

Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica

Direzione Rigenerazione Urbana

Responsabile del servizio tecnico per l'istruttoria e la elaborazione dei progetti di Pianificazione e riqualificazione delle aree di interesse pubblico

SERVIZIO TECNICO ISTRUTTORIA E ELABORAZIONE PROGETTI DI PIANIFICAZIONE E RIQUALIFICAZIONE AREE DI INTERESSE

PUBBLICO (ERP E ACQUISIZIONE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI ANCHE CON PROGETTI UNITARI)

UFFICIO AMMINISTRATIVO QUALITA' URBANA E ARCHITETTONICA

Determinazione Dirigenziale

NUMERO REPERTORIO QI/1883/2020 del 17/12/2020

NUMERO PROTOCOLLO QI/152659/2020 del 17/12/2020

Oggetto: Approvazione dell'aggiornamento dei criteri e delle linee guida per la qualità urbana, architettonica ed edilizia della progettazione, con riferimento al VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 1 “Interventi edilizi di limitata incidenza sulla qualità architettonica e urbana”, ai sensi dell’art. 4 del Regolamento Speciale del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia (Co.Q.U.E.) di Roma Capitale. Conferma dei criteri e delle linee guida articolati nel VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 2, approvato con D.D. n. QI/2090/2018 del 21.12.2018.

IL DIRETTORE

CINZIA ESPOSITO

Responsabile procedimento: Arch. Cinzia Esposito

Determinazione Dirigenziale firmata digitalmente da:

CINZIA ESPOSITO

PREMESSO CHE

con deliberazione di Assemblea Capitolina n. 22 del 27 aprile 2015 è stato approvato il nuovo Regolamento Speciale del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia (Co.Q.U.E.) di Roma Capitale, che ne disciplina le attribuzioni, la composizione e il funzionamento, anche a seguito delle sopravvenute disposizioni normative in materia;

la particolare complessità dell'attività richiesta ai membri del Comitato rientra nelle previsioni dell'art. 24, dell'art. 25, comma 8 e dell'art. 47, comma 3, lett.b) delle N.T.A. di P.R.G. vigente;

l'art. 1 del suddetto Regolamento Speciale ai commi 2 e 3 prevede che il Comitato sia composto da 11 membri selezionati tramite Avviso Pubblico e nominati con Ordinanza del Sindaco, sulla base di comprovata esperienza professionale o accademica nelle discipline edilizia ed urbanistica, della progettazione architettonica ed urbanistica, della trasformazione del paesaggio urbano e della sostenibilità urbana ambientale, della bioarchitettura e del risparmio energetico;

a seguito dell'espletamento della procedura selettiva di individuazione dei membri del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia di Roma Capitale, con Ordinanza della Sindaca n. 198 del 29.12.2017 è stata disposta la nomina dei membri del Comitato;

l'art. 4 del citato Regolamento Speciale – *Funzioni del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia* - stabilisce che il Comitato elabori, d'intesa con gli Uffici dell'Amministrazione Capitolina, criteri e linee guida per la qualità urbana, architettonica ed edilizia della progettazione, coerentemente con gli indirizzi e gli elaborati del P.R.G. vigente, nonché per gli aspetti formali delle opere edilizie e per il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale;

tali criteri e linee guida possono essere contenuti in appositi Vademecum, e sono approvati dall'Amministrazione Capitolina ai sensi dell'art. 4, comma 2 del suddetto Regolamento;

con D.D. n. QI/2090/2018 del 21.12.2018 è avvenuta l'approvazione dei criteri e delle linee guida per la qualità urbana, architettonica ed edilizia della progettazione articolati nei seguenti "Vademecum", parte integrante del medesimo provvedimento, in attuazione dell'art. 4, comma 2 del Regolamento Speciale del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia (Co.Q.U.E.) di Roma Capitale (deliberazione di A.C. n. 22/2015):

- VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 1 "Interventi edilizi di limitata incidenza sulla qualità architettonica e urbana",

- VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 2 "Interventi edilizi diretti di rilevanza sulla qualità urbana, edilizi e architettonica",

coerentemente con gli indirizzi e gli elaborati del P.R.G. vigente, nonché per gli aspetti formali delle opere edilizie e per il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, ai sensi dell'art. 4, comma 1 del Regolamento Speciale del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia (Co.Q.U.E.) di Roma Capitale;

i membri del Comitato, sulla base dell'esperienza maturata attraverso la valutazione della qualità urbana ed edilizia di alcuni interventi, al fine di rendere più agevole e costruttivo il lavoro dei progettisti, hanno provveduto ad aggiornare i suddetti criteri e le linee guida con riferimento al Vademecum per la Progettazione n.1, avendo particolare riguardo per gli interventi di coibentazione delle facciate e di realizzazione del "cappotto termico";

la versione aggiornata dei suddetti criteri e delle linee guida, trasmessa al Dipartimento P.A.U. con nota prot. n. QI 118402 del 22.10.2020, è articolata nel Vademecum di seguito riportato:

- VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 1 "Interventi edilizi di limitata incidenza sulla qualità architettonica e urbana";

si confermano i criteri e le linee guida articolati nel Vademecum per la progettazione n. 2, approvati con D.D. n.

QI/2090/2018 del 21.12.2018, e di seguito riportato:

- VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 2 “Interventi edilizi diretti di rilevanza sulla qualità urbana, edilizi e architettonica”;

ricorrono, pertanto, i presupposti per procedere all'approvazione dell'aggiornamento dei criteri e delle linee guida per la qualità urbana, architettonica ed edilizia della progettazione, con riferimento al VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 1 “Interventi edilizi di limitata incidenza sulla qualità architettonica e urbana” quale parte integrante del presente provvedimento, in attuazione dell'art. 4, comma 2 del Regolamento Speciale del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia (Co.Q.U.E.) di Roma Capitale (deliberazione di A.C. n. 22/2015);

Vista la deliberazione di Assemblea Capitolina n. 22 del 27.04.2015;

visto il Regolamento Speciale del Co.Q.U.E di Roma Capitale (deliberazione A.C. 22/2015);

vista l'Ordinanza della Sindaca n. 198 del 29.12.2017;

visto il D.Lgs. n. 267/2000 “T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali”;

visto l'art. 34 dello Statuto di Roma Capitale approvato con deliberazione A.C. n. 8 del 7 marzo 2013.

