pedonale, devono mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali, elementi di arredo urbano, segnaletica, ecc., definiti in sede di progetti unitari degli spazi aperti che precisino le trasformazioni previste in relazione alla identità storico-architettonica di ciascun luogo. Gli interventi sugli edifici prospicienti i Capisaldi architettonici ed urbani, devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica di detti Capisaldi, tenendo conto delle indicazioni contenute nell'elaborato G2."Guida per la qualità degli interventi".

**art.38 delle NTA, comma 4**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a) sono escluse le seguenti destinazioni: Abitative; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; Turistico-ricettive; Produttive; Agricole;
b) le "piccole strutture di vendita" e i "pubblici esercizi" sono ammessi solo se interni e connessi alle attività museali ed espositive e alle attrezzature collettive in generale, previste nel Caposaldo (librerie e negozi con categorie merceologiche attinenti, bar, caffetterie e ristoranti);
c) la compresenza di diverse funzioni è ammissibile nel rispetto dell'identità architettonica, spaziale e strutturale dei corpi di fabbrica costitutivi dell'unità o del complesso edilizio;
d) negli spazi aperti interni non sono ammesse variazioni delle destinazioni d'uso di corti, chiostri o giardini di edifici pre-unitari;
e) i Parcheggi non pertinenziali, oltre a quanto previsto dall'art. 7, comma 7, sono ammessi nei piani interrati degli edifici dei Capisaldi realizzati dopo il Piano del 1883, anche con le necessarie aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti

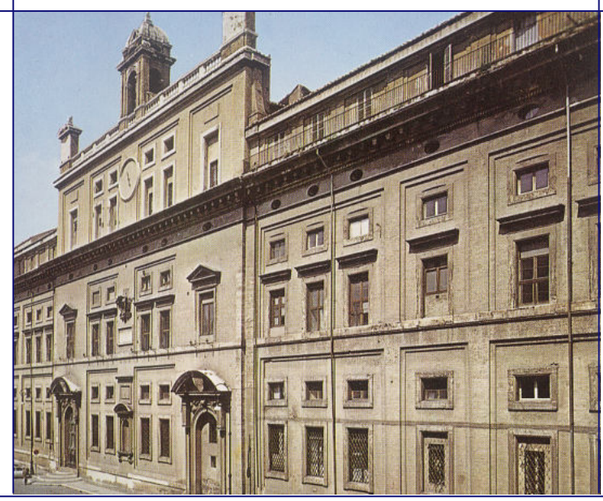
**RE** RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Stazione Termini

Foro Italico (Civis)

Casa delle Armi (ora aula bunker del Min. di Grazia e Giustizia)

Caserme di Santa Croce



Palazzo del Collegio Romano

# 8o Ville storiche:
## come sono fatte e quali sono le regole per il recupero

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**art.39 delle NTA, comma 1**

Sono Ville storiche gli edifici con tipologia a villa o palazzo, singoli o aggregati ad edifici secondari (casino, palazzina, stalla, rimessa, uccelliera, dipendenza rurale, ecc.), tali da definire un "complesso-villa" caratterizzato dall'inscindibile unità con lo spazio aperto a parco o giardino, la cui natura e dimensione, anche se oggi residua, ha rivestito e riveste un ruolo strutturante nella configurazione urbana .

I caratteri peculiari sono:

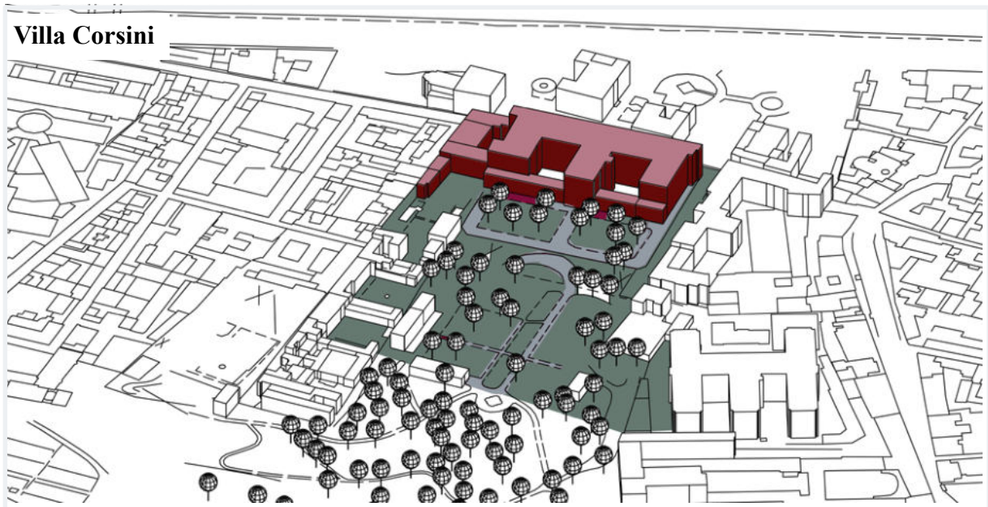
a) una articolazione storica che comprende:
· i grandi impianti architettonici e naturalistici delle residenze suburbane di epoca prerinascimentale, rinascimentale e barocca;
· le ville preunitarie dimensionalmente o architettonicamente non emergenti o irrimediabilmente compromesse dall'espansione dei tessuti moderni, ma che rappresentano frammenti ancora visibili di un sistema urbano strutturato dalle grandi trasformazioni urbanistiche del XVI e XVII secolo;
· i complessi edilizi realizzati dopo l'unità come residenza di prestigio della borghesia imprenditoriale e della nobiltà minore, progettate negli anni che vanno dalla fine dell'Ottocento ai primi decenni del Novecento;

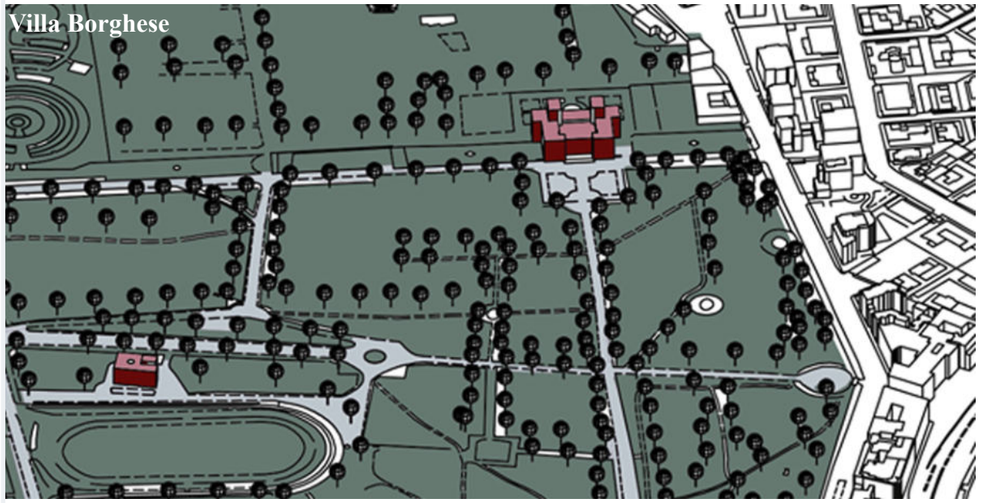
b) l'inscindibile unità tra l'edificio (o gli edifici) e lo spazio aperto di pertinenza a parco o giardino caratterizzata da una rilevante dinamica spaziale reciproca;

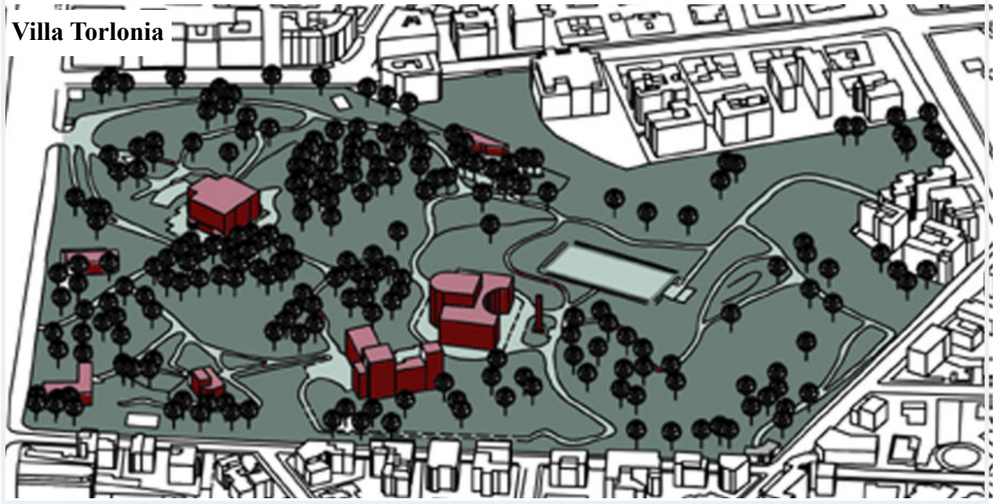
c) una prevalenza del tipo edilizio speciale appartenente alla famiglia degli edifici residenziali speciali (villa, palazzo gentilizio, casale), residenze temporanee e di rappresentanza collocate in posizioni marginali dell'aggregato urbano e caratterizzate dalla presenza di estese aree di pertinenza destinate a parco o giardino, individuate nell'elaborato G.1 "Carta per la qualità" planimetrie 1:10.000.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:
a) la conservazione dei caratteri peculiari;
b) la conservazione degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale;
c) la valorizzazione degli elementi tipomorfologici e distributivi originari dei singoli edifici a cui è riconosciuto un valore storico-architettonico o testimoniale, delle fronti esterne con particolare attenzione agli elementi di valore formale, architettonico e decorativo dei singoli edifici;
d) la valorizzazione degli spazi aperti diversamente caratterizzati e articolati, dei giardini storici e delle aree verdi qualificate che costituiscono un insieme unitario con le parti costruite; per i quali deve essere mantenuto il carattere di bene storico, artistico, botanico e paesaggistico;
e) la conservazione dell'articolazione delle diverse unità che compongono il "complesso-villa".



# 8o Ville storiche:
## quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse.

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art.39 delle NTA, comma 2**
Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5; a Villa Chigi e Villa Ada sono consentiti interventi diretti di categoria AMP, finalizzati all'ampliamento degli asili nido non eccedente i 200 mq di SUL e 500 mq di area verde di pertinenza.

**art.39 delle NTA, comma 3**
Sugli spazi aperti sono ammessi gli interventi di "Restauro ambientale" (REA), ai sensi dell'art. 10, da definire nell'ambito di un progetto unitario che garantisca la conservazione dei caratteri storici, artistici, costruttivi e botanici delle pavimentazioni, dei manufatti e delle piantumazioni esistenti nei giardini storici e nelle aree verdi qualificate.

DESTINAZIONI D'USO

**art.39 delle NTA, comma 4**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le seguenti ulteriori esclusioni o limitazioni:
a) sono escluse le seguenti destinazioni: "abitazioni singole"; "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", "attrezzature collettive" con SUL oltre i 500 mq; Turistico-ricettive; Produttive; Agricole; Parcheggi non pertinenziali;
b) la modifica delle destinazioni d'uso di singoli edifici che compongono il "complesso villa" è consentita solo se compatibile con l'obiettivo di preservare i caratteri tipologici, morfologici e costruttivi degli edifici;
c) le destinazioni Agricole sono ammesse unicamente in presenza di attività rurali ancora in atto;
d) negli spazi aperti destinati a parchi pubblici possono essere previste attività ludico-ricreative stagionali che non richiedano attrezzature fisse.

**art.39 delle NTA, comma 5**
Le piccole strutture di vendita sono ammesse solo per la commercializzazione di prodotti culturali, editoriali e merchandising

**RE** RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Villa Torlonia: Limonaia

Villa Carpegna: Casale

Villa Bonelli

**DR** DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Villa Chigi: Prefabbricati

Villa Ada: Prefabbricati

Villa Carpegna: Capannone

# 8p Grandi attrezzature e impianti post-unitari:
## come sono fatti e quali sono le regole per il recupero

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**art.40 delle NTA, comma 1**

Sono Grandi attrezzature e impianti post-unitari gli edifici e complessi speciali, sedi di grandi attrezzature e impianti realizzati in posizioni marginali dopo l'Unità d'Italia e prevalentemente conclusi al proprio interno.

I caratteri peculiari sono:

a) una rilevante dimensione ed un notevole ingombro planimetrico, con una disposizione volumetrica e spaziale caratterizzata dalla ripetizione seriale dei tipi edilizi speciali che determinano la formazione di tessuti autonomi connotati da una propria identità formale, da una forte omogeneità tipo-morfologica e da una struttura gerarchizzata dei percorsi e degli spazi aperti pubblici e semipubblici ;

b) una prevalenza dei tipi edilizi speciali appartenenti alle famiglie degli edifici ad impianto nodale e degli edifici ad impianto seriale , individuate nell'elaborato G.1 "Carta per la qualità" planimetrie 1:10.000.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

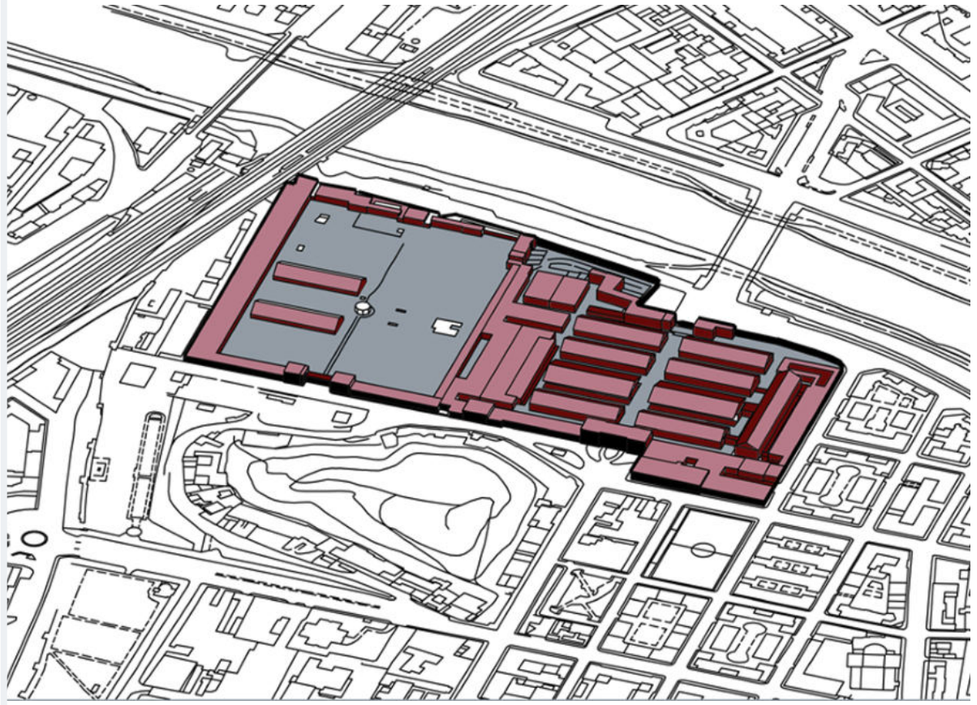
Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la conservazione dei caratteri peculiari;

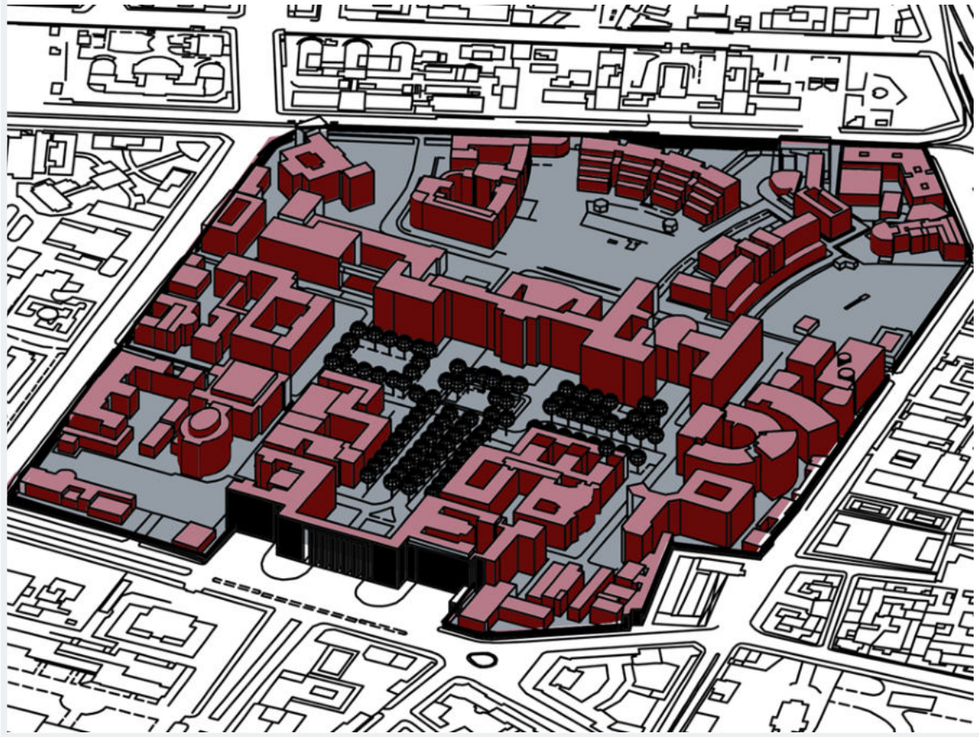
b) la conservazione dei caratteri storico-formativi, tipo-morfologici, architettonici e costruttivi degli edifici e la valorizzazione degli elementi tecnologici e costruttivi di pregio e di valore testimoniale, sia dei singoli edifici che del complesso edilizio considerato come insieme unitario, anche in presenza di operazioni trasformative necessarie all'attualizzazione delle destinazioni d'uso degli edifici e all'adeguamento a nuove esigenze funzionali;

c) la riconfigurazione degli spazi aperti interni (percorsi pedonali e carrabili, aree cortilizie, aree verdi) anche attraverso interventi di demolizione con e senza ricostruzione, finalizzati a favorire l'integrazione spaziale con i tessuti circostanti nel rispetto della qualità storico-morfologica e architettonica dell'impianto originario e delle sue singole componenti.

**Mattatoio**



**Città universitaria**



# 8p Grandi attrezzature e impianti post-unitari:
## quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie di intervento ammesse

CATEGORIE D'INTERVENTO

**art.40 delle NTA, comma 2**

Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, RE2, DR2, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.

