

† S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE NUOVO PIANO REGOLATORE

Attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167  
per il piano delle zone da destinare all'edilizia  
economica e popolare

NORME TECNICHE GENERALI

DELIBERAZIONE  
n. 4497 del 25 GIU. 1975  
DELLA GIUNTA MUNICIPALE

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE  
IL DIRETTORE  
(Prof. Ing. Pietro Samperi)

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten initials]*  
RS x 24

## NORME GENERALI URBANISTICO-EDILIZIE PER LA ESECUZIONE DEL PIANO

Salvo le specifiche prescrizioni per i piani delle singole zone, l'edificazione nell'ambito delle aree comprese nel Piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167, deve rispondere alle seguenti norme di carattere generale:

### Art. 1.

I piani delle zone, da intendersi come piani particolareggiati, si realizzano attraverso piani di lottizzazione o piani planivolumetrici redatti in scala 1:1.000 e secondo le norme tecniche contenute nel Piano della legge n. 167 e nei singoli piani delle zone, nonché quelle formulate, a completamento delle prime, in sede dei piani di lottizzazione e planivolumetrici anzidetti.

Questi ultimi potranno, eccezionalmente, non essere redatti contemporaneamente per l'intero piano della zona ma, separatamente, per parti di esso opportunamente scelte.

Tali piani dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale, la quale, in base ad essi, potrà, di volta in volta, concedere licenze di costruzione per i singoli edifici.

### Art. 2.

L'edificazione dovrà essere eseguita secondo schemi di tipo aperto; è pertanto vietata la costruzione di cortili chiusi e le costruzioni dovranno essere isolate e risolte architettonicamente su tutte le fronti.

L'edificazione potrà essere realizzata mediante edifici di tipo normale e mediante edifici di tipo a torre.

La superficie di ingombro dei fabbricati di tipo normale è libera; per gli edifici a torre, viceversa, l'ingombro massimo dovrà essere contenuto in un cerchio con diametro non superiore a m. 28.

Le cubature realizzabili sono espresse attraverso gli indici di edificabilità fondiaria riportati nelle tabelle riassuntive dei singoli piani, espresse in metri cubi per metro quadrato e riferite alle aree contrassegnate dagli appositi simboli.

Dette cubature sono suddivise, a seconda della destinazione d'uso degli edifici, in residenziali e non residenziali; quest'ultime, calcolate nella proporzione globale del 15% rispetto alle prime, si riferiscono alle destinazioni ad uffici, banche, grandi magazzini, attrezzature per la cultura e lo svago, per l'assistenza, per il turismo, per l'artigianato, coabitative o altre similari.

Mentre nella cubatura residenziale possono essere consentite anche le altre destinazioni previste per la cubatura non residenziale, entro quest'ultima non sono comunque ammesse utilizzazioni per abitazione.

I negozi, purché limitati al solo piano terreno, e nelle aree o sulle fronti stradali ammesse nei piani particolareggiati delle singole zone o nei piani di lottizzazione o planivolumetrici di cui all'art. 1, non sono computabili agli effetti delle cubature consentite.

Nelle zone residenziali con bassa densità (con indice di edificabilità fino a 1,00 mc./mq.) non è consentito l'uso per negozi del piano terreno degli edifici di abitazione. In tali zone eventuali locali per negozi possono essere realizzati con costruzioni isolate, la cui cubatura sarà però in tal caso compresa in quella consentita dall'indice di edificabilità.

Gli indici di edificabilità previsti nei piani particolareggiati sono suddivisi in cinque categorie, i cui limiti di variabilità rispondono generalmente ai seguenti valori:

R1) Zona residenziale, con indice compreso da 5 a 7 mc./mq., di cui circa il 10% destinato a cubatura non residenziale.

R2) Zona residenziale, con indice di cubatura compreso fra 1,5 e 4 mc./mq.

R3) Zona residenziale, con indice di cubatura inferiore a 1 mc./mq.

R4) Zona mista, con indice di cubatura compreso fra i 5 e i 7 mc./mq., di cui da 1/3 a 2/3 residenziali e il resto non residenziale.

R5) Zona mista, con indice di cubatura compreso fra 1,5 e 4 mc./mq., di cui da 1/3 a 2/3 residenziale e il resto non residenziale.

In alcuni piani sono previste altre zone particolari, soprattutto quando si tratti di aree che, per circostanze speciali, non sono soggette al vincolo della legge n. 167.

Le norme relative a tali zone sono indicate nell'art. 11 o, caso per caso, nei singoli piani.

### Art. 3.

Le aree per i servizi pubblici di quartiere sono determinate in base al fabbisogno per abitante, definito, per le diverse ampiezze dei quartieri, nella tabella I; la colonna relativa agli aggruppamenti da 10.000 abitanti comprende anche i valori già definiti per i 5.000 abitanti, parimenti la colonna per gli aggruppamenti di oltre 10.000 abitanti comprende anche i valori definiti nelle due precedenti.