DETERMINA

per tutto quanto sopra premesso:

di approvare l'aggiornamento dei criteri e delle linee guida per la qualità urbana, architettonica ed edilizia della progettazione, articolati nel seguente “Vademecum” parte integrante del presente provvedimento, in attuazione dell'art. 4, comma 2 del Regolamento Speciale del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia (Co.Q.U.E.) di Roma Capitale (deliberazione di A.C. n. 22/2015):

- VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 1 “Interventi edilizi di limitata incidenza sulla qualità architettonica urbana”,

coerentemente con gli indirizzi e gli elaborati del P.R.G. vigente, nonché per gli aspetti formali delle opere edilizie e per il loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, ai sensi dell'art. 4, comma 1 del Regolamento Speciale del Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia (Co.Q.U.E.) di Roma Capitale;

di confermare i criteri e le linee guida articolati nel Vademecum per la progettazione n. 2, approvato con D.D. n. QI/2090/2018 del 21.12.2018, parte integrante del presente provvedimento e di seguito riportato:

- VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 2 “Interventi edilizi diretti di rilevanza sulla qualità urbana, edilizia architettonica”.

Si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni di conflitto di interesse, in attuazione dell'art. 6 bis della L. 241/1990 e degli artt. 6, comma 2, e 7 del D.P.R. 62/2013.

**IL DIRETTORE
CINZIA ESPOSITO**

DESCRIZIONE
Prot._QI_118402_del_22.10.2020_VADEMECUM_per_la_Progettazione_n._1_2020.pdf
Prot._QI_118402_del_22.10.2020__Invio_Vademecum_per_la_Progettazione_n._1.pdf
DD_QI_2090_del_21.12.2018_Approvazione_linee_guida.pdf
Ordinanza_della_Sindaca_n._198_del_29.12.2017.pdf
Deliberazione_A._C._n._22_del_27_aprile_2015_Regolamento_CoQUE.pdf
Prot._QI_202276_del_7.12.2018_VADEMECUM_N._2.pdf
Check_List_Generica.pdf



ROMA CAPITALE



ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Comitato per Qualità Urbana ed Edilizia

LINEE GUIDA
per la qualità urbana, architettonica ed edilizia
degli interventi di trasformazione dell'ambiente costruito di Roma

VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 1
Interventi edilizi di limitata incidenza sulla qualità architettonica e urbana

Versione aggiornata

20 ottobre 2020

Il presente Vademecum ha l'obiettivo di orientare l'attività di progettazione degli interventi edilizi minori che hanno comunque una incidenza, seppure limitata, sulla qualità architettonica e urbana. L'elenco degli interventi è stato elaborato a partire dal D.P.R. n. 31 del 13 febbraio 2017 avente ad oggetto il "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" con il quale condivide inoltre l'obiettivo di semplificazione delle procedure di autorizzazione.

Le opere e gli indirizzi contenuti all'interno del presente Vademecum, sono da ritenersi valutabili all'interno dei Pareri del CoQUE in attuazione dell'art. 24 comma 12 delle NTA, per interventi ascrivibili nella RE, DR, AMP, NE.

Per gli interventi in elenco sono stati determinati i criteri di qualità con cui orientare le scelte progettuali. Vengono fornite, in forma di raccomandazioni, indicazioni e suggerimenti operativi - non prescrittivi - per la progettazione degli interventi. Gli interventi sono raggruppati nelle seguenti sei categorie:

1. opere interne
2. interventi sui prospetti
3. interventi di trasformazione
4. impianti tecnologici esterni
5. interventi sugli spazi esterni
6. interventi privati sullo spazio pubblico

Il progettista, dopo aver individuando il tipo di intervento all'interno delle categorie definite, dovrà recepire i criteri generali di qualità degli interventi e potrà seguire le raccomandazioni indicate, motivando le proprie scelte progettuali in modo adeguato.

Qualora l'intervento sia soggetto, ai sensi della normativa vigente, a parere Co.Q.U.E. e il progettista abbia operato seguendo i criteri e le raccomandazioni indicate, il parere sulla qualità dell'intervento sarà favorevole e l'iter semplificato.

Il progettista ha sempre facoltà di operare scelte alternative a quelle suggerite, discostandosi in parte o in tutto dalle raccomandazioni proposte. In tali casi però, il progetto sarà sottoposto a specifica valutazione del Co.Q.U.E. e il progettista dovrà produrre adeguate motivazioni alle scelte operate.

Per alcune fattispecie di intervento, specificate nel seguito per ogni categoria, il progetto sarà sempre sottoposto a valutazione del Co.Q.U.E..

Nella presente versione del Vademecum N.1 - aggiornamento del 20 ottobre 2020, il punto 2.04 "Interventi di coibentazione e "cappotto termico" – volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici" è stato integrato in modo da offrire, su tale argomento, maggiori e più dettagliate indicazioni rispondenti alle esigenze che si stanno manifestando a seguito della recente introduzione, con il D.L. 34/2020 convertito con la L. 17 luglio 2020, n. 77, del c.d. "superbonus".

1. OPERE INTERNE

Le opere interne non presentano, in generale, profili di rilevanza per quanto riguarda la valutazione architettonica e urbana di competenza del Co.Q.U.E.. Tuttavia, alcune tipologie di intervento possono riguardare l'interfaccia tra il complesso edilizio e la struttura urbana. A questi aspetti dovrà essere rivolta l'attenzione progettuale. In generale è rilevante contemperare gli aspetti tipologico-distributivi del nuovo intervento con l'organismo edilizio originario.