**art.40 delle NTA, comma 3**

Valgono le seguenti prescrizioni particolari:
a) gli interventi di categoria RE2 sono ammessi per gli stessi edifici e finalità relativi agli interventi di categoria DR2;
b) gli interventi di categoria RE2, DR2 non possono ridurre la dimensione delle aree verdi di pertinenza di edifici e complessi speciali né la consistenza di eventuali alberature presenti;
c) è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, oltre che nel sottosuolo delle unità edilizie, sotto spazi aperti pavimentati, anche se ciò comporta modifiche delle aperture al piano terreno, purché non in contrasto con i caratteri tipomorfologici degli edifici e degli spazi aperti;
d) le pavimentazioni e gli spazi verdi esistenti devono essere reintegrati e ristrutturati con tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'ambiente, nel rispetto dei valori architettonici e dei caratteri tipo-morfologici dei complessi edilizi e degli spazi aperti di pertinenza, con particolare attenzione agli allineamenti e alla gerarchia dei percorsi interni, alla conservazione delle aree verdi permeabili e delle essenze arboree presenti. Dove possibile e compatibilmente con la realizzazione di volumi interrati, le sistemazioni esterne devono prevedere soluzioni costruttive nella scelta delle pavimentazioni, in grado di garantire la permeabilità profonda dei suoli;
e) negli spazi aperti interni il 50% della superficie pavimentata può essere destinata a parcheggio di uso pubblico, in funzione delle destinazioni d'uso previste.

DESTINAZIONI D'USO

**art.40 delle NTA, comma 4**

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: Abitative; "grandi strutture di vendita"; Agricole. L'introduzione di nuove destinazioni d'uso, salvo che riguardi meno del 10% della SUL esistente e con finalità di integrazione delle funzioni principali esistenti, è ammessa tramite Progetti unitari di riconversione funzionale, soggetti a modalità attuativa indiretta e al contributo straordinario di cui all'art. 20.

| **RE** RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA | | **DR** DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE | |
|---|---|---|---|
| | ex Caserma Sani | | via Guido Reni Caserme |
| | Mattatoio | | Policlinico |
| | Teatro India | | Città Universitaria (aule di Biologia) |

# 8q Edifici speciali isolati di interesse storico architettonico e monumentale:
## come sono fatti e quali sono le regole per il recupero

DESCRIZIONE E CARATTERI PECULIARI

**art.41 delle NTA, comma 1**

Sono Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale:

a) le evidenze archeologico-monumentali e gli edifici e complessi speciali prenovecenteschi, inglobati nei tessuti esistenti o in una condizione interstiziale rispetto ad essi o comunque dislocati in posizione singolare nel territorio dell'agro romano, esternamente all'impianto urbano;

b) gli edifici e complessi speciali contemporanei, spesso realizzati per assolvere a grandi funzioni e servizi pubblici, riconosciuti come elementi di qualità architettonica e urbana con carattere di autonomia ed eccezionalità rispetto ai tessuti nei quali si trovano inseriti.

OBIETTIVI DEL RECUPERO

Gli interventi dovranno tendere, oltre agli obiettivi generali di cui all'art. 24 comma 2, ai seguenti obiettivi specifici:

a) la valorizzazione delle potenzialità di fruizione anche attraverso nuove destinazioni compatibili con i caratteri storici e tipo-morfologici;

b) l'inserimento all'interno di nuovi sistemi di relazione fisica e funzionale alla scala urbana e locale finalizzato a riconfigurare e valorizzare il ruolo architettonico, simbolico e funzionale di ciascun edificio entro i contesti urbani e ambientali di appartenenza;

c) la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza coerentemente con gli obiettivi di cui ai precedenti punti b) e c) finalizzata anche alla conferma e alla ricostituzione della integrazione edificio/spazio aperto originaria eventualmente alterata o perduta .

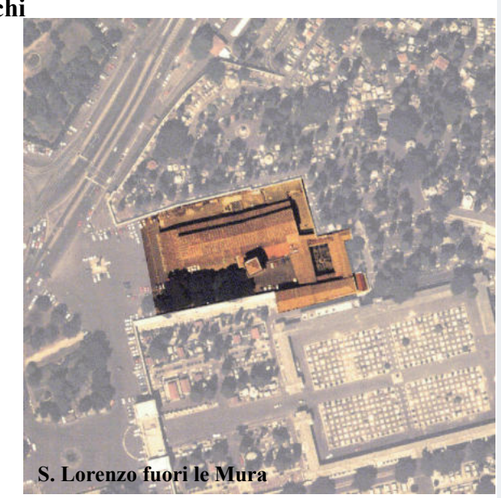
**Evidenze archeologico-monumentali**

Mausoleo di Augusto

Minerva Medica

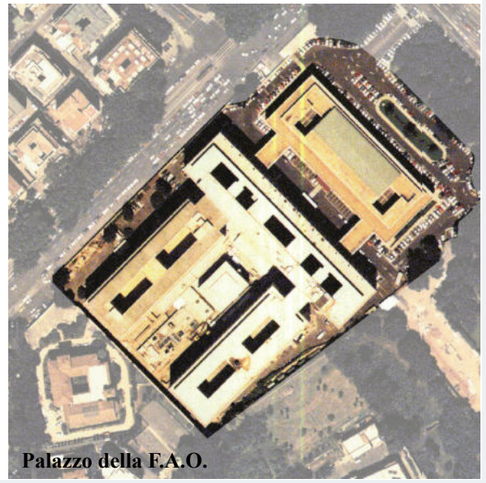
**Edifici e complessi speciali pre-novecenteschi**

S.Stefano Rotondo


S. Lorenzo fuori le Mura

**Edifici e complessi speciali contemporanei**

Ufficio Postale in via Marmorata


Palazzo della F.A.O.

# 8q Edifici speciali isolati di interesse storico architettonico e monumentale:
## quali sono le condizioni per l'accesso alle categorie d'intervento ammesse.

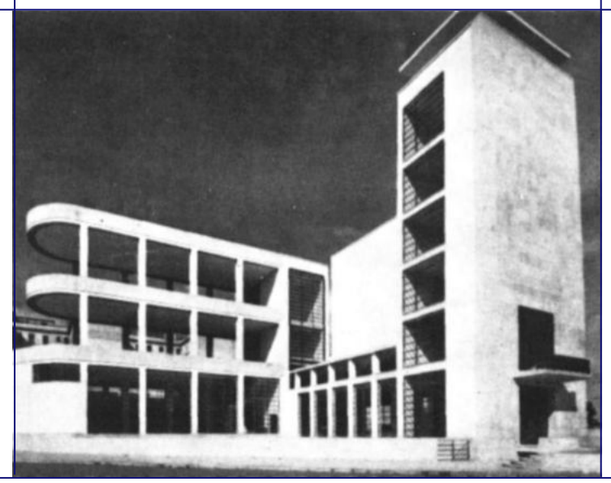
CATEGORIE D'INTERVENTO

**art.41 delle NTA, comma 2**
Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5.

DESTINAZIONI D'USO

**art.41 delle NTA, comma 3**
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 36, comma 13, con le ulteriori esclusioni delle seguenti destinazioni d'uso: "medie" e "grandi strutture di vendita"; "artigianato di servizio", Produttive; Agricole; Parcheggi non pertinenziali

**RE** RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Palazzetto dello Sport | | Auditorium |
| | Acquario | | Ufficio delle Poste di piazza Bologna |
| | Casale in via Laurentina |  | Casa della GIL a Trastevere |

# 8r Spazi aperti della città storica

**art.42 delle NTA**
Sono *Spazi aperti della Città storica* tutte le componenti che costituiscono il sistema dei "vuoti" e che, unitamente con le parti costruite, in ragione della riconoscibilità, della compiutezza storico-morfologico-architettonica e della connotazione dei caratteri orografici ed ecologico-ambientali, partecipano alla definizione dell'identità urbana. **(comma 1)**

Negli Spazi aperti di cui al precedente comma 2, oltre agli interventi di categoria MO, MS e RC, sono ammessi interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5, in base alle diverse caratteristiche degli edifici o impianti esistenti, nonché le categorie d'intervento ambientale cui all'art. 10. In caso di interventi di categoria VLA, come definita dall'art. 10, comma 6, sono consentiti, con modalità attuativa indiretta, interventi di nuova edificazione o di ampliamento fino a un indice territoriale ET di 0,05 mq/mq, per le attrezzature di cui all'art. 85, lett. d) ed e). Per gli edifici esistenti sono consentite le destinazioni, anche a gestione privata, di cui all'art. 85.
**(comma 5)**

Gli Spazi aperti della Città storica sono individuati nell'elaborato 2."Sistemi e Regole", rapp. 1:5.000, e sono articolati nelle tipologie così definite: **(comma 2)**:
a) *Giardini configurati*;
b) *Spazi verdi conformati dal costruito*;
c) *Verde di arredo*;
d) *Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero*;
e) *Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica*;
f) *Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale*.

a) Giardini configurati: si intendono gli spazi aperti che, per caratteristiche di disegno, articolazione dello spazio, riferimento morfologico-funzionale per i tessuti edilizi prospicienti, rappresentano componenti strutturanti e riconoscibili della Città Storica; **(comma 2a).**

OBIETTIVI SPECIFICI - Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici:
a) ridefinizione della configurazione esistente con salvaguardia delle essenze arboree ed arbustive di pregio;
b) recupero dei caratteri morfotipologici originari in presenza di giardini "storici", con particolare attenzione al ripristino degli elementi formali, architettonici e decorativi e alla valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana.
- Per i giardini configurati "storici" gli interventi in attuazione diretta di manutenzione e di restauro, devono essere tesi a preservare il disegno originale, le essenze d'impianto e il numero delle specie utilizzate con l'eliminazione di superfetazioni e/o arredi incoerenti con la definizione del disegno originale e/o del contesto. In particolare gli interventi devono essere finalizzati:
a) alla conservazione dei caratteri storici, artistici, materici, costruttivi e botanici delle pavimentazioni e delle piantumazioni esistenti;
b) al restauro conservativo di elementi di arredo architettonico e scultoreo;
c) al restauro dei soprasuoli vegetali e degli assetti superficiali, finalizzati al recupero paesaggistico;
d) al riassetto idrogeologico dei sottosuoli con la previsione di impianti di captazione, di riserva, d'innaffiamento, antincendio e smaltimento idrico;
e) al recupero ambientale floro-faunistico.

b) *Spazi verdi conformati dal costruito*: si intendono gli spazi aperti attualmente non ancora configurati secondo una ti-pologia e un assetto riconoscibili e compiuti e che, per caratteristiche morfologiche, funzionali e posizionali sono potenzialmente partecipi della definizione di parti di tessuti e di ambiti urbani. **(comma 2b)**

OBIETTIVI SPECIFICI - Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici:
a) definizione dello spazio attrezzato a verde con inserimento di essenze arboree ed arbustive di pregio;
b) recupero degli spazi aperti attraverso la progettazione di elementi formali, architettonici e decorativi strettamente connessi con i caratteri dei diversi impianti insediativi;
c) valorizzazione dei caratteri naturalistici e materici con inserimento di essenze arboree ed arbustive di pregio.

c) *Verde di arredo*: si intendono gli spazi aperti definiti come aiuole spartitraffico, elementi di arredo di piazze e viali, alberature stradali, etc. **(comma 2c)**

OBIETTIVI SPECIFICI - Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici:
a) valorizzazione delle caratteristiche morfologiche, delle visuali e degli scorci prospettici e manutenzione dello stato fitosanitario delle specie arboree.

d) *Spazi prevalentemente attrezzati per attività sportive e del tempo libero*: si intendono gli spazi aperti ospitanti impianti per lo sport e lo svago, prevalentemente all'aria aperta e/o attrezzati con strutture mobili (coperture stagionali, etc.), comprese strutture fisse e/o edifici isolati strettamente connessi con le attività sportive (quali: spogliatoi, punti di ristoro, residenza della sorveglianza etc.) **(comma 2)**

OBIETTIVI SPECIFICI - Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici:
a) la conservazione dei caratteri morfotipologici, formali e architettonici esistenti;
b) la valorizzazione degli elementi di arredo, delle recinzioni, in particolare per quegli impianti legali e in concessione localizzati lungo le sponde del fiume;
c) la riqualificazione e la rifunzionalizzazione di parti costruite e/o coperte, senza incremento di SUL e con eliminazione di manufatti precari e/o degradati.

e) *Verde fluviale a caratterizzazione naturalistica*: si intendono gli spazi aperti localizzati lungo alcune sponde del fiume Tevere e a caratterizzazione naturalistica che configurano un paesaggio fluviale di grande rilevanza storica, urbana e ambientale da preservare. **(comma 2)**

OBIETTIVI SPECIFICI - Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettivi specifici:
a) conservazione dei caratteri paesaggistico-ambientali e storico-testimoniali degli spazi aperti;
b) salvaguardia dei caratteri naturalistici esistenti.

f) *Spazi verdi privati di valore storico-morfologico-ambientale*: si intendono gli spazi aperti che mantengono inalterati i caratteri paesaggistico-ambientali e che, in riferimento al valore morfologico nonché all'estensione spesso rilevante, costituiscono componenti strutturanti e riconoscibili della Città storica. **(comma 2f)**

OBIETTIVI SPECIFICI - Gli interventi dovranno tendere ai seguenti obiettvi specifici:
a) alla conservazione dei caratteri paesaggistico-ambientali e storico-testimoniali degli spazi aperti;
b) alla valorizzazione del rapporto tra spazio aperto e costruito con eventuale ridefinizione dell'impianto originario alterato e/o trasformato

Gli interventi che necessitano di titolo abilitativo sono individuati e regolati da specifici progetti unitari estesi all'intera area, predisposti dal Comune o, dai proprietari. In assenza di tali progetti unitari, sui fabbricati e impianti non sono consentiti cambi di destinazione d'uso e frazionamenti delle unità immobiliari; sulle aree scoperte, sono consentiti esclusivamente tutte le categorie di intervento ambientale, ai sensi dell'art. 10.
**(comma 6)**

Per gli Spazi aperti compresi nel *Centro archeologico monumentale* e per quelli di pertinenza di *Ville storiche* o di *Edifici speciali isolati di interesse storico, architettonico e monumentale* gli interventi sono subordinati alla prescrizioni contenute rispettiva-mente nei precedenti artt.37, 39 e 41. **(comma 7)**

Per gli *Spazi aperti* compresi nei *Capisaldi architettonici ed urbani* di cui all'art. 38, gli interventi devono prevedere soluzioni progettuali coerenti con la rilevanza architettonica dei luoghi, secondo le indicazioni contenute nell'elaborato G2. "Guida per la qualità degli interventi". **(comma 8)**

In presenza di elementi archeologico-monumentali e comunque di valore storico-artistico-testimoniale, o di elementi di arredo con valore architettonico e/o scultoreo, gli interventi devono tendere a definire spazi di relazione architettonicamente compiuti e riconoscibili alla scala urbana. . In particolare, nella fascia di m.50 in corrispondenza delle Mura, di cui all'art.25 comma 13, valgono le limitazioni circa l'installazione di strutture e attrezzature, anche temporanee e precarie, contenute nel Decreto del Ministro per i Beni Culturali e Ambientali del 3.6.1986. **(comma 9)**

Gli elementi di arredo esistenti negli *Spazi aperti della Città storica* quali pozzi, fontane, gazebi, etc., qualora costituiscano parte integrante del disegno dello spazio aperto pubblico, devono essere conservati e gli interventi ammessi sono di categoria MO o RC. **(comma 10)**

Gli interventi di arredo degli *Spazi aperti della Città storica* (sistemazione di: sedute, contenitori rifiuti, chioschi, pensiline e coperture, fioriere, servizi igienici, contenitori postali, cabine telefoniche, cartellonistica pubblicitaria, fermate trasporto pubblico, etc.) devono essere relazionate con il contesto, in modo tale che la disposizione non risulti casuale o incoerente con lo spazio circostante. **(comma 11)**

Rientrano altresì negli *Spazi aperti della Città storica* le strade, i viali, i ponti, le piazze, le emergenze naturalistiche ed i filari arborei individuati nell'elaborato G1. "Carta per la qualità" planimetrie 1:10.000. **(comma 4)**

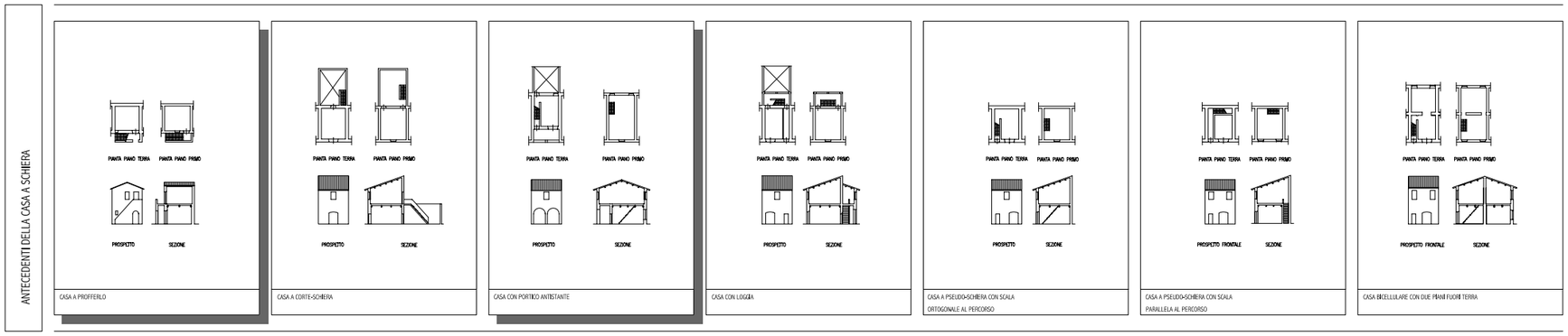
# 9 Quali sono i requisiti strutturanti dei tipi edilizi e le indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili

Vengono di seguito riportate le schede relative ai seguenti tipi edilizi seriali:

- antecedenti della casa a schiera
- casa a schiera matura
- casa a schiera plurifamiliare
- casa d'affitto e palazzetto pre-unitari di rifusione
- casa d'affitto e palazzetto pre-unitari di nuovo impianto
- casa d'affitto post-unitaria in linea
- casa d'affitto post-unitaria a ballatoio
- villino
- villino-palazzina

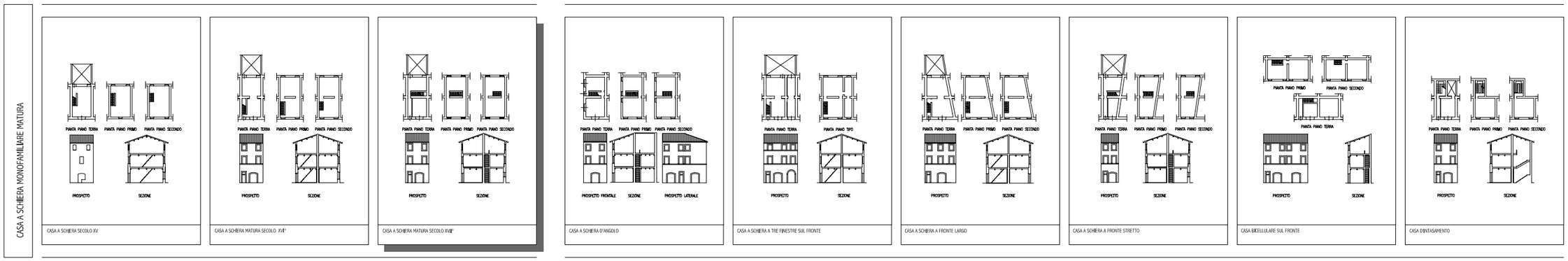
nelle quali vengono illustrati i requisiti strutturanti ciascun tipo e le indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