Le aree per i servizi pubblici di livello superiore sono invece determinate in base al complesso di gravitazioni dei quartieri interessati, nonché alla situazione attuale (di carenza o di sovrabbondanza) per le zone più interne.

### Art. 4.

Le sezioni stradali, salvo casi già compromessi, sono unificate nei tre tipi fondamentali da m. 10,50, m. 13,00 e m. 30,00.

L'ultimo tipo può anche raggiungere, in taluni tratti, misure maggiori dovute a una maggiore larghezza dello spartitraffico per adeguarsi a particolari ambienti orografici.

Tali larghezze riguardano soltanto la porzione di suolo pubblico costituito dalla carreggiata e dai due marciapiedi, mentre in realtà il distacco tra edifici fronteggianti sarà di almeno m. 20,00, m. 24,00 e m. 30,00 rispettivamente e comunque mai inferiore all'altezza degli edifici stessi.

I dati sono riassunti dalla seguente tabella:

a) sezione da m. 10,50, costituita da una carreggiata di m. 8,00 (corrispondente a due corsie di traffico più una di sosta) e da due marciapiedi da m. 1,25 ciascuno. Il distacco degli edifici dall'asse stradale dovrà essere di almeno m. 10,00; le aree interposte tra la fronte di un edificio e la strada dovranno essere mantenute a verde.

b) sezione da m. 13,00, costituita da una carreggiata di m. 9,60 (corrispondente a tre corsie di traffico) e da due marciapiedi da m. 1,70 ciascuno. Il distacco degli edifici dall'asse stradale dovrà essere di almeno 12,00 metri; le aree interposte tra la fronte di un edificio e la strada dovranno essere mantenute a verde.

c) sezione da m. 30,00, costituita da due carreggiate unidirezionali di m. 6,40 ciascuna e da due spazi di sosta di m. 5,00, spartitraffico di almeno m. 3,20 e da due marciapiedi laterali di m. 2,00 ciascuno.

#### Art. 5.

Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dal regolamento vigente, salvo deroghe — nei casi previsti dalle presenti norme per le varie zone — da concedersi con il rispetto della procedura di cui alla legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Ciascun piano, per ciascuna zona edificabile, potrà fissare le altezze massime che, in generale, saranno in relazione alla densità fondiaria, ma che dovranno anche essere determinate in funzione della orografia e di particolari esigenze ambientali e paesistiche.

Per le zone con indici di edificabilità compresi fino a 1,00 mc./mq. l'altezza massima consentita non può comunque superare m. 7,50 per costruzioni con copertura a tetto piano o terrazza e m. 8,50 per costruzioni con copertura a tetto inclinato.

Salvo diverse prescrizioni indicate nei piani delle singole zone le altezze massime consentite, rispettivamente per le costruzioni con coperture a tetto piano o terrazza e per quelle con copertura a tetto inclinato, in relazione ai vari indici di edificabilità, sono le seguenti:

a) m. 10,50 e m. 12,00 per indici compresi tra 1,01 e 2,50 mc./mq.;

b) m. 14,00 e m. 15,00 per indici compresi tra 2,51 e 4,00 mc./mq.;

c) m. 17,30 e m. 18,30 per indici compresi tra 4,01 e 5,00 mc./mq.;

d) per indici superiori a 5,01 mc./mq. non è stabilito preventivamente alcun limite d'altezza.

Le altezze consentite per i vari edifici, misurate alla quota più alta dell'edificio (colmo del tetto, estracorsa ascensore, cabine idriche e bucatari, ecc.), vanno intese in senso assoluto.

Fanno eccezione, oltre i parafulmini e le antenne radio e televisive, soltanto i comignoli.

#### Art. 6.

La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale (comprensiva degli spazi laterali minimi previsti nell'art. 4) e per ordinata pari misura (rapporto 1 a 1); nell'ascissa va invece escluso ogni altro spazio antistante, anche di carattere pubblico; in ogni caso di arretramento dal filo stradale o dal limite prescritto dall'art. 4 può aggiungersi la maggior misura dell'arretramento stesso.

L'ordinata va misurata dalla quota del ciglio del marciapiede.

Per gli edifici non prospettanti su strada si applicano gli stessi criteri. La distanza tra fabbricato e confine di proprietà non dovrà essere inferiore alla metà delle distanze stabilite per gli edifici appartenenti allo stesso proprietario.

A parziale deroga delle disposizioni di cui al primo comma del presente paragrafo, possono essere ammessi brevi distacchi tra la fronte di un edificio e la testata di un altro — testata la cui larghezza non sia superiore a m. 15 — tra due spazi interni o tra spazio interno e strada: tali brevi distacchi debbono essere pari alla metà dell'altezza degli edifici e comunque non inferiori a m. 12.

Qualora un edificio debba sorgere su lotto a confine di lotto ineditato rispettando un distacco interno convenzionato, l'ordinata va riferita alla quota più bassa del marciapiede di detto edificio.