1.01 Opere interne

opere comunque denominate ai fini urbanistico-edilizi che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici

Le opere interne non sono di interesse nella valutazione della qualità urbana ed architettonica e hanno importanza esclusivamente se riguardano alcuni cambi di destinazione d'uso che alterano le caratteristiche dello spazio pubblico (cfr. Punto 3.04).

1.02 Collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori)

interventi in genere sulla distribuzione degli spazi comuni

È necessario preservare i caratteri principali dell'impianto tipologico dell'edificio, ancorché è ammissibile adattarlo alle esigenze sopravvenute. Gli elementi di distribuzione dell'edificio devono garantire uno spiccato grado di fruibilità urbana.

Raccomandazioni:

- Evitare di collocare eventuali nuovi collegamenti verticali in spazi affacciati sulla pubblica via;
- le rampe di accesso devono contribuire alla migliore vivibilità dello spazio pubblico;
- i volumi tecnici aggiunti devono essere considerati occasioni del progetto di architettura;
- privilegiare soluzioni architettoniche a quelle tecnologiche nel superamento dei dislivelli.

2. INTERVENTI SUI PROSPETTI

Gli interventi sui prospetti sono di particolare importanza nella valutazione dell'impatto del progetto sulla qualità dello spazio urbano. Proprio perché si tratta, spesso, di interventi che non necessitano di procedure autorizzative complesse, non devono essere trascurati dal punto di vista progettuale.

2.01 Interventi sui prospetti

Rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura

Rispettare le caratteristiche storiche e tipologiche del costruito, conservando l'unitarietà dell'edificio in rapporto con il contesto urbano. Utilizzare le coperture per aumentare la sostenibilità urbana (in termini sia di impianti, sia di superfici a verde), preservando le viste sia dal basso, sia dall'alto.

Raccomandazioni:

- Il livello minimo di intervento deve essere esteso alle facciate contigue del medesimo edificio, perseguendo criteri di unitarietà e coerenza;
- usare materiali e tecniche coerenti con l'epoca di costruzione e compatibili con l'esistente, anche attraverso un'analisi delle coloriture presenti sulla fabbrica e nell'intorno;
- la scelta dei colori deve essere concordata con l'amministrazione comunale sulla base di una campionatura da eseguire in cantiere.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se l'intervento determina una facciata del tutto nuova

2.02 Interventi su elementi di facciata

Balconi, terrazze o scale esterne

Conservare l'unitarietà dell'edificio in rapporto alle sue diverse parti. Considerare le terrazze come quinta facciata dell'edificio, come spazio di un paesaggio urbano "alto" che deve essere interpretato architettonicamente.

Raccomandazioni:

Mantenere l'uniformità delle soluzioni costruttive e di dettaglio;
privilegiare le soluzioni tecniche coerenti con quelle originarie;
considerare le caratteristiche materiche e cromatiche dei materiali di rivestimento delle strutture aggiunte come appartenenti alla copertura stessa.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se è prevista la sostituzione con elementi realizzati con materiali o finiture diverse, oppure di nuova realizzazione

2.03 Integrazione o sostituzione di finiture o manufatti

infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli

Conservare l'unitarietà dell'edificio in rapporto alle sue diverse parti.

Raccomandazioni:

- Mantenimento delle partizioni delle specchiature di serramenti e dei sistemi di oscuramento originali;
- mantenimento di materiali e tipi, anche per quanto riguarda le trasparenze dei vetri.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se è prevista la sostituzione con elementi realizzati con materiali o finiture diverse, oppure di nuova realizzazione

2.04 Interventi di coibentazione e "cappotto termico"

volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici

Gli interventi di coibentazione possono incidere notevolmente sui caratteri tipologici e linguistici degli edifici e possono assumere una diversa rilevanza in relazione ai caratteri storici, architettonici, costruttivi e decorativi dell'edificio stesso su cui si interviene. Conseguentemente tali interventi sono un'occasione per un progetto di architettura, sia nel caso in cui prevalga una istanza conservativa, che implica il ricorso alle teorie del restauro (anche del moderno), che nel caso opposto, in cui possa essere perseguito l'obiettivo di dare all'edificio una nuova immagine architettonica contemporanea.

Attività di studio e analisi richiesti

- Ricerca e analisi storica del progetto originario delle facciate
- Rilievi metrici di dettaglio in scala opportuna e comprendenti tutti gli eventuali apparati decorativi, e i punti rilevanti (attacco a terra, angoli, imbotti di porte e finestre, ecc.)
- Analisi stratigrafica e cromatica della facciata
- Studio del colore e dettagliata rappresentazione della proposta

Raccomandazioni generali:

- Si raccomanda di mantenere la continuità del filo di facciata dei fronti affacciati sullo spazio pubblico, impiegando sistemi e tecnologie costruttive che riducano al minimo l'aumento di spessore, con particolare attenzione agli edifici appartenenti ai tessuti ad 'isolato' otto-novecenteschi;
- nel caso di sostituzione di serramenti, questi sono adeguatamente progettati e coerenti per specchiature, materiali e colore con il carattere architettonico;
- gli impianti tecnologici sulla facciata devono essere ricondotti all'impaginato architettonico e quelli incongrui devono essere eliminati.

Raccomandazioni per edifici a carattere storico artistico:

- Gli interventi devono essere conformati a criteri conservativi e le soluzioni tecnico costruttive e architettoniche non devono essere conflittuali con i caratteri linguistici e tipo-morfologici dell'edificio;
- attenta valutazione della fattibilità di recladding su facciate di edifici di particolare pregio architettonico e in presenza di apparati decorativi o rivestimenti lapidei;
- l'eventuale distinzione tra le facciate principali (su strada) e quelle secondarie (cortile) deve essere mantenuta;
- l'apparato decorativo deve essere fedelmente mantenuto, sia nella forma che nei materiali e nei colori.