# 9a. Abaco storico formativo dei tipi edilizi pre-unitari



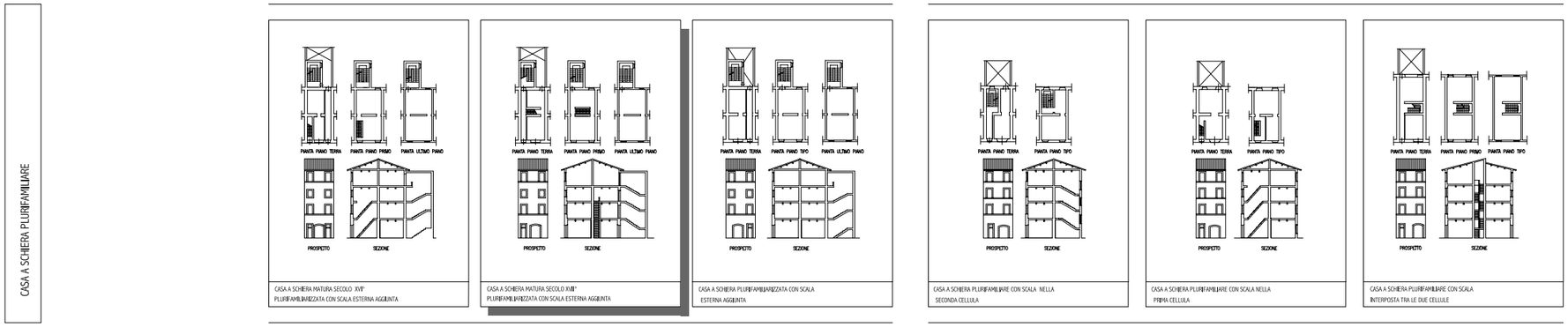

Tipi portanti

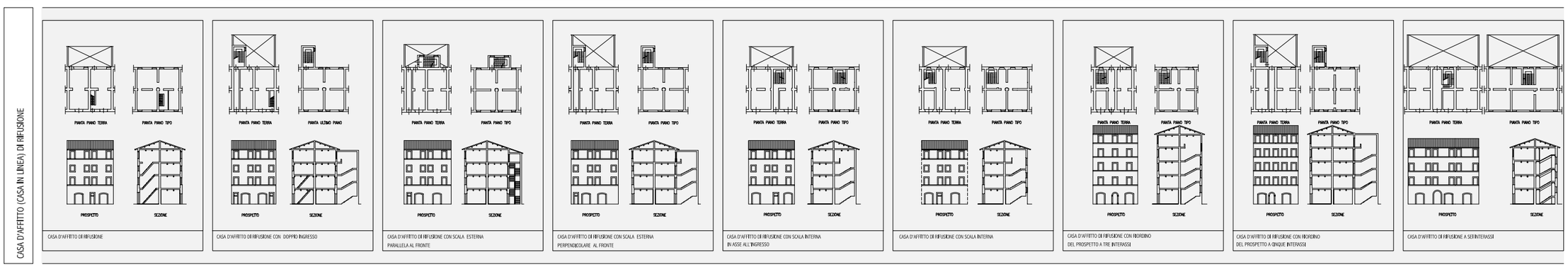
Varianti sincroniche




Tipi plurifamiliarizzati

Tipi plurifamiliari



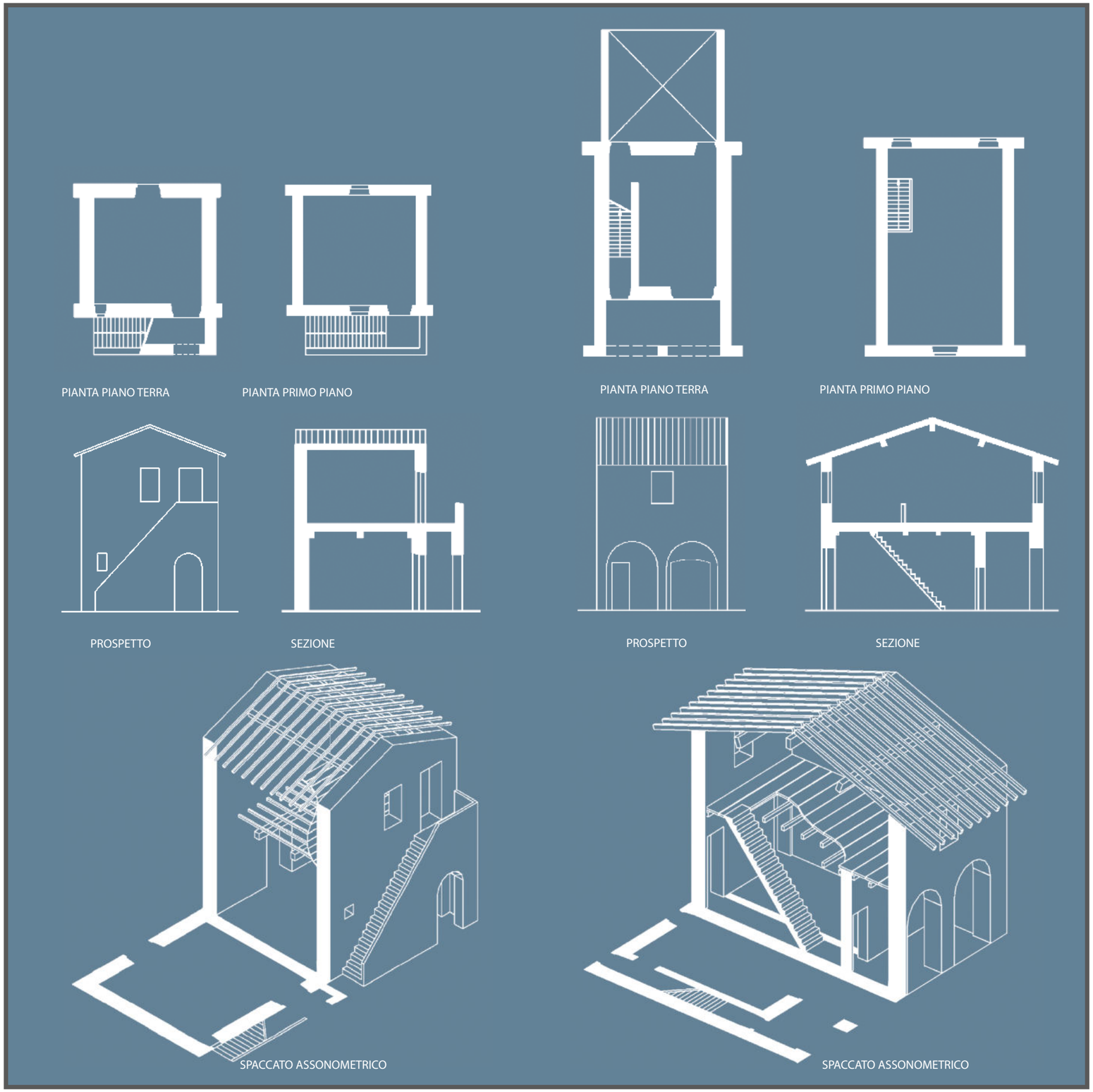
# 9a_1 Antecedenti della casa a schiera:
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

L'eredità del mondo romano è la domus, abitazione monofamilare che si sviluppa intorno ad un cortile chiuso di grandi dimensioni. La progressiva occupazione del cortile e la suddivisione delle confinazioni originarie attuata nei secoli successivi attraverso i noti fenomeni della tabernizzazione e dell' insulizzazione, porta nel Medioevo alla diffusione di tipi edilizi di dimensioni più contenute, quali la casa a corte-schiera o la casa a pseudo-schiera, di cui rimane memoria nella documentazione d'archivio relativa a rilievi di edifici eseguiti nei secoli tra il XVI e XVIII, nelle foto e nei disegni ottocen-teschi, nei numerosi reperti di epoca medievali occultati in tutto o in parte dalle trasformazioni successive.
La casa a corte-schiera ha origine dal frazionamento della domus della quale conserva la funzione distributiva del cortile. Ha dimensioni di facciata che si avvicinano al passo cellulare consolidato in-torno ai 6 m e può avere un portico anteriore per l'esposizione all'aperto delle merci. Negli esempi più arcaici la distribuzione verti-cale avviene attraverso l'area scoperta retrostante, successivamente si afferma il vano scala in aderenza al percorso con il piano terreno che funge da grande atrio-bottega.
Un altro tipo edilizio che precede la casa a schiera e ne anticipa le caratteristiche di aggregabilità in serie in aderenza ad un percorso, è la casa a pseudo-schiera che può avere le scale interne oppure, nei casi più arcaici, la prima rampa di scale esterna, il cosiddetto prof-ferlo.. Questo tipo, con le sue varianti di trasformazione canoniche, molto comune nei centri urbani del Lazio settentrionale, è ancora presente nel tessuto romano con alcuni esemplari conservati a Trastevere e nei rioni dell'ansa del Tevere.
Questa fase è caratterizzata dalla presenza, sia sul fronte strada che nell'area di pertinenza retrostante al fabbricato principale, di logge, balconi e mignani, costruiti parte in muratura e parte in legno con una funzione distributiva ed accessoria alle attività che si svolgono all'interno.

***Indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili***

- Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra;
- Mantenimento, rimessa in vista e valorizzazione delle scale originarie, dei portici, delle logge e di tutti gli elementi di archeologia medievale rinvenuti;
- Spostamento del vano scala ammesso solo nei piani sopraelevati (cioè quelli oltre il terzo piano cresciuti sopra il cornicione originario a filo con la muratura sottostante o in arretramento) e solo laddove il non allineamento a quello sottostante rende opportuna una riorganizzazione più razionale;
- Posizionamento dei servizi igienici in aderenza ai muri ciechi, o nei sottoscala, evitando sempre di occupare la parete di facciata.



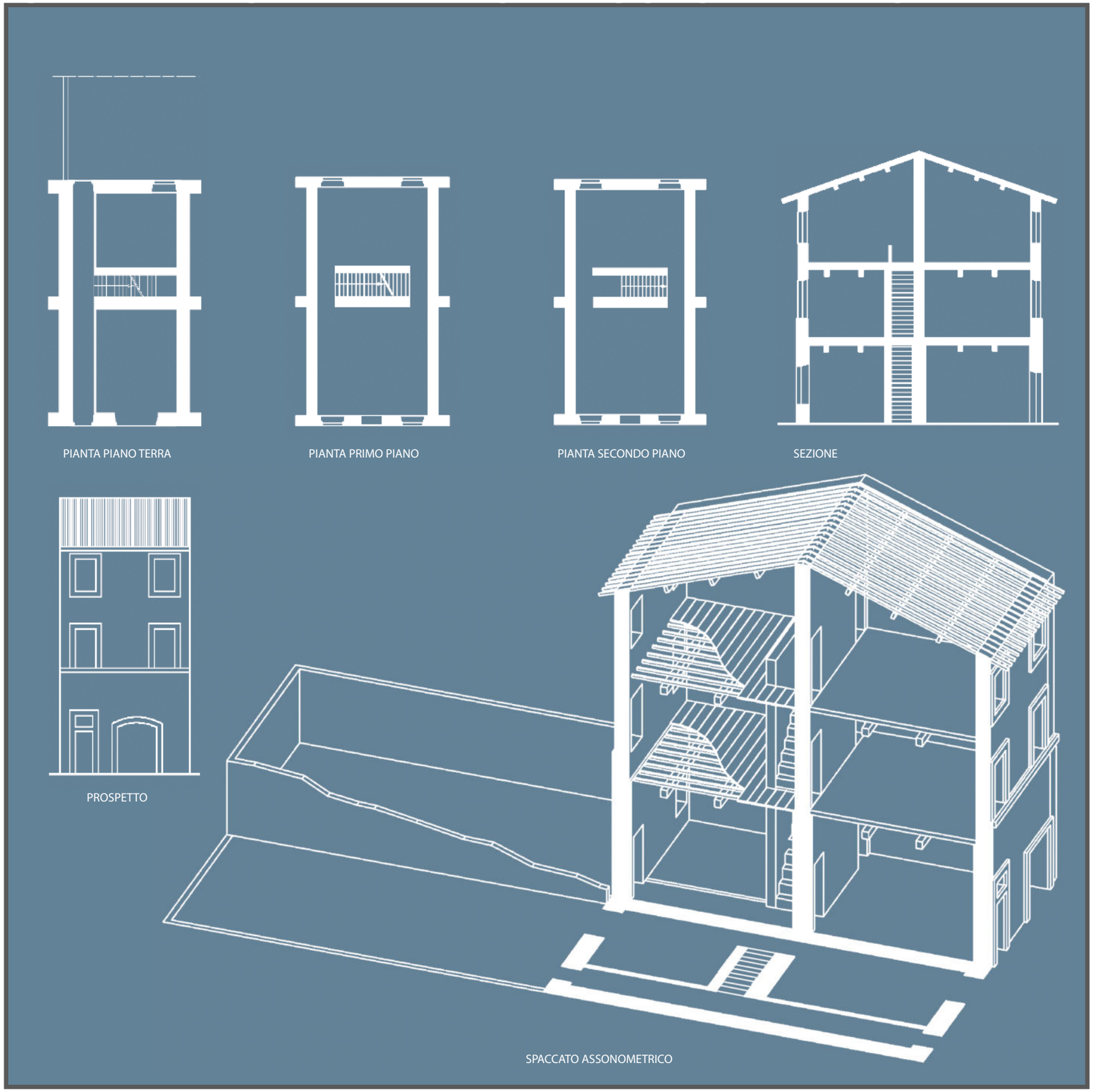
# 9a_2 Casa a schiera matura:
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

La casa a schiera matura è il tipo edilizio protagonista dello sviluppo urbano dal XV al XVII secolo. Il tipo "portante" e le varianti sincroniche più significative, documentati nella seconda riga dell'abaco dei tipi edilizi preunitari "casa a schiera mono e plurifamilare",e nell'archivio dei casi reali (cfr. allegato A2), spesso modificati da sopraelevazioni più o meno coerenti riferibili alla seconda metà del XIX secolo, hanno le seguenti caratteristiche originarie:
- corpo di fabbrica costituito da due cellule con i muri di spina in comune con i fabbricati adiacenti, affaccio su strada e sull'area di pertinenza. La casa si sviluppa su tre piani fuori terra. Piano terreno specialistico.
- Corpo scala posto, nelle versioni più arcaiche, su un fianco della prima cellula ortogonalmente al percorso; nei tipi successivi la scala è parallela al fronte, tra la prima e la seconda cellula, ed è collegata da uno stretto corridoio.
- Prospetto principale caratterizzato al piano terra da una porta di bottega ed una, più stretta e laterale, di accesso all'abitazione. Piani superiori con le finestre collocate in prossimità dei muri di spina all'estremità della cellula; al centro il camino. Gerarchia tra il primo piano e il secondo marcata dalla maggiore altezza di interpiano e delle finestre. Tutte le aperture riquadrate con cornici in rilievo larghe un palmo romano e poggiano su marca davanzali.
- Strutture di orizzontamento costituite prevalentemente da solai lignei con orditura principale tessuta parallelamente al fronte d'affaccio. Volte in muratura presenti sempre nei piani cantinati, più raramente nei piani terreni, negli androni e nei corridoi. Coperture a falde inclinate con manto composto da tegole e canali maritati alla romana.

***Indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili***

- Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra;
- Mantenimento delle gerarchie tra le cellule e tra i piani, posizionando di preferenza le funzioni più rappresentative nella cellula sul fronte strada al primo piano e collocando le funzioni accessorie nelle parti retrostanti della casa;
- Mantenimento del vano scala nella posizione esistente a meno dei casi accertati (con documenti d'archivio o saggi stratigrafici) di una diversa posizione originaria più coerente con i caratteri del tipo edilizio;
- Spostamento del vano scala ammesso solo nei piani sopraelevati (cioè quelli oltre il terzo piano cresciuti sopra il cornicione originario a filo con la muratura sottostante o in arretramento) e solo laddove il non allineamento a quello sottostante rende opportuna una riorganizzazione più razionale;
- Posizionamento dei servizi igienici in aderenza ai muri ciechi, o nei sottoscala, evitando sempre di occupare la parete di facciata. Nelle unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità i servizi igienici dovranno essere posizionati di preferenza nella seconda o terza cellula.



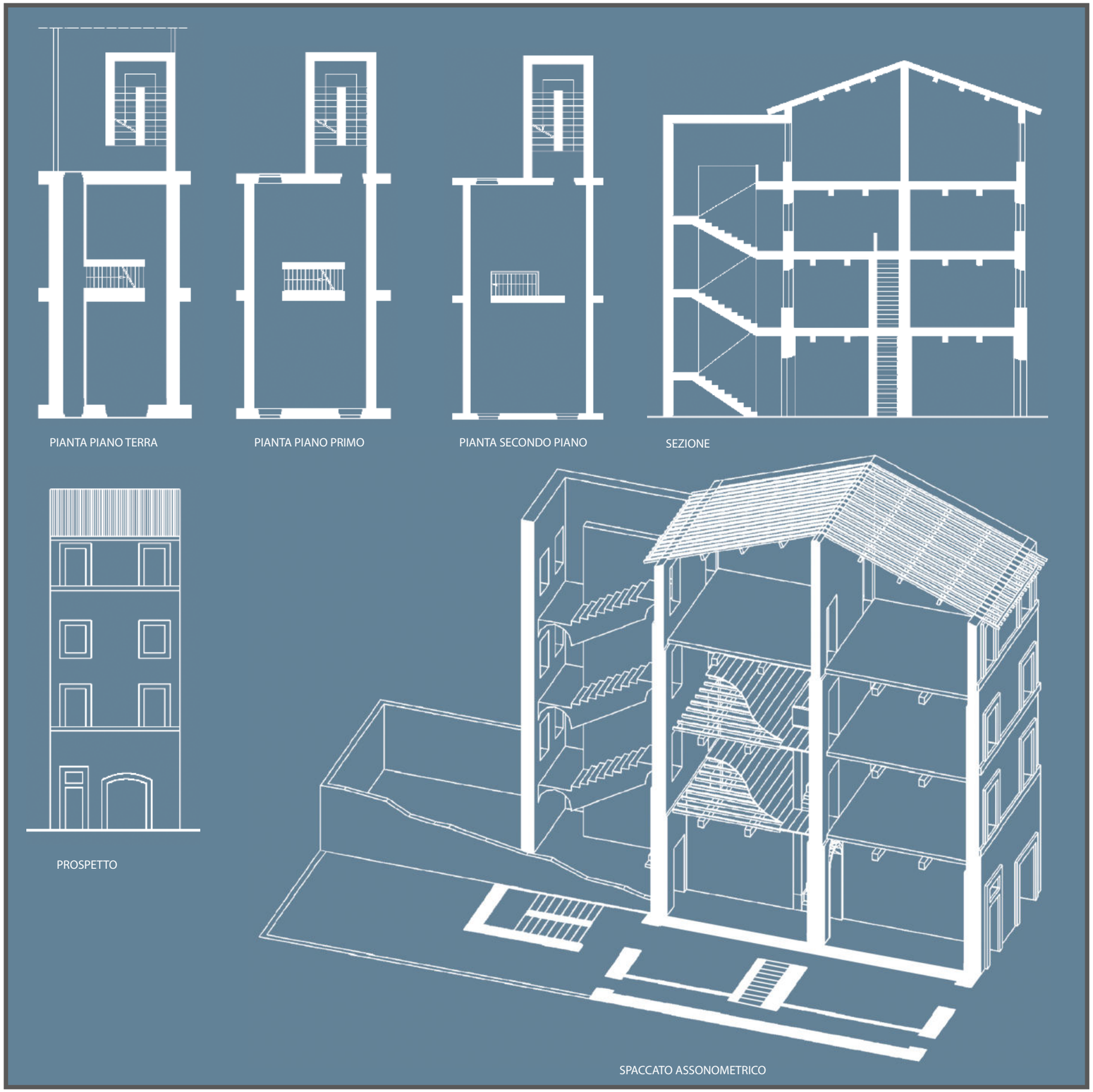
# 9a_3 Casa a schiera plurifamiliare:
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

Completata tra il XV e il XVII secolo la fase di formazione dei tes-suti di case a schiera, nei secoli successivi la città cresce media-mente di due piani con sopraelevazioni, accorpamenti o sostituzioni di edifici preesistenti. In conseguenza di una sopraelevazione il tipo si trasforma in una casa a schiera plurifamiliarizzata, mentre con una sostituzione integrale la nuova casa a schiera si definisce plurifami-liare.. I caratteri peculiari di questi tipi, documentati nella terza riga dell'abaco dei tipi edilizi preunitari "Casa a schiera mono e plurifa-milare" e nell'archivio dei casi reali (cfr. allegato), sono:
- Corpo di fabbrica ancora bicellulare ma con uno, due o più piani aggiunti che contengono di norma un alloggio per piano. I pia-ni sottostanti possono ancora mantenere il carattere unifamiliare.
- Corpi scala che variano in numero e posizione in dipendenza dell'organizzazione funzionale dei piani: se la parte preesistente ri-mane monofamilare, la scala originaria si mantiene e viene integrata da un nuovo vano scala. In alternativa, la nuova scala serve tutti i piani e si perde quella più antica. Il vano scala è collocato di prefer-enza all'esterno nelle sopraelevazione oppure all'interno del corpo di fabbrica nelle sostituzioni.
- Prospetto principale che mantiene i caratteri del tipo originario con la possibilità di una nuova porta d'ingresso al piano terra ed una di-versità formale e dimensionale delle finestre aggiunte. La casa pluri-familiare ha una maggiore omogeneità nel palinsesto di facciata dove si perde la gerarchia tra i piani sovrapposti e viene accentuato il basamento.
- Sistema strutturale che conserva il caratteri del tipo originario con una maggiore presenza di soffitti voltati negli spazi di distribuzione orizzontale o verticale.

***Indicazioni relative***
***alla conservazione e alle trasformazioni compatibili***

- Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra;
- Mantenimento delle gerarchie tra le cellule posizionando di preferenza le funzioni più rappresentative nella cellula sul fronte;
- Mantenimento dei corpi scala nella posizione esistente a meno dei casi accertati (con documenti d'archivio o saggi stratigrafici) di una diversa posizione originaria più coerente con i caratteri del tipo edilizio.
- Spostamento del vano scala ammesso solo nei piani sopraelevati (cioè quelli oltre il terzo piano cresciuti sopra il cornicione origi-nario a filo con la muratura sottostante o in arretramento) e solo laddove il non allineamento a quello sottostante rende opportuna una riorganizzazione più razionale;
- Posizionamento dei servizi igienici in aderenza ai muri ciechi, o nei sottoscala, evitando sempre di occupare la parete di facciata. Nelle unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità i servizi igienici dovranno essere posizionati di preferenza nella seconda o terza cellula.



# 9a_4 Tipi edilizi pre unitari: case a schiera

Casa a profferlo

Casa a profferlo

Casa con portico antistante

Casa a schiera matura

Casa a schiera matura

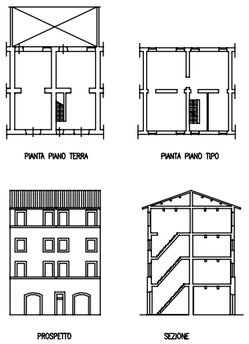
Casa a schiera matura

Casa a schiera plurifamiliarizzata

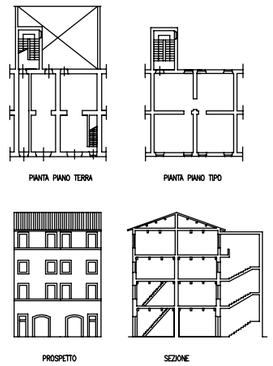
Casa a schiera plurifamiliarizzata

Casa a schiera plurifamiliarizzata

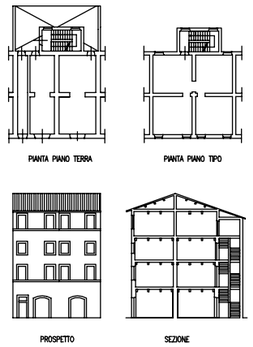
## CASA D'AFFITTO (CASA IN LINEA) DI RIFUSIONE



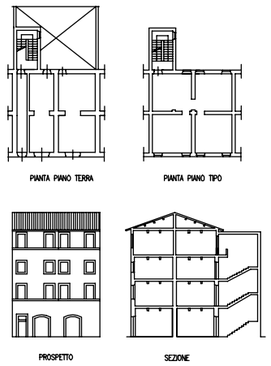

CASA D'AFFITTO DI RIFUSIONE



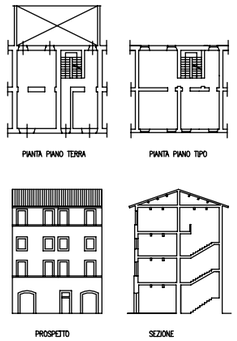

CASA D'AFFITTO DI RIFUSIONE CON DOPPIO INGRESSO



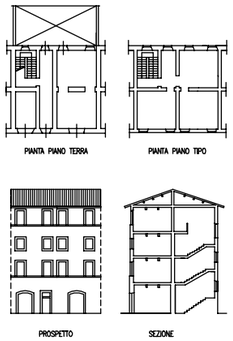

CASA D'AFFITTO DI RIFUSIONE CON SCALA ESTERNA PARALLELA AL FRONTE



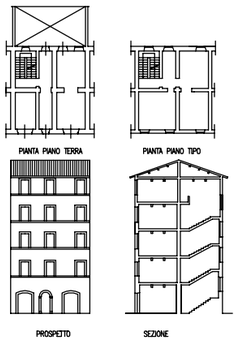

CASA D'AFFITTO DI RIFUSIONE CON SCALA ESTERNA PERPENDICOLARE AL FRONTE



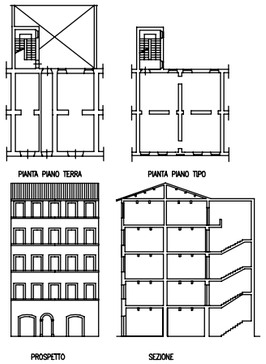

CASA D'AFFITTO DI RIFUSIONE CON SCALA INTERNA IN ASSE ALL'INGRESSO



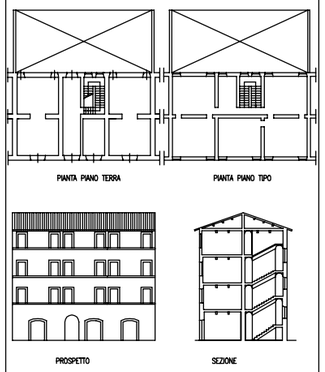

CASA D'AFFITTO DI RIFUSIONE CON SCALA INTERNA




CASA D'AFFITTO DI RIFUSIONE CON RIORDINO DEL PROSPETTO A TRE INTERASSI

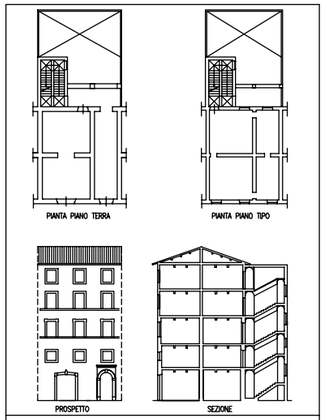



CASA D'AFFITTO DI RIFUSIONE CON RIORDINO DEL PROSPETTO A CINQUE INTERASSI

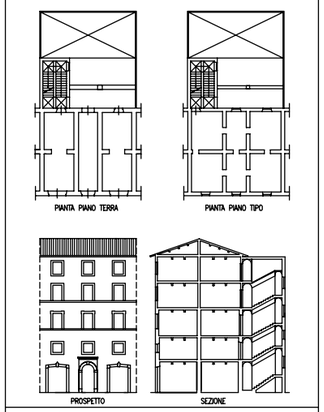



CASA D'AFFITTO DI RIFUSIONE A SEI INTERASSI

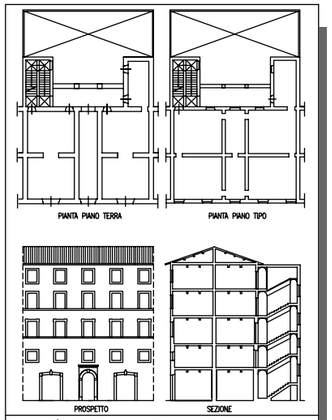
## CASA D'AFFITTO (CASA IN LINEA) DI RIFUSIONE



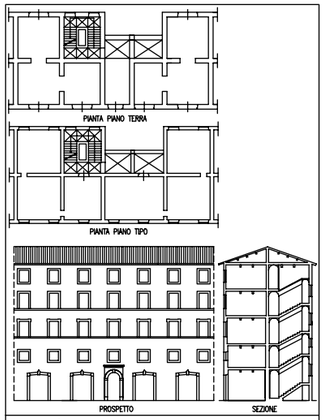

CASA D'AFFITTO DI NUOVO IMPIANTO A TRE INTERASSI CON INGRESSO LATERALE




CASA D'AFFITTO DI NUOVO IMPIANTO A TRE INTERASSI CON INGRESSO ASSIALE




CASA D'AFFITTO DI NUOVO IMPIANTO A CINQUE INTERASSI




CASA D'AFFITTO DI NUOVO IMPIANTO A SETTE INTERASSI

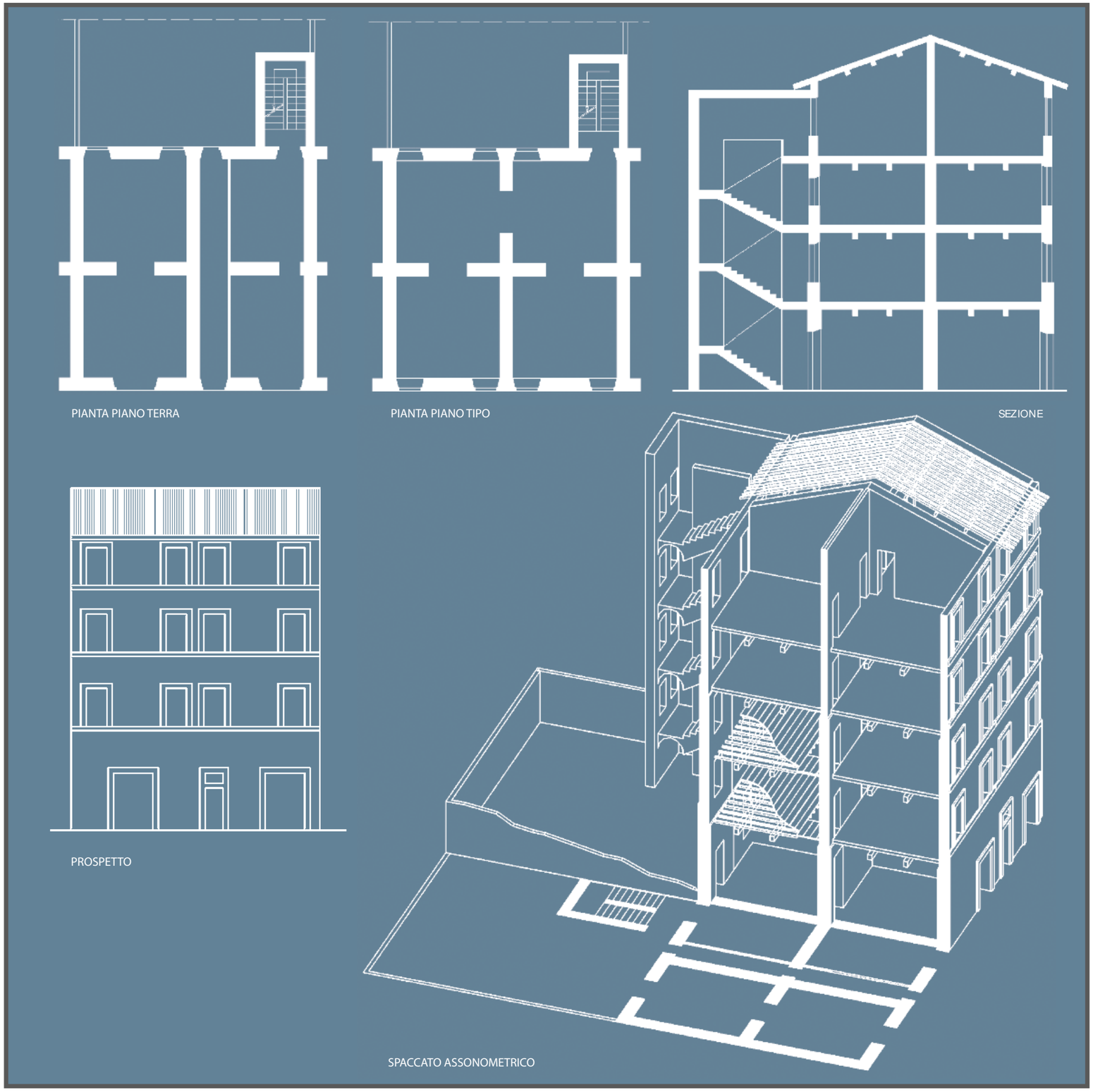
# 9b_1 Casa d'affitto e palazzetto pre-unitari di rifusione:
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

L'accorpamento di due o più case a schiera contigue, iniziato nel corso del XVII perdura nel XVIII-XIX secolo e conduce alla casa d'affitto. Questo tipo edilizio è destinato non solo alle classi popolari e piccolo borghesi, ma anche ai ceti più agiati, il clero e la nobilità assumendo in questo caso il carattere di palazzetto. Caratteristiche peculiari come evidenziate nell'abaco dei tipi edilizi pre-unitari - "Case d'affitto e palazzetti" (cfr. allegato) al rigo uno, sono:
- Una edilizia di elevato pregio che mutua i contenuti formali di facciata dal palazzo cinquecentesco quali la parete ritmica ad interassi costanti, l'asse di simmetria, la gerarchia tra i piani;
- In alternativa, un più capillare processo di accorpamento e trasformazione dell'edilizia di base monofamiliare con ridotte modifiche strutturali e distributive che porta a case d'affitto destinate ad una utenza popolare;
- Costruito che cresce fino a 5-6 elevazioni, con finestre che possono essere mantenute nella posizione originaria oppure spostate per simulare una parete ritmica anche con l'uso alle finestre finte decorate a trompe l'oeil. Basamento e aperture del piano terra uniformate con il portale d'ingresso, posto sia in asse alla facciata o su un fianco, dal quale si arriva alla scala attraversando un ampio andito voltato, a volte passante e carrabile.
- Nuova scala condominiale che si colloca in posizione laterale se l'accorpamento interessa solo due elementi seriali, oppure al centro della nuova unità edilizia se gli elementi interessati sono più di due e comunque di norma all'esterno del corpo di fabbrica originario.
- Costruito che tende ad intasare le aree di pertinenza fino a trasformarle in cortili architettonicamente definiti o in più semplici chiostrine di aeroilluminazione.

***Indicazioni relative***
***alla conservazione ed alle trasformazioni compatibili***

- Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra;
- Mantenimento delle gerarchie tra le cellule e tra i piani, posizionando di preferenza le funzioni più rappresentative nella cellula sul fronte strada al primo piano e collocando le funzioni accessorie nelle parti retrostanti della casa;
- Mantenimento del vano scala nella posizione esistente a meno dei casi accertati (con documenti d'archivio o saggi stratigrafici) di una diversa posizione originaria più coerente con i caratteri del tipo edilizio;
- Spostamento del vano scala ammesso solo nei piani sopraelevati (cioè quelli oltre il terzo piano cresciuti sopra il cornicione originario a filo con la muratura sottostante o in arretramento) e solo laddove il non allineamento a quello sottostante rende opportuna una riorganizzazione più razionale;
- Posizionamento dei servizi igienici in aderenza ai muri ciechi, o nei sottoscala, evitando sempre di occupare la parete di facciata. Nelle unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità i servizi igienici dovranno essere posizionati di preferenza nella seconda o terza cellula;
- Il riordino dei prospetti degli spazi di pertinenza dovrà garantire il ripristino dei caratteri tipo-morfologici alterati e una migliore fruibilità architettonica e funzionale.



# 9b_2 Casa d'affitto e palazzetto pre-unitari di nuovo impianto:
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

Nei secoli compresi tra la metà del XVII e la metà del XIX, parallelamente al processo di rifusione e accorpamento, si assiste ad una attività di sostituzione o di nuova edificazione meno intensa ma significativa. La nuova edilizia ha caratteri tipologici analoghi a quella di rifusione ma una più coerente organizzazione distributiva e architettonica. I caratteri perculiari sono:
- Costruito che si eleva fino a 5-6 piani con un'impaginazione del pro-spetto che si basa sulla parete ritmica ad interassi costanti, l'asse di simmetria, la gerarchia tra i piani.
- Uno o più corpi scala, in dipendenza delle dimensioni dell' edificio e del numero di alloggi, che si collocano di preferenza in posizione laterale all'esterno del corpo di fabbrica. Vi si accede da un ampio androne passante e da uno spazio porticato su uno o più lati che connette gli spazi interni con un cortile architettonicamente definito.
- Uno o più alloggi per ogni piano con una forte gerarchia tra i piani nobili (primo o secondo) e i piani ammezzati o sottotetto originariamente destinati alla servitù o ai ceti meno abbienti.