L'intervento è sempre sottoposto a valutazione specifica

2.05 Aperture in facciata

realizzazione di nuove aperture o modifica di quelle esistenti

Evitare trasformazioni dei caratteri tipologici e linguistici degli edifici, mantenendo l'unitarietà dell'impaginato delle facciate.

Raccomandazioni:

- Le dimensioni e gli allineamenti devono essere definiti istituendo precise relazioni compositive con la partizione della facciata nel suo insieme;
- la trasformazione o la nuova realizzazione di aperture è sempre ammessa, quando rispetta gli allineamenti e le proporzioni delle aperture esistenti;
- la trasformazione di finestre in porta-finestre collocate su balconi con parapetto opaco, attraverso la semplice demolizione del sottofinestra, sono sempre ammissibili.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se sono previste modifiche agli allineamenti o alle proporzioni delle aperture

2.06 Collocazione di tende da sole poste sulle facciate degli edifici

per locali destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi

Le tende da sole, eventualmente ammesse dai regolamenti comunali, devono inserirsi in maniera armonica all'interno della facciata. Per quanto riguarda gli aspetti di qualità architettonica e urbana, si formulano le seguenti raccomandazioni.

Raccomandazioni:

- Il materiale utilizzato deve essere tela o simile; è vietato l'uso della plastica;
- i colori sono preferibilmente a tinta unita, senza l'apposizione di marchi o scritte pubblicitarie;
- la struttura può essere in legno o metallo verniciato scuro e non deve costituire ostacolo alla libera deambulazione.

2.07 Insegne e vetrine commerciali

installazione di nuove insegne o vetrine o sostituzione di insegne o vetrine esistenti

L'affissione, la segnaletica, la pubblicità commerciale, e ogni altra forma di esposizione al pubblico di insegne o vetrine attuata da parte di soggetti privati, è consentita solo nei limiti e con le modalità stabiliti dai regolamenti comunali vigenti. Per quanto riguarda gli aspetti di qualità architettonica e urbana, si formulano le seguenti raccomandazioni.

Raccomandazioni:

- Le insegne o vetrine storiche contribuiscono spesso alla caratterizzazione di spazi o vie pubbliche; dovrebbero essere preservate e valorizzate;
- per la migliore armonizzazione con la facciata, le insegne o vetrine dovrebbero essere apposte solo all'interno delle aperture della facciata;
- per quanto attiene ai colori e alla grafica, l'insegna o vetrine dovrà essere congruente con la facciata.

3. INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Si tratta di interventi che incidono su una porzione limitata del complesso edilizio. Si tratta generalmente di interventi non normati dal piano regolatore generale o dai regolamenti comunali, ma previsti da disposizioni legislative sovraordinate. Pertanto, la loro valutazione in termini di qualità architettonica e urbana è particolarmente importante.

3.01 Interventi di miglioramento o adeguamento

normativa antisismica

Gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico rivestono una particolare importanza nel recupero edilizio. In linea di principio, tali interventi non devono dare luogo a modificazioni significative dei fabbricati.

Raccomandazioni:

- Adozione di soluzioni tecnologiche che alterano meno possibile la configurazione tipologica e strutturale dell'edificio.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se riguarda modifiche alle facciate

3.02 Interventi per il superamento di barriere architettoniche

servoscala, rampe, ascensori esterni o manufatti consimili

Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche in rapporto con lo spazio pubblico devono garantire uno spiccato grado di fruibilità urbana e integrazione nel contesto.

Raccomandazioni:

- Le rampe di accesso devono contribuire alla migliore vivibilità dello spazio pubblico, evitando angoli morti;
- i volumi tecnici aggiunti, preferibilmente non sulla pubblica via, devono essere considerati occasioni del progetto di architettura;
- privilegiare soluzioni architettoniche a quelle tecnologiche nel superamento dei dislivelli.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se sono previsti interventi sullo spazio pubblico

3.03 Realizzazione di serre solari

La realizzazione di serre solari deve essere concepita con l'obiettivo di un miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici e secondo un principio di reversibilità dell'intervento; devono essere progettate come elementi architettonici dialoganti con l'edificio e controllati attraverso il disegno dei particolari tecnici. La serra solare deve essere intesa come elemento accessorio all'edificio.

Raccomandazioni:

- Quando poste sulle terrazze degli edifici, progettare soluzioni arretrate rispetto al filo dei parapetti in modo da ridurre la visibilità dalla pubblica via e in modo che l'intervento sia percepibile come autonoma estensione dell'edificio;
- motivare l'intervento con un'analisi e verifica del miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
- definire soluzioni costruttive, materiali, finiture in modo coerente con la preesistenza.



L'intervento è sempre sottoposto a valutazione specifica

3.04 Mutamento di destinazione d'uso dei piani terra

Il piano terra riveste particolare importanza nel rapporto fra edificio e spazio pubblico. Ciò sia per quanto riguarda i materiali e le finiture, sia per quanto riguarda le attività ospitate che possono determinare una particolare dialettica con lo spazio pubblico, contribuendo in maniera decisiva alla sua configurazione. Le strade mercato, le piazze, le strade gioco, i dehor, eccetera sono spazi pubblici il cui significato è in larga misura determinato dalle funzioni insediate ai piani terra degli edifici circostanti.

Raccomandazioni:

- Evitare il cambio di destinazione di spazi destinati ad attività e servizi dei piani terra, quando essi caratterizzano lo spazio pubblico;
- privilegiare, al livello del piano urbano, funzioni capaci a ravvivare lo spazio pubblico.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se riguarda il piano terra

4. IMPIANTI TECNOLOGICI ESTERNI

L'introduzione di nuovi impianti tecnologici può incidere notevolmente sulla qualità architettonica e urbana dei fabbricati esistenti. Pertanto è sempre necessario ricercare le soluzioni meno invasive possibili. In generale sono da evitare interventi per singole unità immobiliari e vanno invece favoriti gli interventi condominiali.