***Indicazioni relative alla conservazione ed alle trasformazioni compatibili***

- Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra;

- Mantenimento delle gerarchie tra le cellule e tra i piani, posizionando di preferenza le funzioni più rappresentative nella cellula sul fronte strada al primo piano e collocando le funzioni accessorie nelle parti retrostanti della casa;

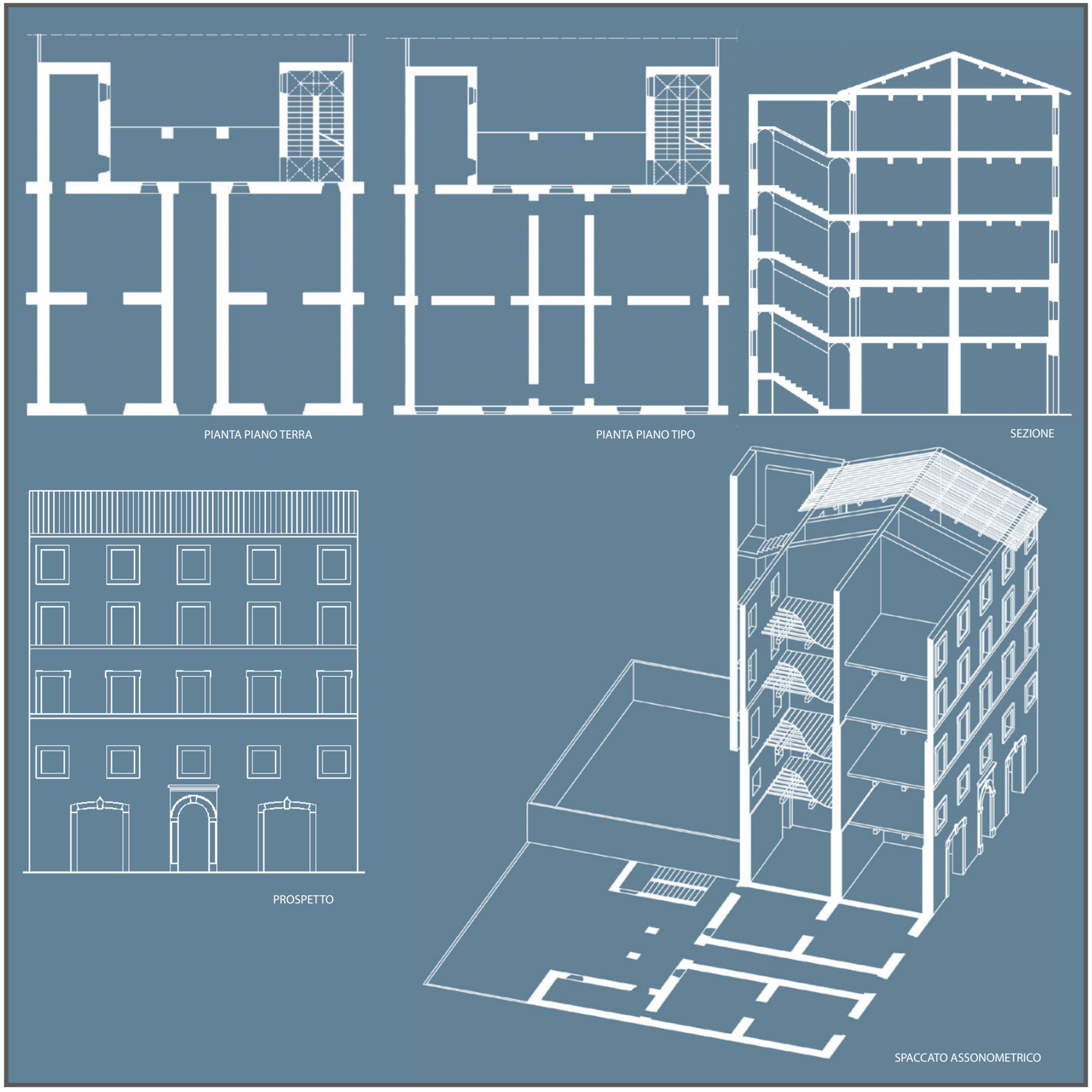
- Mantenimento del vano scala nella posizione esistente a meno dei casi accertati (con documenti d'archivio o saggi stratigrafici) di una diversa posizione originaria più coerente con i caratteri del tipo edilizio.

- Spostamento del vano scala ammesso solo nei piani sopraelevati (cioè quelli oltre il quinto piano cresciuti sopra il cornicione originario a filo con la muratura sottostante o in arretramento) e solo laddove il non allineamento a quello sottostante rende opportuna una riorganizzazione più razionale.

- Posizionamento dei servizi igienici in aderenza ai muri ciechi, o nei sottoscala, evitando sempre di occupare la parete di facciata. Nelle unità edilizie bicellulari o tricellulari in profondità i servizi igienici dovranno essere posizionati di preferenza nella seconda o terza cellula;

- Il riordino dei prospetti degli spazi di pertinenza dovrà garantire il ripristino dei caratteri tipo-morfologici alterati e una migliore fruibilità architettonica e funzionale;

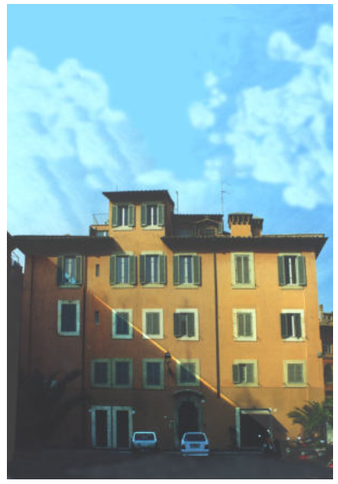
- Si deve tendere, per quanto possibile, a ripristinare la continuità architettonica e funzionale tra l'androne, il vano scala ed il cortile (quando esistente).



# 9b_3 Tipi edilizi pre-unitari:

Casa d' affitto di rifusione

Casa d' affitto di rifusione



Casa d' affitto di rifusione a sei interassi

Casa d' affitto di rifusione con riordino del prospetto a tre interassi

Casa d' affitto di rifusione con riordino del prospetto a tre interassi

Casa d' affitto di rifusione con riordino del prospetto a tre interassi

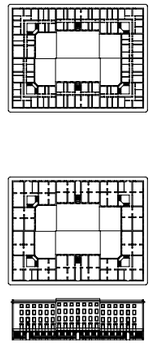
Casa d' affitto di nuovo impianto a quattro interassi

Casa d' affitto di nuovo impianto

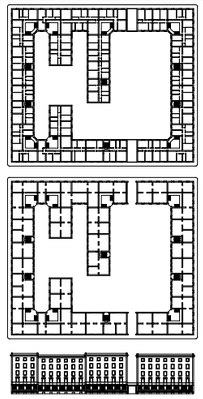
Casa d' affitto di nuovo impianto

# 9c. Abaco storico formativo dei tipi edilizi post unitari

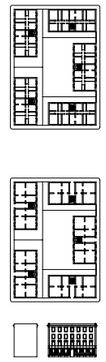
## EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO CHIUSO



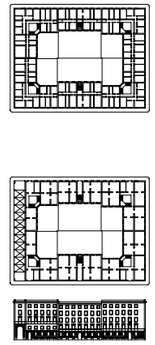
EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO CHIUSO NON OMOGENEO CON AREE DI PERTINENZA FRAZIONATE.



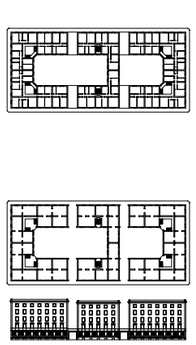
EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO NON OMOGENEO CON CORTE INTERNA INTASATA.



EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO NON OMOGENEO CON VOLUMI DISCONTINUI.

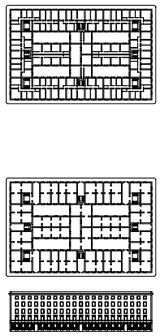


EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO NON OMOGENEO CON PROSPETTO PRINCIPALE UNITARIO.

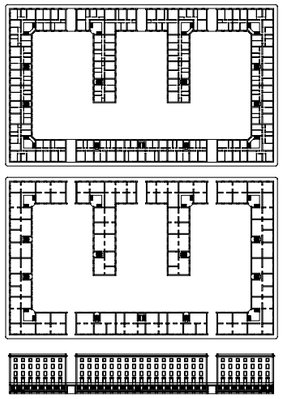


EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO NON OMOGENEO CON CORTI INTERNE INTERCLUSE.

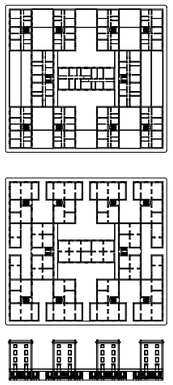
## EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO



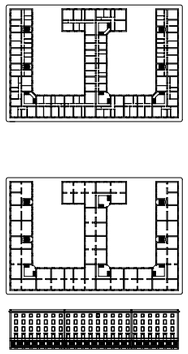
EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO CON CORPI INTERNI DI RIEMPIMENTO.



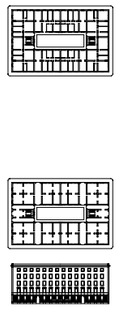
EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO CON CORPI INTERNI A PETTINE.



EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO CON PIANO TERRA CONTINUO E VOLUMI IN ELEVAZIONE DISCONTINUI.

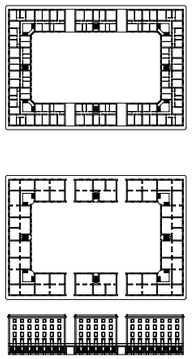


EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A BLOCCO APERTO.

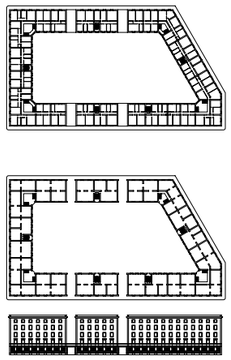


EDIFICI A BALLATOIO AGGREGATI A BLOCCO.

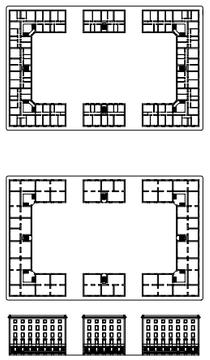
## EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A CORTE



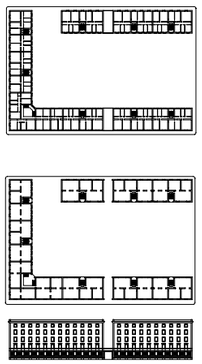
EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A CORTE.



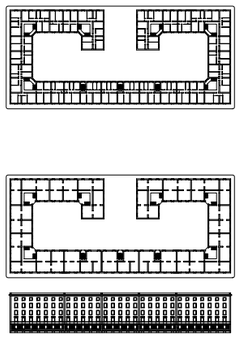
EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A CORTE SU ISOLATO CON IMPIANTO VIARIO RADIALE.



EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A CORTE APERTA.



EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A CORTE APERTA CON FRONTI GERARCHIZZATE.



EDIFICI IN LINEA AGGREGATI A CORTE APERTA ARTICOLATA IN CORTI SECONDARIE.

# 9c_1 Casa d'affitto post-unitaria in linea:
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

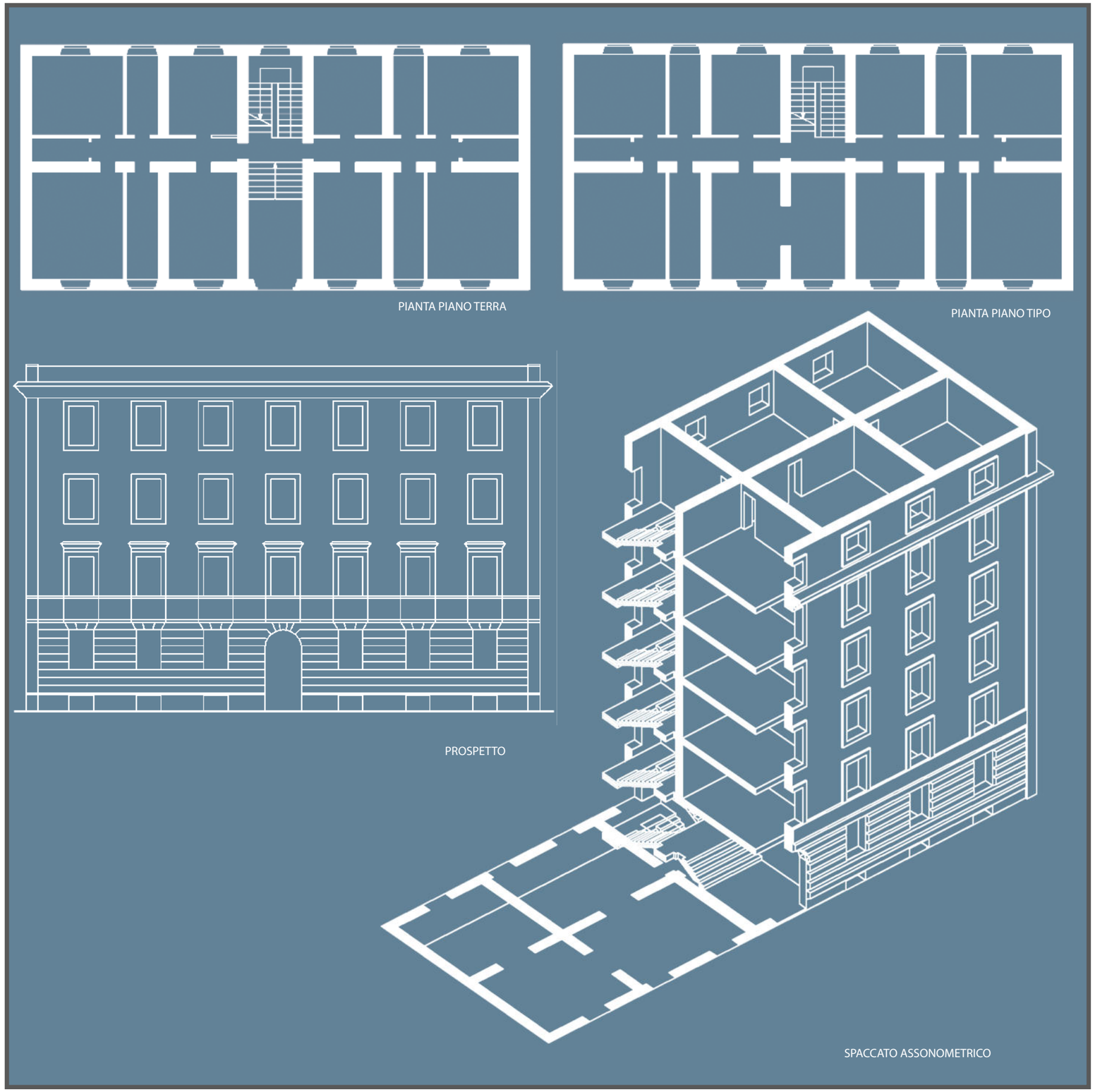
La casa d' affitto post-unitaria è composta da un'aggregazione di case in linea progettate in modo ripetitivo sulla base di modelli tipologici risalenti alle case d'affitto settecentesche con pochissime innovazioni funzionali e con varianti distributive o formali condizionate dal costruttore (pubblico o privato) e dall'utenza (classi agiate, medie, popolari).

I caratteri peculiari sono:

- Corpo di fabbrica bicellulare di larghezza tra i 10 e i 14 m con una estensione sul fronte che varia da 18 a 30 m per ciascuna unità edilizia.
- Aggregazioni di tipi seriali, composti di norma da due alloggi per piano con tipi d'angolo caratterizzati da una maggiore articolazione negli alloggi e nella distribuzione.
- Impianto planimetrico e impaginazione dei prospetti che ripropongono i caratteri architettonici e compositivi dei palazzi rinascimentali: un ampio portale assiale al prospetto, androne passante che conduce al vano scala ed al cortile condominiale formalmente definito.
- Prospetto che evidenziata, con l'uso di bugnati, paraste, timpani, ecc. la gerarchia apparente tra i piani: basamento, mezzanino, piano nobile, secondo piano con attico. Prospetti modulati ritmicamente, con un numero dispari di interassi per accentuare l'assialità dell'ingresso principale.
- Vano scala che serve da uno a quattro appartamenti per piano.
- Alloggi complanari di taglio differenziato ma con divisione tra zona notte e giorno.
- Sistema strutturale composto da muratura in tufo, solai in ferro e laterizio, scale "alla romana" copertura piana o a falde inclinate.