4.01 Impianti a uso domestico

condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne

Gli impianti fanno imprescindibilmente parte dell'edificio e la loro integrazione nell'architettura costituisce uno degli elementi di qualità di ogni buon progetto. Pertanto, essi devono essere pensati come parte del progetto ed essere controllati formalmente.

Raccomandazioni:

- Privilegiare soluzioni unitarie e concentrate, preferibilmente sulle coperture degli edifici, non visibili dalla pubblica via;
- se i nuovi impianti esigono la realizzazione di veri e propri volumi tecnici, tali volumi, quando ammessi dalla norma, devono essere considerati occasioni del progetto di architettura;
- non possono essere installati impianti sulle facciate sulla pubblica via;
- la realizzazione di fori, l'apposizione di tubature o canali per cavi è ammessa attraverso un progetto esteso a tutta la facciata che dimostri la coerenza formale degli interventi;
- non sono ammissibili cavi volanti in facciata.



L'intervento è, in genere, non soggetto a titolo abilitativo edilizio. È soggetto a valutazione specifica se sono previsti interventi facciata principale

4.02 Interventi di adeguamento funzionale o sostituzione

impianti con elementi di pari dimensione e finiture

Gli interventi di adeguamento o sostituzione di impianti devono essere visti come occasioni di miglioramento della qualità degli edifici e loro sostenibilità. Sono sempre ammessi quando è dimostrata la miglioria apportata.

Raccomandazioni:

- E' necessario verificare tutte le alternative, ivi inclusi i miglioramenti tecnici eventualmente intercorsi, che possono portare ad apparecchi di minore dimensione e a soluzioni maggiormente integrate agli edifici interessati.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se è visibile dalla pubblica via

4.03 Canne fumarie

impianti condominiali o a uso commerciale

Gli impianti fanno imprescindibilmente parte dell'edificio e la loro integrazione nell'architettura costituisce uno degli elementi di qualità di ogni progetto. Pertanto, essi devono essere pensati come parte del progetto ed essere controllati formalmente.

E' opportuno distinguere fra canne fumarie condominiali e canne fumarie commerciali:

- le prime sono indispensabili per mettere a norma gli scarichi provenienti dai singoli appartamenti; pertanto appare opportuno facilitarne la realizzazione
- le seconde sono funzionali a cambi di destinazione di locali commerciali; possono essere assentite solo se non pregiudicano la qualità delle facciate dell'edificio

Raccomandazioni:

- In presenza di distacchi dall'impianto condominiale la realizzazione di una canna fumaria condominiale è obbligatoria;
- la canna fumaria può essere sempre realizzata all'interno di cavedi;
- all'interno dei cortili o sulle facciate secondarie degli edifici, la canna fumaria deve seguire più possibili un percorso verticale rettilineo ed essere, per materiale e coloritura, armonicamente inserita sulla facciata;
- non possono essere installate canne fumarie sulle facciate verso la pubblica via, se non per usi condominiali e quando sono perfettamente integrate nel disegno di facciata.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se è visibile dalla pubblica via; sono sempre soggette a valutazione specifica gli interventi di sostituzione o realizzazione di canne fumarie a uso commerciale

4.04 Impianti delle reti di comunicazione o impianti radioelettrici

antenne, pali o tralicci non superiori a 6 metri collocati su edifici esistenti, volumi tecnici

Le infrastrutture tecnologiche comportano spesso una trasformazione rilevante dello skyline urbano. La scelta di materiali e forme specifiche non basta sempre a mitigarne l'impatto. L'ubicazione e, conseguentemente, il rapporto con i caratteri degli edifici interessati e le specificità dei tessuti edilizi nel paesaggio urbano meritano particolare attenzione.

Raccomandazioni:

- Gli impianti privati per la ricezione di segnali televisivi e satellitari non possono essere collocati in facciata; è obbligatoria la realizzazione di un impianto centralizzato per condominio o scala;
- non deve essere affiancato sullo stesso edificio più di un traliccio per impianti di telecomunicazione; impianti di soggetti gestori diversi devono trovare spazio sulla medesima struttura;
- preferibilmente, i nuovi impianti di telecomunicazione non devono essere realizzati in posizioni ricadenti nel cono di visibilità entro i 200 m dalle strade interquartiere, di quartiere e interzonali e non devono essere realizzati in punti panoramici;
- gli interventi di mitigazione considerano il traliccio come tema di progetto architettonico.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se riguarda impianti di telecomunicazione visibili dalla pubblica via e, pertanto, soggetti a mitigazione

4.05 Installazione di pannelli solari

termici o fotovoltaici a servizio di singoli edifici

Le coperture sono da considerare la quinta facciate dell'edificio. Pertanto, gli interventi di installazione di pannelli solari devono essere progettati come elementi architettonici integrati alle strutture edilizia e controllati formalmente, oltreché dal punto di vista tecnico-funzionale.

Raccomandazioni:

- Privilegiare soluzioni unitarie e non visibili dalla pubblica via;
- privilegiare soluzioni integrate nelle coperture, in aderenza ai tetti e con la stessa inclinazione e orientamento di falda.



L'intervento è soggetto a valutazione specifica se altera il profilo di coronamento dell'edificio

5. INTERVENTI SUGLI SPAZI ESTERNI

Gli spazi esterni pertinenziali degli edifici necessitano di un disegno particolarmente accurato. Essi contribuiscono in maniera decisiva sia alla configurazione formale, sia all'assetto funzionale dello spazio pubblico adiacente.