***Indicazioni relative alla conservazione ed alle trasformazioni compatibili***

- Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra.
- L'apertura di finestre in presenza di pareti cieche e architettonicamente incompiute è ammessa purché interessi con un progetto unitario l'intero prospetto laterale e sia compatibile nelle dimensioni e nelle finiture (cornici, marcapiani, davanzali, ecc.) con i caratteri architettonici e strut-turali dei prospetti principali.
- La modifica della struttura di copertura, anche con sostituzione delle orditure primaria e secondaria e modifica dell'imposta (tolleranza <= 40 cm) può essere ammessa per ridefinire i punti di attacco con gli edifici adiacenti purchè non sia modificata la posizione e la sagoma del cornicione originario. Tali modifiche non devono configurarsi come sopraelevazioni dell' u.e. originaria ma sono ammesse solo per l'adeguamento ai requisiti di abitabilità dei sottotetti e del locali accessori (stenditoi, lavatoi) nel rispetto dei rapporti volumetrici esistenti.
- Nuove scale interne sono ammesse solo all'ultimo piano nel caso l'intervento si configuri come ristrutturazione edilizia necessaria per il miglioramento e la ridefinizione dei margini e dei punti di connessione con gli edifici adiacenti.
- L'incremento di SUL, a parità di volume esistente, ove ammesso dalla normativa di tessuto, può essere realizzato nel rispetto dell'organizzazione dei prospetti senza intercettare con i nuovi orizzontamenti le aperture esistenti.
- Se tale incremento prevede il tamponamento di logge o altane questo deve essere realizzato con muratura in arretramento che consenta la leggibilità del sistema strutturale e architettonico originario mentre le aperture devono rispettare i rapporti dimensionali e le assialità orizzontali e verticali del prospetto



# 9c_2 Casa d'affitto post-unitaria a ballatoio
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

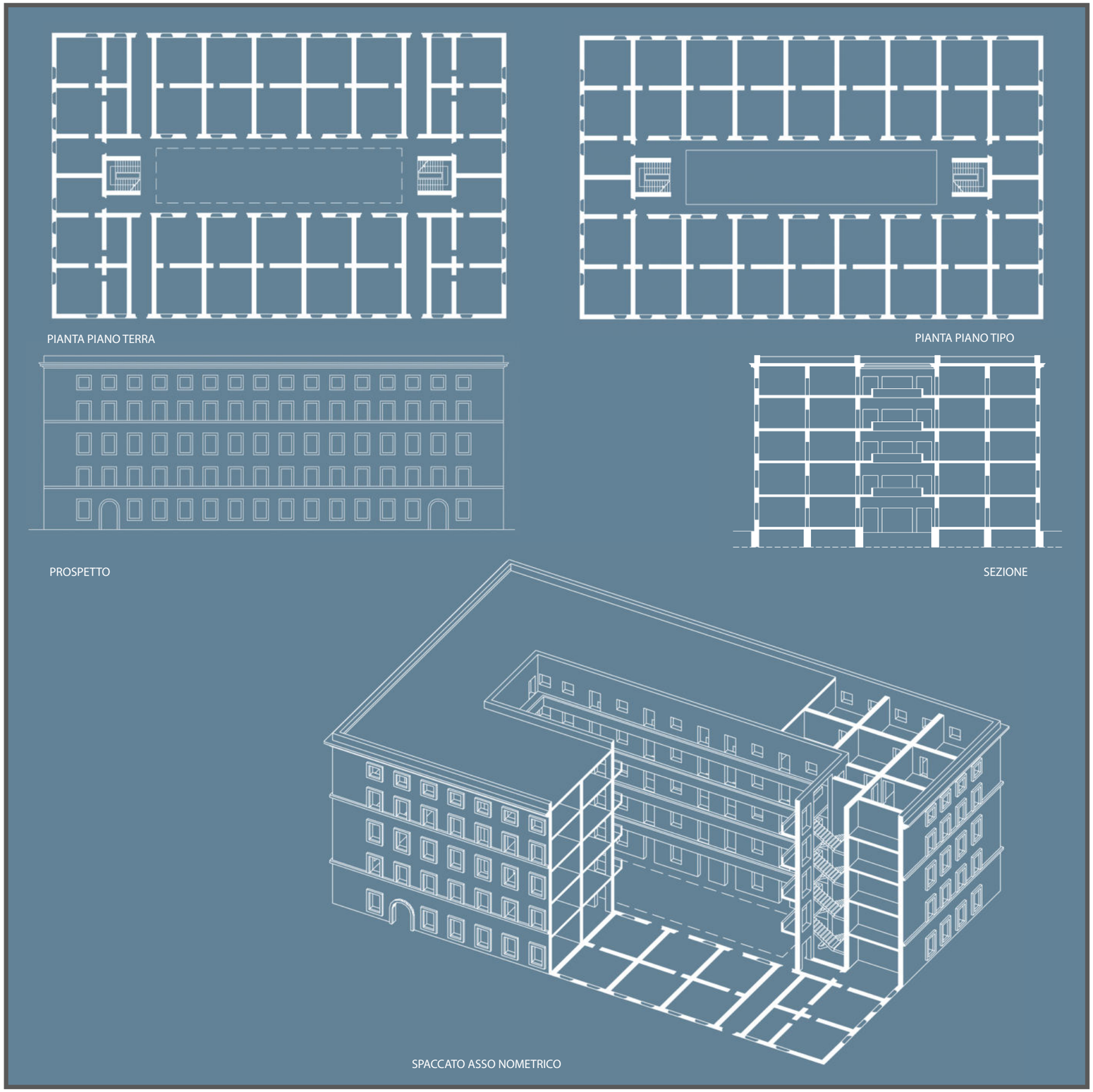
La variante a ballatoio della casa d'affitto post-unitaria è costituita generalmente da un edificio progettato sulla base di un intervento unitario che coinvolge l'intera superficie fondiaria dell'isolato, con varianti distributive e formali fortemente condizionate dall'utenza cui si rivolge (classi popolari e operaie).

I caratteri peculiari sono:

- Corpo di fabbrica bicellulare di larghezza compresa tra i 10 e i 14 m con una estensione sul fronte che varia da 18 a 30 m per ciascuna unità edilizia.
- Impianto planimetrico e impaginazione dei prospetti che ripropongono i caratteri architettonici e compositivi dei palazzi rinascimentali: un ampio portale assiale al prospetto, androne passante che conduce al vano scala ed al cortile condominiale formalmente definito.
- Uno o due vani scala in posizione contrapposta che servono i ballatoi di distribuzione dei singoli alloggi.
- Prospetto in cui è evidenziata, con l'uso di bugnati, paraste, timpani, ecc. la gerarchia apparente tra i piani: basamento, mezzanino, piano nobile, secondo piano con attico. Prospetti modulati ritmicamente, con un numero dispari di interassi per accentuare l'assialità dell'ingresso principale.
- Alloggi complanari di dimensioni ridotte con tagli differenziati il più delle volte costituiti da un unico ambiente con servizio.
- Sistema strutturale composto da muratura in tufo, solai in ferro e laterizio, scale "alla romana" copertura piana o a falde inclinate.

***Indicazioni relative alla conservazione ed alle trasformazioni compatibili***

- Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra.
- L'apertura di finestre in presenza di pareti cieche e architettonicamente incompiute è ammessa purché interessi con un progetto unitario l'intero prospetto laterale e sia compatibile nelle dimensioni e nelle finiture (cornici, marcapiani, davanzali, ecc.) con i caratteri architettonici e strutturali dei prospetti principali.
- E' ammessa la creazione di nuovi corpi scala ad integrazione di quelli esistenti con accesso dai cortili interni condominiali e senza alterare i prospetti esterni per una migliore e più razionale accessibilità alle singole unità immobiliari. In questi casi è consentito il frazionamento e la privatizzazione degli spazi del ballatoio per evitare introspezioni all'interno dei singoli alloggi.
- Ove sia consentito dalla normativa di tessuto è ammesso l'accorpamento di più unità immobiliari per la creazione di alloggi di taglio più grande dell'esistente e l'adeguamento dei servizi relativi ad ogni singola unità.
- L'incremento di SUL, a parità di volume esistente, ove ammesso dalla normativa di tessuto, può essere realizzato nel rispetto dell'organizzazione dei prospetti senza intercettare con i nuovi orizzontamenti le aperture esistenti.
- Se tale incremento prevede il tamponamento di logge o altane questo deve essere realizzato con muratura in arretramento che consenta la leggibilità del sistema strutturale e architettonico originario mentre le aperture devono rispettare i rapporti dimensionali e le assialità orizzontali e verticali del prospetto.



# 9c_3 Tipi edilizi post unitari a isolato

Edificio in linea aggregato a blocco non omogeneo con prospetto principale unitario

Edificio in linea aggregato a blocco chiuso non omogeneo con aree di pertinenza frazionate

Edificio in linea aggregato a corte

Edificio in linea aggregato a blocco

Edificio in linea aggregato a blocco con piano terra continuo e volumi in elevazione discontinui

Edificio in linea aggregato a corte su isolato con impianto viario radiale

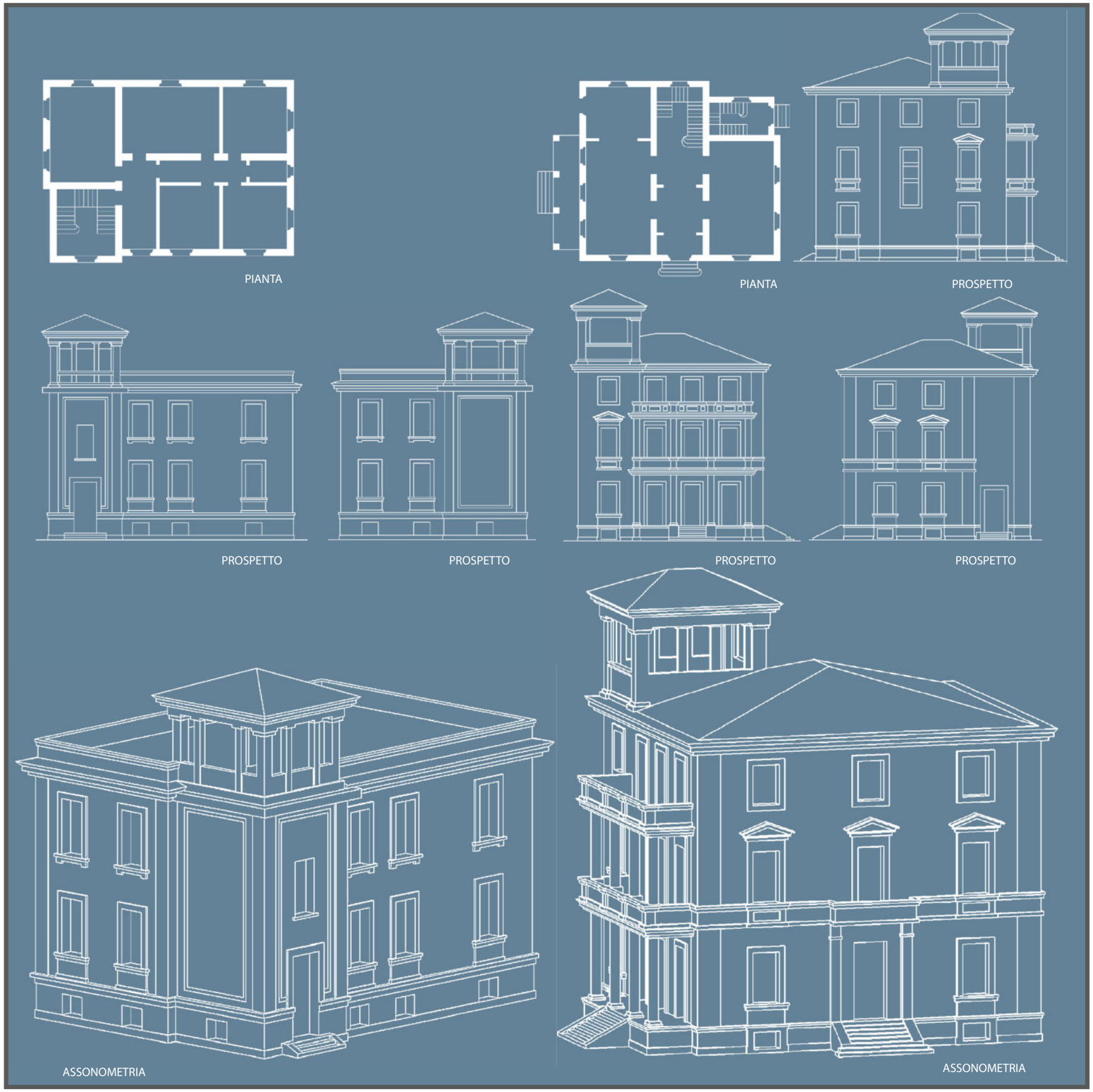
# 9d_1 Villini plurifamiliari:
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

Il villino in città, introdotto alla fine dell' Ottocento come modello di residenza unifamiliare signorile non segue dei criteri tipologici codificati. Nasce come costruzione ad incarico diretto, da una committenza privata la cui grandezza è variabile in funzione dell'ampiezza del lotto e del grado di rappresentanza.
L'edificio costruito a volte su filo stradale, a volte arretrato si articola nella sua originaria distribuzione su due o tre piani; piano seminterrato per i servizi, piano terra rialzato per le zone di rappresentanza, primo piano per la zona notte. L'impianto e la morfologia del lotto e della casa si basano su due modelli principali, la villa e il palazzo.
Nel modello basato sulla villa, l'edificio si presenta come una costruzione articolata molto varia in cui singoli elementi di stili, tecniche costruttive e decorazioni sono liberamente combinate. In dimensioni più contenute si può presentare anche in forma di edificio bifamiliare con una suddivisione verticale.
Il modello basato sul palazzo si configura come un edificio più compatto con prospetto gerarchizzato da zoccoli bugnati, marcapiani, finestre con timpani, cornicioni.
Nella variante plurifamiliare il villino basato sul modello del palazzo riprende da quest'ultimo la suddivisione orizzontale: l'abitazione del proprietario comprende i piani legati al giardino, mentre il secondo ed eventuale terzo piano sono costruiti come appartamenti da dare in affitto, distribuiti da una scala autonoma.

***Indicazioni relative***
***alla conservazione e alle trasformazioni compatibili***

- Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra.
- Mantenimento delle caratteristiche unitarie sia d'impianto, che architettoniche in presenza d'interventi unitari.
- Mantenimento delle tecniche costruttive e dei materiali utilizzati.
- Ripristino delle lavorazioni artigianali caratteristiche del periodo, decorazioni, vetrate, mosaici affreschi, stucchi, elementi decorativi in pietra e in ferro.
- Mantenimento delle gerarchie tra le cellule e tra i piani, dell'articolazione planovolumetrica originaria delle parti di rappresentanza, delle doppie altezze, del rapporto del piano rialzato con il giardino e dei vani scala nelle posizioni esistenti.
- Mantenimento e/o riordino dei prospetti e degli spazi aperti.
- Studio per un riordino, ricucitura o ricollocazione dei volumi di superfetazione o sopraelevazione tramite una maggiore lettura dei caratteri tipomorfologici alterati.
- Ripristino della permeabilità del suolo e piantumazione delle aree previste a giardino.
- Mantenimento e ripristino delle recinzioni, cancellate.



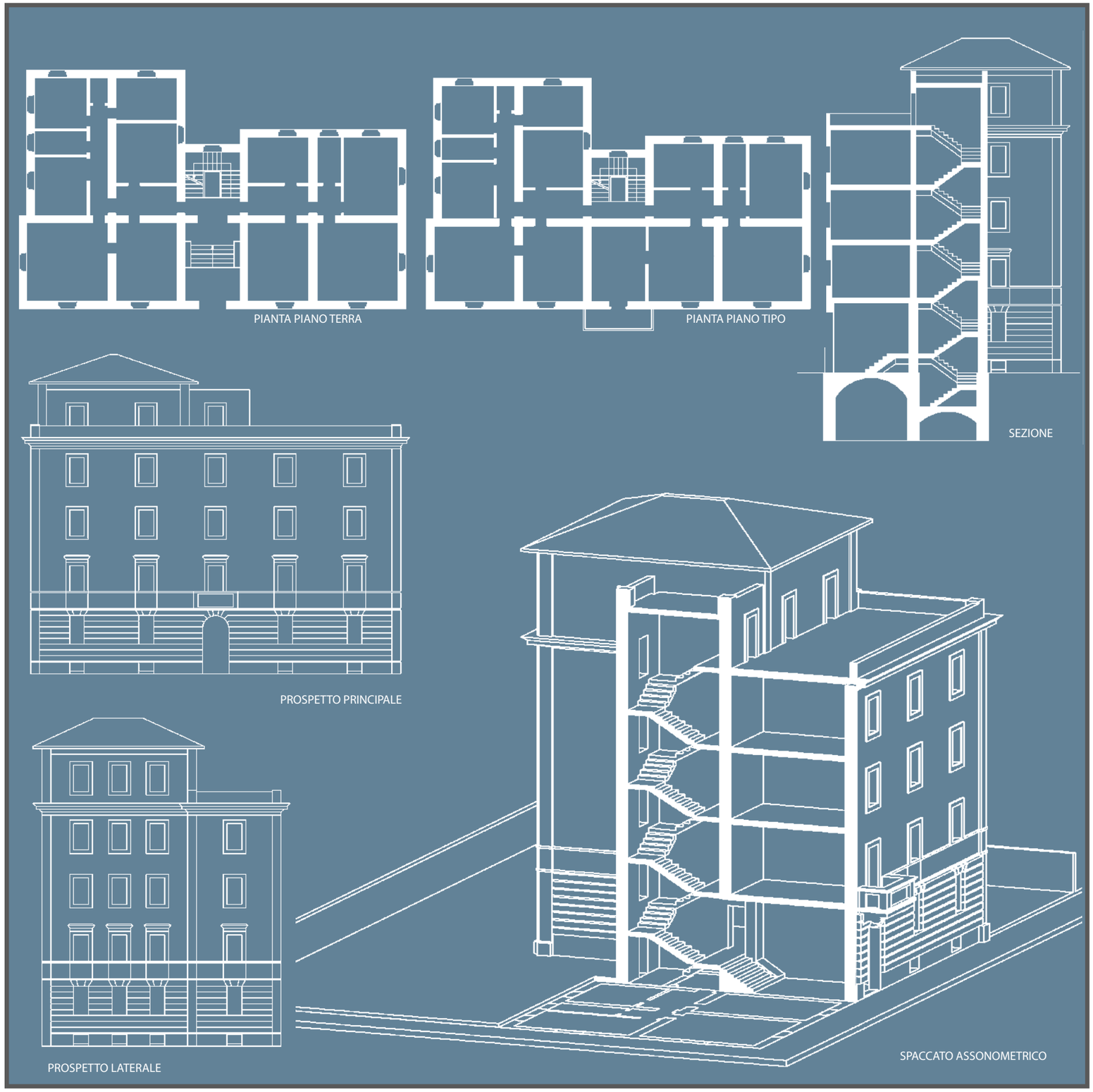
# 9d_2 Villino-palazzina
## requisiti strutturanti e indicazioni relative alla conservazione e alle trasformazioni compatibili.

***Requisiti strutturanti***

L'uso del tipo a villino e la sua aggregazione in zone ad impianto unitario disegnato, distinto dal villino signorile a cui vengono attribuiti le zone destinate a parchi e giardini, viene introdotto con il piano regolatore del 1909. Le caratteristiche dimensionali sia del lotto che del tipo sono basate su impianti naturalistici che seguono la morfologia del terreno e il modello della città giardino, e vengono codificate dal Regolamento edilizio speciale del 1912 (art.8).
In questo periodo inizia lo studio e la ricerca dei prototipi tipologici che passano dal villino uni e bifamiliare all'aggregazione di alloggi in linea sotto forma di palazzina, evoluzione rafforzata dal succedersi di varianti normative.
Aumentano le lottizzazioni a progetto unitario di nuclei di palazzine, realizzati oltre che da privati, come nel caso del villino signorile, anche da cooperative ed enti pubblici. Gli impianti urbani sia naturalistici sia radiali con i loro lotti irregolari e/o curvilinei costituiscono fenomeni di mutazione della casa in linea. La ridistribuzione delle aree di pertinenza dalla corte chiusa a quella aperta permette un'autonomia dell'oggetto architettonico con possibilità di reinterpretazione illimitata delle fronti a dimensioni limitate e con predisposizione del tipo ad angolo.