5.01 Interventi sugli spazi pertinenziali

manutenzione o realizzazione di: spazi pavimentati, sistemazioni a verde, sostituzione o messa a dimora di alberi e arbusti, volumi tecnici e manufatti accessori, autorimesse, tettoie, porticati, chioschi da giardino di natura permanente, muri di recinzione o contenimento

Il progetto degli spazi pertinenziali è fondamentale nella considerazione di alcuni aspetti della sostenibilità ambientale dell'intervento, specificatamente per quanto riguarda la gestione del ciclo delle acque, il grado di biodiversità, il comfort urbano (ventilazione e soleggiamento), ma anche la disponibilità di alternative alla mobilità meccanizzata. Sono centrali aspetti quali: impermeabilizzazione, realizzazione di superfici a verde, ombreggiamenti e altri interventi per l'aumento del comfort, impianti e strutture per la mobilità alternativa, eccetera.

Gli spazi pertinenziali che si pongono in continuità con lo spazio pubblico sono cruciali per la qualità del rapporto fra l'ambito privato e la città. In termini di qualità risulta essenziale un dialogo fra le caratteristiche morfo-tipologiche, i materiali e le finiture dello spazio pubblico e degli spazi privati.

Raccomandazioni:

- Di norma deve essere evitata l'impermeabilizzazione di oltre l'80% del lotto;
- le superfici orizzontali disponibili devono essere preferibilmente sistemate a verde; è fortemente consigliata la messa a dimora di alberi ad alto fusto, adeguatamente spazati per la crescita attesa;
- è necessario prevedere adeguati spazi comuni per lo stoccaggio e dei rifiuti differenziati e per i passeggi;
- è necessario prevedere spazi di parcheggio e strutture per la mobilità alternativa (biciclette, e-bike, ecc.);
- l'intervento deve dialogare con le caratteristiche morfo-tipologiche e con i materiali e le finiture tipiche degli spazi pubblici limitrofi;
- Gestione del ciclo delle acque: migliorare l'evaporazione e l'infiltrazione, contrastare il deflusso.



Trattandosi di interventi in continuità con lo spazio pubblico sono sempre soggetti a valutazione specifica

5.02 Opere di manutenzione e adeguamento degli spazi esterni

marciapiedi (cigli, caditoie, zanelle, pavimentazioni), banchine stradali, aiuole, componenti di arredo urbano

Il progetto dello spazio pubblico contiguo al lotto edilizio è di particolare interesse per quanto riguarda la qualità del rapporto fra spazio pubblico e spazio privato. In termini di qualità risulta essenziale l'unitarietà delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture dell'intorno urbano più ampio all'interno del quale sono inserite le aree oltre che l'attraversabilità degli spazi.

Raccomandazioni:

- L'intervento si deve misurare con le caratteristiche morfo-tipologiche, i materiali e le finiture tipiche degli spazi pubblici della zona;
- scelta di materiali innovativi.



Trattandosi di interventi sullo spazio pubblico sono sempre soggetti a valutazione specifica

5.03 Realizzazione di opere sul confine del lotto

cancelli, recinzioni, muri di cinta o di contenimento del terreno

Le opere realizzate sul confine del lotto, oltre a delimitare lo spazio di pertinenza privato contribuiscono a qualificare lo spazio pubblico circostante. È necessario che essi non costituiscano alcun pericolo per la fruizione dello spazio pubblico (in termini sia di caduta dall'alto, sia di caduta in basso, sia di visibilità, eccetera); inoltre, il progetto deve contribuire alla spazialità e all'identità delle aree pubbliche circostanti.

Raccomandazioni:

- I cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, dovrebbero essere conservati e restaurati;
- la colorazione degli elementi in ferro dovrebbe essere "al naturale", con verniciatura opaca di protezione, oppure con colore "piombaggine";
- le recinzioni, preferibilmente leggere e trasparenti, sono realizzate secondo un progetto architettonico e non dovrebbero limitare la visibilità degli spazi;
- i muri di recinzione o contenimento sono realizzati secondo un progetto architettonico e presentano partizioni e materiali che si inseriscono nel contesto.

6. INTERVENTI PRIVATI SULLO SPAZIO PUBBLICO

Alla qualità architettonica e urbana concorrono con pari importanza sia gli spazi privati, sia quelli pubblici. La progettazione di qualità dello spazio pubblico risulta particolarmente importante quando la sua realizzazione è posta in capo alle imprese private.

6.01 Occupazione temporanea di suolo (privato, pubblico o di uso pubblico)

strutture mobili, spazi organizzati per attività economiche per un periodo superiore a 120 giorni

Strutture mobili, spazi organizzati per attività economiche (p.es tavoli e sedie), eventualmente ammesse dai regolamenti comunali, devono inserirsi in maniera armonica nel contesto e non confliggere con la normale fruibilità degli spazi. Per quanto riguarda gli aspetti di qualità architettonica e urbana, si formulano le seguenti raccomandazioni.

Raccomandazioni:

- Ogni occupazione temporanea di suolo deve essere realizzata secondo uno specifico progetto architettonico; il progetto è preferibilmente esteso a un'unità di spazio (piazza, strada, ecc.);
- tutti gli elementi devono essere facilmente smontabili ed essere preferibilmente in materiale naturale quale legno, vimini o ferro (da evitare plastica, resina o simile).

6.02 Verande e strutture in genere poste all'esterno

Dehors o chioschi ovvero strutture tali da configurare spazi chiusi funzionali ad attività economiche: esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero

I Dehors eventualmente ammesse dai regolamenti comunali, devono inserirsi in maniera armonica nel contesto e non confliggere con la normale fruibilità degli spazi. Per quanto riguarda gli aspetti di qualità architettonica e urbana, si formulano le seguenti raccomandazioni.

Raccomandazioni:

- I Dehors devono essere realizzati secondo uno specifico progetto architettonico;
- tutti gli elementi devono essere facilmente smontabili ed essere preferibilmente in materiale naturale quale legno, vimini o ferro (da evitare plastica, resina o simile);
- gli eventuali paraventi o fioriere a delimitazione degli spazi non devono compromettere la percezione visiva del contesto urbano;
- la copertura può essere in tela o simile; deve essere evitato l'uso della plastica; i colori sono preferibilmente a tinta unita, senza l'apposizione di marchi o scritte pubblicitarie.



ROMA CAPITALE



ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
Comitato per Qualità Urbana ed Edilizia

LINEE GUIDA

**Per la qualità urbana, architettonica ed edilizia
degli interventi di trasformazione dell'ambiente costruito di Roma**

VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 2

Interventi edilizi diretti di rilevanza sulla qualità urbana, edilizia e architettonica

20 novembre 2018

LINEE GUIDA per la qualità urbana, edilizia e architettonica degli interventi di trasformazione dell'ambiente costruito di Roma

VADEMECUM PER LA PROGETTAZIONE N. 2

Interventi edilizi diretti di rilevanza sulla qualità urbana e architettonica

Questo "Vademecum 2" ha l'obiettivo di orientare l'attività di progettazione degli interventi edilizi oggetto di attuazione diretta che hanno un'incidenza sulla qualità architettonica e urbana della città. Orientare non significa suggerire linguaggi architettonici predeterminati, ma indirizzare i progetti verso soluzioni capaci di non incidere negativamente e, anzi, di migliorare sia la qualità dell'edificio e/o dell'area d'intervento, sia la qualità dell'ambiente cittadino al contorno.

Il miglioramento della qualità comporta l'impegno di committenti e progettisti nel proporre progetti consapevoli dei valori del luogo, i cui caratteri possono essere confermati, ma anche contraddetti, purché comunque all'insegna di un rapporto dialettico con le preesistenze.

Gli interventi ad attuazione diretta che hanno un'incidenza sulla qualità architettonica e urbana della città sono quelli indicati agli art. 9, c. 5 e 6 della NTA del PRG vigente e, in particolare:

- DR : Demolizione e Ricostruzione
- AMP: Ampliamenti
- NE: Nuova Edificazione.

I criteri di qualità adottati nel presente Vademecum 2 devono essere considerati complementari a quelli adottati nel Vademecum 1, relativo agli interventi "minori" (ma non per questo meno importanti), che potrebbero risultare di utilità anche per le opere di maggiore rilevanza di cui si tratta in questa sede.

Vengono inoltre fornite raccomandazioni che costituiscono indicazioni e suggerimenti operativi - non prescrittivi - per la progettazione degli interventi, ma che si consiglia di adottare.

Il progettista ha sempre facoltà di operare scelte alternative a quelle suggerite, tuttavia qualora l'intervento sia soggetto, ai sensi della normativa vigente, al parere del CoQUE e il progettista abbia operato seguendo i criteri e le raccomandazioni indicate, il parere sulla qualità dell'intervento risulterà, più probabilmente, favorevole.

Qualora invece il progettista non adotti tali suggerimenti egli dovrà fornire al CoQUE, per la valutazione di qualità dell'intervento, una convincente giustificazione della via alternativa adottata, adeguatamente illustrata nella documentazione specificamente elaborata per giustificare le scelte qualitative dell'intervento.

Si sottolinea che la qualità della progettazione, la qualità e completezza degli elaborati, l'illustrazione del progetto e la giustificazione delle scelte qualitative, costituiscono le premesse indispensabili per la valutazione della qualità dell'intervento.

In questo senso si ritiene che l'elemento indispensabile per un intervento di qualità sia una esaustiva ricerca storica dell'edificio e del suo intorno nonché l'analisi comparativa tra l'area e l'edificio nelle condizioni ante operam (comprensivo di rilievi dei manufatti e dell'intorno) e l'area nella situazione post operam. Al riguardo si raccomanda che anche i documenti illustrativi e le rappresentazioni grafiche bidimensionali e tridimensionali (rendering e fotoinserimenti) siano realistici e assolutamente fedeli agli elaborati del progetto presentato, compresi i caratteri costruttivi e i materiali impiegati.

Infine è opportuno precisare che la valutazione di qualità prescinde dalla conformità del progetto alla legislazione e alle normative vigenti e, conseguentemente, nella valutazione saranno fatte salve le verifiche, i pareri e le autorizzazioni delle amministrazioni specificatamente competenti sulle singole materie.

1. CONSIDERAZIONI ALLA SCALA URBANA

Un intervento edilizio di qualità deve inserirsi armoniosamente nel proprio contesto, geomorfologico, paesaggistico, ambientale e urbanistico, possibilmente migliorandolo anche attraverso l'applicazione innovativa dei principi di sostenibilità ambientale.

1.01 Inserimento geo-morfologico

Elementi essenziali del corretto inserimento di un'opera sono la conoscenza e il rispetto degli elementi geomorfologici dell'ambito in cui si interviene.

Attività di studio e analisi

- Rilevi edilizi e topografici
- Adeguate ed esaurienti indagini e studi geologici e geotecnici

Raccomandazioni

- Rispetto dell'orografia del terreno
- Minimizzazione dei movimenti di terra
- Progetto del sistema di gestione e smaltimento delle acque piovane

1.02 Inserimento paesaggistico

Ogni intervento si inserisce in un contesto dato, con le sue particolari caratteristiche storiche e morfologiche. Nel rapporto con le preesistenze, l'intervento deve tendere a minimizzare le inevitabili turbative percettive che la città deve essere in grado di storicizzare. Nello stesso tempo deve essere fruibile ed adeguato alle esigenze della società contemporanea nella dovuta considerazione delle caratteristiche del luogo.

Attività di studio e analisi

- Censimento e valutazione dei caratteri paesaggistici identitari del luogo
- Censimento e valutazione degli elementi di perturbazione esistenti (contraddizioni, conflitti, discontinuità) anche attraverso l'analisi dell'evoluzione storica del contesto

Raccomandazioni

- Mantenimento dell'equilibrio generale dei luoghi di intervento
- Individuazione delle "tracce" locali, degli apparati decorativi e dei materiali (compreso il colore) su cui basare il progetto (cfr. Vademecum 1)
- Articolazione dei volumi e dei piani in riferimento al contesto costruito (allineamenti, vuoti/pieni, ecc.)
- Misure di assorbimento e metabolizzazione degli incrementi volumetrici dovuti a densificazioni
- Progetto paesaggistico delle aree scoperte, ivi inclusa la copertura

1.03 Inserimento ambientale

E' necessario che l'intervento apporti un miglioramento al sistema ambientale nell'immediato contesto e più in generale nell'ecosistema.