***Indicazioni relative***
***alla conservazione e alle trasformazioni compatibili***

- Conservazione dei caratteri strutturanti di cui sopra.
- Mantenimento delle caratteristiche unitarie sia d'impianto, che architettoniche in presenza d'interventi unitari.
- Mantenimento delle gerarchie tra le cellule e tra i piani, del rapporto del piano rialzato con il giardino, dei vani scala nelle posizioni esistenti e del rapporto volumetrico e architettonico tra il piano attico e l'intero organismo edilizio secondo i criteri originali specificati all'interno del regolamento edilizio.
- Studio per un riordino, ricucitura o ricollocazione dei volumi di superfetazione o sopraelevazione tramite una maggiore lettura dei caratteri tipomorfologici alterati soprattutto in situazioni caratterizzate da forti dislivelli del suolo.
- Mantenimento e/o riordino dei prospetti, degli spazi aperti e di pertinenza evitando la parcellizzazione delle aree comuni.
- Ripristino della permeabilità del suolo e piantumazione delle aree previste a giardino.
- Mantenimento delle tecniche costruttive e dei materiali utilizzati.
- Ripristino delle lavorazioni artigianali caratteristiche del periodo.
- Mantenimento e ripristino delle recinzioni, cancellate in rapporto all'impianto viario originario.



# 9d_3 Tipi edilizi puntiformi otto-novecenteschi

Villino unifamiliare

Villino unifamiliare economico

Villino bifamiliare due scale-ingressi

Villino bifamiliare divisione verticale

Villino plurifamiliare un alloggio per piano

Villino palazzina

**Prot. Serv. Deliberazioni n. 1113/97**

**S. P. Q. R.**
**COMUNE DI ROMA**

**Deliberazione n. 139**

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Anno 1997
VERBALE N. 61
Seduta Pubblica del 21 luglio 1997
Presidenza: LAURELLI - GEMMELLARO - ALFANO

L'anno millenovecentonovantasette, il giorno di lunedì ventuno del mese di luglio, alle ore 15,35, nel Palazzo Senatorio, in Campidoglio, si è adunato il Consiglio Comunale in seduta pubblica, indetta in seconda convocazione per i soli oggetti già iscritti all'ordine dei lavori della seduta del 18 luglio 1997, sciolta per mancanza del numero legale e per i quali non si è fatto luogo a deliberazioni. Si dà atto che per detta adunanza si è proceduto alla previa trasmissione degli inviti per le ore 15 dello stesso giorno, come da relate del Messo Comunale inserite in atti sotto i numeri dal 20418 al 20478, per l'esame degli argomenti iscritti all'ordine dei lavori e indicati nei medesimi inviti.
Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Generale Supplente dott. Vincenzo GAGLIANI CAPUTO.
Assume la Presidenza dell'Assemblea il Vice Presidente del Consiglio Comunale Antonino GEMMELLARO il quale dichiara aperta la seduta.
*(OMISSIS)*
Alla ripresa dei lavori - sono le ore 16,10 - la Presidente Luisa LAURELLI dispone che si proceda all'appello dei Consiglieri per lo verifica del numero degli intervenuti.
Eseguito l'appello la Presidente dichiara che sono presenti i sottoriportati n. 21 Consiglieri:
Albensi Stefano, Bartolucci Maurizio, Borghesi Massimo, Coscia Maria, Esposito Dario, Flamment Carlo, Foschi Enzo, Gemmellaro Antonino, Graziano Emilio Antonio, Laurelli Luisa, Maggiulli Fulvio, Magiar Victor, Pompili Massimo, Rampini Piercarlo, Ripa di Meana Vittorio, Rosati Antonio, Salvatori Massimo, Santillo Clemente, Scalia Sergio, Sodano Ugo, Valentini Daniela.
ASSENTI l'on. Sindaco Francesco Rutelli e i seguenti Consiglieri:
Agostini Roberta, Alfano Salvatore, Anderson Guido, Augello Antonio, Aversa Giovanni, Baldoni Adalberto, Barbaro Claudio, Belvisi Mirella, Bettini Goffredo Maria, Buontempo Teodoro, Calamante Mauro, Cerina Luigi, Cirinnà Monica, Cutrufo Mauro, D'Alessandro Giancarlo, Dalla Torre Giuseppe, Delta Portella Ivana, De Lorenzo Alessandro, De Luca Athos, De Nardis Paolo, Di Francia Silvio, Di Pietrantonio Luciano, Fini Gianfranco, Fioretti Pierluigi, Francese Carlo Andrea, Galeota Saverio, Galloro Nicola, Ghini Massimo; Lobefaro Giuseppe, Monteforte Daniela, Montini Emanuele, Palumbo Flavio, Petrassi Roberto, Rampelli Fabio, Ricciotti Paolo, Spera Adriana, Teodorani Anna, Tozzi Stefano, Verzaschi Marco.
La PRESIDENTE, constatato che il numero degli intervenuti è sufficiente per la validità della seduta agli effetti deliberativi, dichiara aperta l'adunanza ai suddetti effetti e, giustificata l'assenza del Consigliere De Lorenzo, designa, quali scrutatori per la presente seduta, i Consiglieri Foschi, Maggiulli e Santillo, invitandoli a non allontanarsi dall'aula senza darne comunicazione all'Uffcio di Presidenza.
Partecipano alla seduta, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, gli Assessori Borgna Giovanni, De Petris Loredana, Lanzillotta Linda, Minelli Claudio e Montino Esterino.
*(OMISSIS)*
Viene chiamata la

92° Proposta (di iniziativa consiliare)

presentata dai Consiglieri Galeota, Francese, Augello, Rosati, Agostini, Milana, Petrassi,
Montini, Tozzi, Ripa di Meana, Esposito, Gemmellaro, Verzaschi e Cutrufo relativa a:

**"Misure di tutela per i negozi storici di Roma"**.

Premesso che nella nostra città i negozi con più di cento anni di attività sono oramai poche decine e rischiano di ridursi ulteriormente fino a scomparire; che essi, oltre a qualificare in maniera determinante il tessuto urbano del centro, costituiscono un importante elemento di memoria e connotazione storica ed una preziosa testimonianza di cultura e tradizione;
Considerato che una attività che per cento e più anni si e svolta nello stesso locale e con la stessa caratterizzazione merceologica mostra un fortissimo radicamento nel tessuto urbano e nel vissuto quotidiano dei cittadini e della città e diviene parte integrante del patrimonio culturale della città stessa e, soprattutto in un contesto così particolare come il centro di Roma, essa acquista valore di bene culturale e come tale e da tutelare;
Che in detti locali spesso sono presenti arredi originali d'epoca o comunque di grande livello qualitativo e di notevole pregio architettonico che costituiscono un elemento di qualificazione del tessuto urbano;
Che la Giunta comunale ha riconosciuto più volte l'esigenza della salvaguardia delle aziende storiche romane, e che purtuttavia le misure fin qui attuate appaiono parziali e bisognose di integrazioni;
Che molti sono i fattori responsabili del degrado e dello stravolgimento del centro storico ma, attualmente, uno dei fenomeni più evidenti e la penetrazione dei grandi gruppi industriali, finanziari, commerciali, che vedono nelle strade del centro il luogo ideale per la promozione e la valorizzazione dei loro marchi attraverso l'apertura di sedi e punti vendita; ciò ha provocato, come è stato rilevato da più parti, un enorme ed artificioso aumento dei valori dei locali commerciali e dei loro canoni di locazione e quindi una ulteriore espulsione delle piccole aziende commerciali, soprattutto quelle tradizionali e storiche;
Ribadito che le botteghe e i negozi antichi sono da ritenersi parte integrante della identità storica della città e elemento qualificante del suo tessuto urbano e che quindi si ritiene opportuno e necessario che la loro caratterizzazione antica e tradizionale sia qualità da salvaguardare;
Ravvisato che la presenza dei suddetti negozi debba a pieno titolo rientrare nella promozione dei circuiti culturale e turistici alla stregua degli altri beni architettonici e culturale della città;
Che i negozi piu antichi non godono dei strumenti e norme che consentano la tutela e salvaguardia delle loro peculiari e preziose caratteristiche e che ciò di fatto concorre allo stravolgimento e al degrado del centro storico della città;

## NEGOZI STORICI

(riconoscimento attribuito ai sensi della deliberazione C. C. n.139 del 21.7.1997)

**Ordinanza del Sindaco n. 50 del 25.02.1998**

**ANTICA MACELLERIA** Annibale MASTRODDI, via di Ripetta, 236 - 237;
**BANDIERA e BEDETTI**, via del Teatro Marcello, 26
Esercizio di OROLOGERIA;
**BIAGINI ROBERTO & C**. s.n.c., via del Gambero, 5 - 6
Esercizio di ASTUCCIAIO;
**BUCCONE** s.n.c. di Trimani Buccone Maddalena, via di Ripetta, 19
Esercizio di VINI, OLII, LIQUORI;
**CAFE' NOTEGEN**, via del Babuino,158/A -159;
**FARMACIA RIPETTA** di Camponeschi Claudio, via di Ripetta, 23;
**CATELLO D'AURIA** s.r.l., via dei Due Macelli, 55
Fabbrica di GUANTI;
**DE RITIS MARCELLO**, Via dei Cestari, 48 angolo via di S. Chiara, 39
Esercizio di ARREDI SACRI;
**FARMACIA SBARIGIA FRANCO**, via della Vite angolo via del Gambero,13;
**GARDINO SUCC.RI** - ditta D. Cravanzola s.a.s., via del Corso, 340/A - 341
Esercizio di OREFICERIA;
**LIBRERIA TOMBOLINI** s.a.s., via Quattro Novembre,146;
**MASSONI GIOIELLERIA - ARGENTERIA**, largo Goldoni, 48;
**MENDILLO GIROLAMO**, via Frattina, 30 (CHIUSO)
**PASSAMANERIA CRUCIANELLI**, via de' Prefetti, 37/40;
**SALLEMI GAETANA**, via del Pozzo delle Cornacchie, 26
Esercizio di ERBORISTERIA; (ora **Pontificia Erboristeria** di Sheila Comes)
**SCHOSTAL** s.a.s., via del Corso, 158 -160
Esercizio di BIANCHERIA;

**Ordinanza del Sindaco n.108 del 16.4.1998**

**ANSUINI** s.a.s., torso Vittorio Emanuele, 151
Esercizio di OREFICERIA;
**BOCCANERA** s.a.s., via Luca della Robbia, 36 A B C - 38
Esercizio di CALZATURE e PELLETTERIA;
Farmacia **CHIEFFO WASSERMAN** di Anna Laura SANTI, via Capo le Case, 47
**DI CAVE LUCIANO**, via S. Caterina da Siena, 55
Esercizio di LIBRERIA ANTIQUARIA e MODERNA;
**EREDI TOMMASO TORESI** s.a.s., via Ripetta, 26
Esercizio di COLORI e VERNICI;
**FUMAGALLI FERNANDO - STABILIMENTI BALNEARI LIDO DI RIOMA** s.r.l.,
lungomare Lutazio Catulo ora piazzale dell'Aquilone, 4 - Ostia Lido
Esercizio di BAR, RISTORANTE - STABILIMENTO "LA VECCHIA PINETA";
**GAMMARELLI ANNIBALE**, via S. Chiara, 34
Esercizio di SARTORIA ECCLESIASTICA - ARREDI SACRI;
**LIMENTANI LEONE** s.r.l., via Portico d'Ottavia, 47 -48
Esercizio di PORCELLANE, CRISTALLI, ART. DA REGALI, POSATE, CASALINGHI;
**MARTIN BRINI ELENA**, via Ancona, 24 Esercizio di CAPPELLERIA;
**MINUTI MARIO "ANTICO CAFFE' DEL MORO"**, via della Pelliccia, 24 Esercizio di BAR - LATTERIA;
**MUCCI CORNICI D'ARTE** di Mucci Stefano, via Margutta, 53
**POLICA CARLO & C**. s.n.c., via dei Serpenti, 150 -151 Esercizio di ALIMENTARI;
**QUATTROCOLO RENATO** s.n.c., via della Scrofa, 54 Esercizio di GIOIELLERIA - LABORATORIO;
**RADICONCINI ALFREDO** s.r.l., via del Corso, 139 Laboratorio e vendita di CAPPELLI;
**S.E.C. SOCIETA' ESERCIZIO CARTOLERIA** s.a.s. di Roccas Fabrizio, via Arenula, 85;
**ROSSI FRANCO**, piazza della Rotonda, 4
Esercizio di ALIMENTARI, SALUMERIA, NORCINERIA;
**BAR ODEON** di Rossi Luigi, piazza della Repubblica, 46;(CHIUSO)
**SCARANI ALBERTO**, via S. Maria in Monticelli, 30 Laboratorio di OREFICERIA,
**TRONCANELLI FULVIO**, via della Cuccagna,15 Esercizio di CAPPELLERIA;
**TURCHETTI CARLO & C.**, piazza Campo Marzio, 9 -11 Esercizio di ALIMENTARI;(CHIUSO)
**ZELLI ANNA**, piazza S. Giovanni in Laterano, 56 (annullato con ricorso al T.A.R.) Esercizio di ALIMENTARI;

Considerato quanto finora esposto;

**IL CONSIGLIO COMUNALE**
**DELIBERA**

Che si effettui in tempi brevi un censimento delle attività artigianali e commerciali storiche delta città;
Che per i locali siti nelle zone di tutela, di cui nella delibera n. 94/94 e sue successive modifiche, in cui si sia svolta ininterrottamente per più di cento anni una attività di vendita al dettaglio o di produzione e vendita al dettaglio inerente sempre allo stesso genere merceologico e/o alle stesse tabelle commerciali il Comune rilasci, su specifica domanda del titolare dell'autorizzazione amministrativa, un attestato di "negozio storico" the ne definisca e sancisca il valore e lo status di bene culturale; -
Che in base a tale nuova condizione nei locali in oggetto sarà tutelata la vocazione merceologica determinatasi storicamente cosicchè in essi sia mantenuta la medesima autorizzazione o tabella commerciale e non ne possano subentrare altre diverse;
Che in detti locali storici sia stabilito un vincolo di mantenimento sugli arredi esterni ed interni. Su tale arredi saranno possibili interventi di restauro conservativo o, laddove il titolare delta autorizzazione ravvisi la necessità di migliorare e arricchire l'immagine del negozio, interventi di rinnovo parziale o totale, ma secondo lo stile e le caratteristiche architettoniche del progetto originario già esistente ed approvato e sotto il controllo dell'autorità comunale competente;
Che nel caso di negozi o botteghe di particolare pregio architettonico o degli arredi, o di particolare interesse culturale o storico, anche in relazione a merceologie non esistente un secolo fa, quand'anche tali esercizi non abbiano compiuto cento anni di attività, sia possibile per il titolare della autorizzazione amministrativa chiedere l'accesso al regime di tutela sopra descritto subordinatamente al parere delta autorità comunale allo scopo proposta;
Che il Comune concorra a finanziare i succitati interventi di restauro o di rifacimento conservativo nella misura del 30%, considerando ciò come forma di tutela ed autorecupero;
Che per i suddetti locali sia ridotto del 75% l'importo dell'ICIAP, dell'ICI, delle imposte sulla licenza e sulle insegne, e sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
Che il Comune intraprenda, in collaborazione con i gestori dei locali che avranno richiesto i provvedimenti succitati, iniziative atte a far conoscere e a diffondere il valore delta presenza dei negozi storici come parte integrante del patrimonio culturale, architettonico e storico della città e, a tal scopo, come primo intervento, l'istituzione di idonee targhe o tabelle che ne evidenzino la presenza e lo status di "negozio storico".
La Segreteria Generale comunica che la VI Commissione Consiliare Permanente, nella seduta del 23 maggio 1997, ha espresso unanime parere favorevole in ordine alla soprariportata proposta di deliberazione.
Da poi lettura dei sottoriportati pareri espressi in merito alla proposta in esame rispettivamente dal Dirigente del Dipartimento II -Tributi e dal Sovraintendente ai Beni Culturali Comunali:
"parere sotto il profilo tecnico-amministrativo ex art. 53 legge 142/90, per la parte di competenza (VII co. del dispositivo delta proposta):
"- contrario alla riduzione del 75% dell'importo dell'ICIAP e dell'ICI in quanto non prevista dalla vigente normativa;
- favorevole alla riduzione della tassa sue rifiuti solidi urbane, net caso la proposta sia considerata quale indirizzo del C.C. cui dovrà necessariamente far seguito apposito provvedimento modificativo del Regolamento con decorrenza degli effetti dall' 1 gennaio 1998, previa stima - allo stato non quantificabile - del costo a carico dell'Amministrazione, ciò in quanto, ai sensi dell'art. 67 del D.L.vo 507/93, la agevolazione deve essere inscritta in bilancio come autorizzazione di
spesa e la relativa copertura dove essere assicurata da risorse diverse dai proventi della tassa".
Il Dirigente della U.O. dr. Mario Manzi".
"In relazione all'iniziativa consiliare che propone di mettere a punto misure di tutela per i negozi storici di Roma, con cui si concorda pienamente, si suggeriscono le seguenti integrazioni.
Premessa
1° e 5° rigo, ridurre a cinquanta gli anni di attività richiesti per definire storico l'esercizio a somiglianza del criterio in vigore per i beni culturali strictu sensu. -
Dispositivo
1° capoverso: integrare "che si effettui in tempi brevi un censimento delle attività artigianali e commerciali storiche, degli arredi ed insegne ancora esistenti di attività cessate e di interesse per la città (tale censimento andrà trasmesso alla competente Soprintendenza statale per l'apposizione dei vincoli di competenza);
2° capoverso da integrare cot 5° riducendo a 50 anni il periodo di attività richiesta;
4° capoverso, il primo periodo va così integrato: "che in detti locali storici sia stabilito un vincolo di mantenimento sugli arredi interni ed esterni anche ove non corrispondano in pane o in tutto all'attuale licenza".

Il Sovrintendente
prof. Eugenio La Rocca"

La Segreteria Generale comunica che in merito alla soprariportata proposta ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90 il Dirigente responsabile del Servizio ha espresso il seguente parere: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della legge 8 giugno 1990, n. 142, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione sopra indicata eccetto la parte riguardante le imposte sulla licenza e sulle insegne per la quale si esprime parere contrario in quanto trattasi di tasse e imposte stabilite per legge.

Il Direttore
F.to: E. Moscarelli"

Comunica altresì che il Ragioniere Generale ha espresso parere contrario per violazione del D.L.g.s. 77/95 che impone di quantificare la spesa necessaria ed indicare i mezzi per farvi fronte e parere contrario per quanto concerne la riduzione dei tributi comunali, per violazione di legge e per carenza d'indicazione dei mezzi di copertura finanziaria.
A questo punto la Presidente Laurelli esce dall'Aula e il Vice Presidente Salvatore ALFANO assume la Presidenza dell'Assemblea. '
*(OMISSIS)*
A questo punto il Segretario Generale Supplente esce dall'Aula sostituito nelle funzioni dal Vice Segretario Generale dott. Luciano CASTAGNO.
*(OMISSIS)*
Viene quindi posto in esame il sottoriportato emendamento n. l) a firma dei Consiglieri Scalia, Albensi, Valentini e Galeota:
"Nel dispositivo eliminare le parole da: "che si effettui ..." alle parole: "della città"".
La Segreteria Generale comunica che in merito al soprariportato emendamento, ai sensi dell'art. 53 delta legge n. 142/90, il Dirigente responsabile del Servizio ha espresso parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa e il Dirigente responsabile del Servizio di Ragioneria ha dichiarato la non rilevanza in ordine alla regolarità contabile.