Attività di studio e analisi

- Analisi ambientali con specifico riferimento alle componenti: suolo e sottosuolo, acqua, biodiversità, microclima urbano, energia, smaltimento dei rifiuti
- Redazione di studi per componenti specifiche

Raccomandazioni

- Favorire la permeabilità dei terreni
- Limitare i movimenti di terra
- Considerare il ciclo delle acque: migliorare l'evaporazione e l'infiltrazione, contrastare il deflusso
- Rispettare gli impianti vegetazionali esistenti
- Aumentare la biodiversità attraverso un progetto specifico sul verde
- Studiare soluzioni progettuali capaci di migliorare il comfort climatico (ombreggiamenti/apporti solari, ventilazione/protezione dai venti)
- Considerare gli aspetti energetici connaturati all'impianto progettuale: orientamento, rapporto volume-superficie, massa, coibentazione, ecc., e privilegiare sistemi bioclimatici passivi per la riduzione dei consumi energetici degli edifici
- Riservare spazi adeguati e decorosi per la gestione condominiale dei rifiuti

1.04 Inserimento urbanistico

A prescindere dalle deroghe sui limiti, indici e parametri edificatori derivanti da leggi e regolamenti vigenti, è utile che il progettista valuti con attenzione tutte le prescrizioni di carattere qualitativo derivanti dagli strumenti programmatici e pianificatori vigenti. Inoltre nello sviluppo progettuale dovrà tenersi in debito conto l'apparato normativo originario attraverso il quale si è sviluppato il contesto urbano in cui l'intervento si inserisce. Dovranno inoltre essere evidenziate le eventuali soluzioni compensative e mitigatorie di tipo costruttivo, ambientale, sociale ed economico, adottate al fine di migliorare l'integrazione dell'intervento nel contesto urbano e ambientale. Al riguardo si auspica che tali opere, ai sensi di legge, siano realizzate anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione e degli oneri straordinari, in modo che essi contribuiscano in modo diretto (e contestuale all'intervento) a migliorare l'ambiente pubblico all'intorno.

Attività di studio e analisi

- Analisi e valutazione degli effetti derivati da strumenti urbanistici generali e attuativi applicati nel contesto
- Analisi degli elementi architettonici del contesto determinati da eventuali regolamenti edilizi anche se decaduti
- Analisi dei caratteri tipologici e morfologici del tessuto urbano del contesto e in particolare degli spazi pubblici e della maglia stradale, quale elementi costitutivi del disegno urbano

Raccomandazioni

- Attenzione agli spazi aperti (comprese eventuali corti interne) e allo spazio pubblico di contesto, comprese le caratteristiche geometriche e costruttive del sistema esistente della viabilità, del verde e degli elementi di arredo urbano
- Privilegiare soluzioni che prevedano la realizzazione di parcheggi interrati
- Realizzare l'accesso all'interno del lotto edilizio, in coerenza con la viabilità esterna
- Realizzazione di recinzioni permeabili allo sguardo e con muri di base di dimensioni contenute
- Selezionare, in assenza di specifiche prescrizioni, di eventuali elementi di arredo urbano coerenti con il contesto

2. CONSIDERAZIONI ALLA SCALA ARCHITETTONICA ED EDILIZIA

I principali elementi architettonici dell'intervento devono essere scelti rispetto ai valori del contesto che si intendono confermare o negare, con riferimento ai caratteri tipologici, morfologici e costruttivi degli edifici storici prevalenti nell'ambito territoriale e nel tessuto urbano originario in cui l'intervento si inserisce.

Raccomandazioni

- Attenzione alle volumetrie, geometrie, allineamenti e scorci visivi dell'isolato urbano (o lotto) d'intervento nonché degli isolati urbani adiacenti
- Attenzione agli elementi impiantistici che devono essere integrati nel progetto architettonico e/o, in alternativa, oggetto di mitigazione visiva ed acustica

2.01 Attacco a terra/basamento

Valenza urbana, architettonica e compositiva del basamento del fabbricato.

Raccomandazioni

- Attenzione al ruolo "urbano" svolto dai piani bassi dell'organismo edilizio
- Le funzioni al piano terreno devono, di norma, essere coerenti con il contesto urbano e adeguate a garantire il pubblico decoro
- In caso di affaccio diretto sulla strada dovranno essere preferite destinazioni aperte al pubblico e/o commerciali
- In caso di presenza di parcheggi a raso, mitigarne l'eventuale visibilità

2.02 Attacco al cielo/coronamento

Valenza urbana, architettonica e compositiva dei piani alti del fabbricato.

Raccomandazioni

- Integrare gli allineamenti con quelli degli edifici circostanti
- Graduare l'arretramento dei piani alti rispetto al filo della facciata in modo da mitigare l'impatto visivo dell'altezza del fabbricato
- Considerare il piano delle coperture la "quinta facciata" del fabbricato, oggetto quindi di specifiche soluzioni architettoniche, che permettano l'integrazione degli eventuali impianti posti in copertura, e ne mitigano la percezione visiva e acustica

2.03 Prospetti

Adottare regole chiare per il disegno delle matrici compositive delle facciate, il dimensionamento e le geometrie delle aperture.

Raccomandazioni

- Valutare le matrici compositive dei prospetti rispetto all'intorno e agli edifici adiacenti
- Evitare elementi e corpi scala "aggiunti" esterni alle facciate
- L'eventuale uso di volumi architettonici e balconi in aggetto dovrà, di norma e tranne eccezioni da giustificare, conformarsi alle soluzioni storicizzate e prevalenti nel contesto urbano