**Ordinanza del Sindaco n.116 del 19.5.1998**
**FARMACIA TOMACELLI** di Limone Bianca, via Tomacelli, 1; (CHIUSO)

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n.196 del 15.2.2001**
**BAGAZZINI VEZIO**, via dei Delfini, 23
Esercizio di BAR - LATTERIA;

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 217 del 19.2.2001**
**FLORIANI DAVIDE**, via del Gonfalone, 9
Esercizio di ARTIGIANO di FALEGNAMERIA;

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 218 del 15.2.2001**
**FEFE'ALDO**, via dells Stelletta, 20/B
Esercizio di LEGATORIA di LIBRI ed AFFINI;

**Det. Dir. Dipartimento VIII n. 219 del 15.2.2001 e D. D. n. 444 del 12.4.01**
**EREDI di Mariani Sergio "Ristorante Checchino dal 1887"**, via di Monte Testaccio, 30;

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 220 del 15.2.2001**
**DE SANCTIS ENRICO**, piazza Navona, 84
Esercizio di ARTICOLI da REGALO;

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 221 del 15.2.2001**
**"LIBRERIA GIULIANA DI CAVE"**, via dei Pastini, 23 - piazza di Pietra, 24;

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 222 del 15.2.2001**
**FRANCHI ADOLFO**, via della Croce, 14
Laboratorio di ARGENTERIA.

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n.1050 del 22.8.2001**
**Ristorante denominato BIRRERIA VIENNESE** s.r.l., via dells Croce, 21

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n.1264 del 31.10.2001**
**T.I.S. Timbri Targhe Incisioni di Maggiorino A. M. & C.** s.n.c., via della Scrofa, 8

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n.1265 del 31.10.2001**
**STILO FETTI** di Fetti Lucia, via degli Orfani, 82

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n.1266 del 31.10.2001**
**Rivendita sali e Tabacchi di CAMPAIOLA Claudio**, via Sistina, 108

**Determinazione Dirigenziale Dip.to VIII n.1267 del 31.10.2001- D. D. n.194 del 28.2.2002**
**MARGUTTA RESTAURI s.n.c. DI Giuseppe Rosa**, via Margutta, 50/A

**Determinazione Diri enziale Dipartimento VIII n.1268 del 31.10.2001**
**Rivendita materiale elettrico LAUTERI Umberto**, corso Vittorio Emanuele II, 265

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n.1269 del 31.10.2001**
**Hostaria Pizzeria "Al Vantaggio"**, via del Vantaggio, 35

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n.1270 del 31.10.2001**
**Antica Libreria Scienze e Lettere di Minotti e C**. s.a.s., piazza Madama, 8

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n.1271 del 31.10.2001**
**Antica Libreria CASCIANELLI s.n.c.,** largo Febo, 14 -16

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n.1272 del 31.10.2001**
**Libreria A. MICOZZI delle Sorelle Meucci s.n.c.**, via G. Ferrari, 39 - 41

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1273 del 31.10.2001**
**Cartoleria MANCINI Nives**, piazza S. Bernardo, 1088

L'Assessore Minelli dichiara che la Giunta è favorevole all'emendamento.
Posto ai voti, con procedimento elettronico, l'emendamento n. l) risulta approvato all'unanimità con 33 voti favorevoli.
Si porta poi all'esame del seguente emendamento n. 2) a firma dei Consiglieri Scalia, Valentini, Albensi e Galeota:
"Nel secondo comma del dispositivo inserire dopo le parole: "nelle zone di tutela... e sue successive modifiche" aggiungere: "e in tutta la città"".
La Segreteria Generale comunica che in merito al sopraripportato emendamento, ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90, il Dirigente responsabile del Servizio ha espresso parere favorevole sotto il profilo delta regolarità tecnico-amministrativa e il Dirigente responsabile del Servizio di Ragioneria ha dichiarato la non rilevanza in ordine alla regolarità contabile.
L'Assessore Minelli dichiara che la Giunta è favorevole all'emendamento.
Procedutosi alla votazione, con con procedimento elettronico, l'emendamento n. 2) risulta approvato con 31 voti favorevoli e I'astensione del Consigliere Santillo.
Viene quindi preso in esame il sottoriportato emendamento n. 3) a firma dei Consiglieri Scalia, Galeota, Valentini e Albensi:
"al quarto comma del dispositivo dopo la parola: "interni" aggiungere le seguenti altre: "anche ove non corrispondano in parte o del tutto all'attuale licenza."".
La Segreteria Generale comunica che in merito al sopraripportato emendamento, ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90. il Dirigente responsabile del Servizio ha espresso parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa e il Dirigente responsabile del Servizio di Ragioneria ha dichiarato la non rilevanza in ordine alla regolarità contabile.
L'Assessore Minelli dichiara che la Giunta è favorevole all'emendamento.
Posto ai voti. con procedimento elettronico, l'emendamento n. 3) risulta approvato all'unanimità con 33 voti favorevoli
Viene poi preso in esame il seguente emendamento n. 4) a firma dei Consiglieri Scalia, Galeota, Valentini e Albensi:
sostituire il settimo comma del dispositivo con:
"Di dare mandato agli Assessori competenti di predisporre i provvedimenti da sottoporre al Consiglio Comunale finalizzati ad un sostegno attivo, che preveda per i suddetti locali, per lo status di bene culturale, significative riduzioni delle imposte di competenza comunale".
La Segreteria Generale fa presente che il Dirigente responsabile del Servizio, ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90, ha espresso il seguente parere: "Parere favorevole "a condizione che venga aggiunto: "in quanto consentito dalla normativa vigente e con la previsione delle conseguenti variazioni di bilancio". Fa inoltre presente che il responsabile del Servizio di Ragioneria ha dichiarato la non rilevanza in ordine alla regolarità contabile".
L'Assessore Minelli dichiara che la Giunta è favorevole all'emendamento, come nel testo proposto dall'Ufficio.
Posto ai voti, con procedimento elettronico, l'emendamento n. 4) risulta approvato con 31 voti favorevoli e 1 contrario.
Viene successivamente preso in esame il seguente emendamento n. 5) a firma dei Consiglieri Galeota, Valentini, Francese, Ripa di Meana, Esposito e Gemmellaro:
"nel dispositivo sopprimere il sesto comma e l'ottavo comma".
La Segreteria Generale comunica che in merito al sopraripportato emendamento, ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90, il Dirigente responsabile del Servizio ha espresso parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa e il Dirigente responsabile del Servizio di Ragioneria ha dichiarato la non rilevanza in ordine alla regolarità contabile.
L'Assessore Minelli dichiara che la Giunta è favorevole all'emendamento.
Posto ai voti, con procedimento elettronico, l'emendamento n. 5) risulta approvato con 31 voti favorevoli e 1 contrario.
Viene successivamente posto in esame il seguente emendamento n. 6) a firma dei Consiglieri Galeota, Valentini, Francese, Ripa di Meana, Esposito e Gemmellaro:
"nel dispositivo, sostituire il sesto comma con il seguente altro: "che gli interventi di sostegno che saranno previsti dall'Amministrazione Comunale, nei casi di particolare valenza culturale e architettonica previsti dalla specifica commissione per I'albo (arredi interni ed esterni. intonaci ecc.), potranno essere estesi ai negozi e botteghe al di sopra di 50 anni di attività continua nello stesso locale inseriti nell'albo dei negozi e botteghe in corso di realizzazione.
La Segreteria Generale comunica che in merito al sopraripportato emendamento, ai sensi dell'art. 53 della legge n. 142/90, il Dirigente responsabile del Servizio ha espresso parere favorevole sotto il profilo della regolarità tecnico-amministrativa e il Dirigente responsabile del Servizio di Ragioneria ha dichiarato la non rilevanza in ordine alla regolarità contabile.
L'Assessore Minelli dichiara che la Giunta è favorevole all'emendamento.
Procedutosi alla votazione, con procedimento elettronico, l'emendamento n. 6) risulta approvato con 33 voti favorevoli e uno contrario.
Dopo di che il Presidente pone ai voti con procedimento elettronico, la proposta n. 92/97 nel sottoriportato testo risultante dall'accoglimento degli emendamenti:

**"Misure di tutela per i negozi storici di Roma".**
Premesso che nella nostra città i negozi con più di cento anni di attività sono oramai poche decine e rischiano di ridursi ulteriormente fino a scomparire; che essi, oltre a qualificare in maniera determinante il tessuto urbano del centro, costituiscono un importante elemento di memoria e connotazione storica ed una preziosa testimonianza di cultura e tradizione;
Considerato che una attività che per cento e più anni si è svolta nello stesso locale e con la stessa caratterizzazione merceologica mostra un fortissimo radicamento nel tessuto urbano e nel vissuto quotidiano dei cittadini e della città e diviene parte integrante del patrimonio culturale della città stessa e, soprattutto in un contesto così particolare come il centro di Roma, essa acquista valore di bene culturale e come tale e da tutelare;
Che in detti locali spesso sono presenti arredi originali d'epoca o comunque di grande livello qualitativo e di notevole pregio architettonico che costituiscono un elemento di qualificazione del tessuto urbano;
Che la Giunta comunale ha riconosciuto più volte l'esigenza della salvaguardia delle aziende storiche romane, e che purtuttavia le misure fin qui attuate appaiono parziali e bisognose di integrazioni;
Che molti sono i fattori responsabili del degrado e dello stravolgimento del centro storico ma, attualmente, uno dei fenomeni più evidenti è la penetrazione dei grandi gruppi industriali, finanziari, commerciali, che vedono nelle strade del centro il luogo ideale per la promozione e la valorizzazione dei loro marchi attraverso l'apertura di sedi e punti vendita; ciò ha provocato, come è stato rilevato da più parti, un enorme ed artificioso aumento dei valori dei locali commerciali e dei loro canoni di locazione e quindi una ulteriore espulsione delle piccole aziende commerciali, soprattutto quelle tradizionali e storiche;

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1274 del 31.10.2001**
**Materiale elettrico ed illuminazione della Borghini Illuminotecnica s.r.l.**, via Belsiana, 87 - 89

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1275 del 31.10.2001**
**Laboratorio e studio fotografico OTTICI e FOTOGRAFI s.n.c.**, via Lorenzo il Magnifico, 3

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1362 del 29.11.2001**
**Pasticceria STRABBIONI di Castiglione Norberto**, via Servio Tullio, 2/A

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1363 del 29.11.2001**
**Pizzeria EST EST EST dei Fratelli Ricci s.a.s**, via Genova, 32

**Determinazione Dirigenziale Dip.to VIII n.1364 del 29.11.2001- D. D. n.195 del 28.2.2002**
**Cartoleria BENINCAMPI**, piazza Navona, 75

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1365 del 29.11.2001**
**Gioielleria OTTAVIANI s.r.l.** di Rocchetti Fabrizio, via Alessandria, 172 - 172/A

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1366 del 29.11.2001**
**Riparazione e fabbrica di bambole CESARETTI** di Cesaretti P., via Magnanapoli, 9

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1367 del 29.11.2001**
**Antiquariato LAMPRONTI Carlo**, via del Babuino, 152

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1368 del 29.11.2001**
**Falegnameria SAVINI di Savini Franco e C. s.n.c.**, via del Garofano, 3 - 4

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1 del 3.1.2002**
**Merceria, ricami, abbigliamento della Sermoneta Enrica e C. s.a.s.**, via due Macelli, 90

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 2 del 3.1.2002**
**Bar gelateria AMODIO Annunziato**, viale Regina Margherita, 146 - 148

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 65 del 25.1.2002**
**Ristorante GEORGE'S**, via Marche, 7

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 66 del 25.1.2002**
**Souvenir, ogg. sacri, art. da regalo A. M. STOCKER & SOHN**, via della Conciliazione, 47/49

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 67 del 25.1.2002**
**Biancheria TEBRO S.p.A.**, via de' Prefetti, 46 - 56

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 293 del 18.3.2002**
**Maglieria abbigliamento TESTA e C. Picc. Soc.** , via S. Chiara, 13

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 294 del 18.3.2002**
**Antica Fonderia LEFEVRE di G. e L. Lefevre**, via del Pellegrino, 63/A - 65 (CHIUSO)

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 295 del 18.3.2002**
**LISIO - TESSUTI D'ARTE - LI.RO. s. r.1.**, via Sistina, 120

**Determinazione Dirigenziale D partimento VIII n. 296 del 18.3.2002**
**Abbigliamento modisteria LINA ROME s. r.1**., piazza del Parlamento, 5 - 6

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 297 del 18.3.2002**
**Orologeria TOPAI di GI.PO. 90 s. r.1.**, largo Arenula, 35

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 298 del 18.3.2002**
**Libreria Antiquaria EX LIBRIS s.r.l**., via dell'Umiltà, 77/A

Ribadito che le botteghe e i negozi antichi sono da ritenersi parte integrante della identità storica della città e elemento qualificante del suo tessuto urbano e che quindi si ritiene opportuno e necessario che la loro caratterizzazione antica e tradizionale sia qualità da salvaguardare;
Ravvisato che la presenza dei suddetti negozi debba a pieno titolo rientrare nella promozione dei circuiti culturale e turistici alla stregua degli altri beni architettonici e culturale della città;
Che i negozi più antichi non godono di strumenti e norme che consentano la tutela e salvaguardia delle loro peculiari e preziose caratteristiche e che ciò di fatto concorre allo stravolgimento e al degrado del centro storico della città;
Considerato quanto finora esposto;

**IL CONSIGLIO COMUNALE**
DELIBERA

Che per i locali site nelle zone di tutela, di cui nella delibera n. 94/94 e sue successive modifiche e in tutta la città, in cui si sia svolta ininterrottamente per più di cento anni una attività di vendita al dettaglio o di produzione e vendita al dettaglio inerente sempre allo stesso genere merceologico e/o alle stesse tabelle commerciali il Comune rilasci, su specifica domanda del titolare dell'autorizzazione amministrativa, un attestato di "negozio storico" che ne definisca e sancisca il valore e lo status di bene culturale;
Che in base a tale nuova condizione nei locali in oggetto sarà tutelata la vocazione merceologica determinatasi storicamente cosicchè in essi sia mantenuta la medesima autorizzazione o tabella commerciale e non ne possano subentrare altre diverse;
Che in detti locali storici sia stabilito un vincolo di mantenimento sugli arredi esterni ed interni, anche ove non corrispondano in parte o del tutto all'attuale licenza. Su tale arredi saranno possibili interventi di restauro conservativo o, laddove il titolare della autorizzazione ravvisi la necessità di migliorare e arricchire l'immagine del negozio, interventi di rinnovo parziale o totale ma secondo lo stile e le caratteristiche architettoniche del progetto originario già esistente ed approvato e sotto il controllo dell'autorità comunale competente;
Che nel caso di negozi o botteghe di particolare pregio architettonico o degli arredi, o di particolare interesse culturale o storico, anche in relazione a merceologie non esistenti un secolo fa, quand'anche tali esercizi non abbiano compiuto cento anni di attività, sia possibile per il titolare della autorizzazione amministrativa chiedere l'accesso al regime di tutela sopra descritto subordinatamente al parere della autorità comunale allo scopo preposta;
Di dare mandato agli Assessori competenti di predisporre i provvedimenti da sottoporre al Consiglio Comunale finalizzati ad un sostegno attivo, che provveda per i suddetti locali, per lo status di bene culturale, significative riduzioni delle imposte di competenza comunale in quanto consentito dalla normativa vigente e con la previsione delle conseguenti variazioni di bilancio;
Che gli interventi di sostegno che saranno previsti dall'Amministrazione Comunale, nei casi di particolare valenza culturale e architettonica previsti dalla specifica commissione per l'albo (arredi interni ed esterni, intonaci ecc.), potranno essere estesi ai negozi e botteghe al di sopra di 50 anni di attività continua nello stesso locale inseriti nell'albo dei negozi e botteghe in corso di realizzazione.

Procedutosi alla votazione nella forma come sopra indicata, il Presidente, con l'assistenza degli scrutatori, dichiara che la proposta risulta approvata all'unanimità con 36 voti favorevoli.
Hanno partecipato alla votazione i seguenti Consiglieri:
Agostini, Alfano, Bartolucci, Belvisi, Bettini, Calamante, Cirinnà, Coscia, D'Alessandro, Dalla Torre, De Luca. De Nardis, Delta Portella, Di Francia, Di Pietrantonio, Esposito, Foschi, Francese, Galeota, Galloro, Gemmellaro, Lobefaro, Maggiulli, Magiar, Monteforte, Pompili, Rampini, Ricciotti, Ripa di Meana, Rosati, Salvatori, Santillo, Scalia, Sodano, Teodorani e Valentini.
La presente deliberazione assume il n. 139.
*(OMISSIS)*

**IL PRESIDENTE**
**L. LAURELLI - A. GEMELLARO - S. ALFANO**

**IL SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE**
**V. GAGLIANI CAPUTO**

**IL VICE SEGRETARIO GENERALE**
**L. CASTANO**

La presente deliberazione e stata adottata dal Consiglio Comunale nella seduta del **21 luglio 1997.**

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 299 del 18.3.2002**
**Ristorante Birreria Anna MIZZONI**, via Brescia, 24 - 32

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 300 del 18.3.2000**
**Latteria ANTONINI Dante**, via Beniamino Franklin, 23

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 726 del 27.6.2002**
**LERI S.r.l.** , Via del Corso n. 344 - Abbigliamento gestanti, neonati, bambini (CHIUSO)

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 727 del 27.6.2002**
**Farmacia Dott.ssa Lidia SANTACROCE**, Piazza S. Lorenzo in Lucina n. 27

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 728 del 27.6.2002**
**Pasticceria FAGGIANI S.r.l.**, Via Giuseppe Ferrari nn. 23-29

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 729 del 27.6.2002**
**Ditta PASCUCCI**, Via di Torre Argentina n. 20 - bar

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 1288 del 5.12.2002**
**Tabaccheria BIANCHINI Maurizio**, Borgo Pio n. 157

**Determinazione Dirigenziale Dipartimento VIII n. 86 del 30.1.2003**
**CIN CIN BAR**, Via Cesare Battisti n. 129 - bar

Aggiornato al 4.02.2003 n. 84 attestati rilasciati, n. 6 esercizi chiusi, n. 1 attestato annullato TAR