Le distanze tra i fabbricati saranno misurate dal perimetro esterno dei muri o di qualsiasi avancorpo o corpo a sbalzo chiuso o semichiuso.

#### Art. 7.

Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfaldamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno a condizione di non superare mai, sul fondo a valle, la massima altezza consentita e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato della costruzione.

#### Art. 8.

I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un solo piano parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

Può essere autorizzata la destinazione dei seminterrati ad abitazione del portiere o del custode dell'edificio, purché tale abitazione sia decorosa e rigorosamente conforme alle norme di igiene.

#### Art. 9.

Qualsiasi costruzione di locali accessori (fatta eccezione per le portinerie) è tassativamente vietata, salvo che nelle zone a ville unifamiliari con indice di edificabilità compreso fino a 1,00 mc./mq.; la relativa cubatura viene comunque computata nell'indice di edificabilità ammesso. Tutti gli spazi interni al lotto non impegnati dall'edificio o dagli edifici principali, né da strade o da piazzali per la sosta delle autovetture, né da rampe di accesso ai piani seminterrati, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino e delimitati verso strada con recinzioni di altezza non superiore a m. 1,80 costituite per almeno metri 1,50 da cancellate.

#### Art. 10.

Il parcheggio delle autovetture deve essere previsto al di fuori della sede stradale ossia su aree interne ai lotti edificabili, sotto i fabbricati od in autorimesse sotterranee, in ra-

gione di almeno mq. 1 ogni mc. 30 di costruzione fuori terra per edifici destinati a residenze e negozi e di mq. 1 ogni mc. 15 per edifici destinati ad altri usi (uffici, magazzini, servizi pubblici, ecc.). Gli accessi dei parcheggi e delle autorimesse sulle strade pubbliche dovranno essere particolarmente studiati ai fini di non intralciare il traffico veicolare sulle strade stesse.

Nel caso di fabbricati sollevati su pilastri, dove le aree per la sosta delle autovetture possono essere ricavate sotto i fabbricati a livello del terreno, dette zone porticate sono escluse dal calcolo della cubatura edificabile fuori terra.

#### Art. 11.

Nel piani di alcune zone sono state previste destinazioni particolari che si riferiscono a quelle corrispondenti del P. R. G. adottato il 18 dicembre 1962.

Per tali destinazioni, salvo quanto previsto nei precedenti articoli e ulteriori prescrizioni da definire in sede di piani planivolumetrici, valgono le seguenti norme:

#### ZONA B2.

##### *Conservazione dei volumi e delle superfici esistenti.*

Questa zona è vincolata alla conservazione dei volumi edilizi esistenti (salvo l'aggiunta — con soddisfacente soluzione architettonica — dei volumi tecnici strettamente indispensabili) nonché delle superfici lorde esistenti (con l'aumento non superiore al 30% di quelle attuali).

In tale zona sono conservate le previsioni già contenute nel piano regolatore di massima del 1931 e nei relativi piani particolareggiati, per tutte le destinazioni ed opere, servizi ed impianti pubblici. Tali previsioni assumono, agli effetti del presente piano, natura ed efficacia di previsioni di cui all'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

Alla zona B si applicano le norme del piano regolatore 1931 e del Regolamento edilizio 1934 e successive modificazioni, con le limitazioni di cui al presente articolo. Ad essa non si applicano le norme di cui al successivo art. 8, eccezion fatta per le costruzioni nei parchi privati e nelle zone di rispetto.

Nella zona B2 non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

a) uffici pubblici statali, parastatali o locali, o sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, provinciale o cittadino, fatta eccezione per le sedi di rappresentanza, le sedi di commissariati di pubblica sicurezza, di tenenze e stazioni di carabinieri, caserme dei Vigili del Fuoco, posti di pronto soccorso gestiti da pubblici ospedali, delegazioni comunali e simili;

b) le sedi di ufficio della capienza superiore a 100 unità; ad ogni impiegato è attribuita una superficie lorda di mq. 25. Tale limite massimo è riferito ad ogni singolo edificio.

Devono essere inoltre rispettate le seguenti prescrizioni:

a) creazione di parcheggio a servizio della costruzione, al di fuori delle reti stradali, in ragione di 1 mq. netto per ogni 30 mc. costruiti fuori terra;

b) conservazione degli spazi privati destinati a verde interni ed esterni degli attuali edifici.

ZONA G1.

*Parco privato vincolato.*

Nei parchi privati vincolati deve essere conservata l'attuale consistenza edilizia o relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni.

ZONA G2.

*Parco privato.*

In questa zona si applicano le seguenti disposizioni:

a) la superficie copribile non deve superare  $1/30$  dell'area del lotto e la costruzione deve avere superficie minima di mq. 100;

b) l'altezza massima non deve superare m. 7,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;

c) i distacchi dal filo stradale e dai confini devono essere pari almeno a m. 10;

d) gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato;

e) sono consentiti gli accessori in misura complessiva non superiore a  $1/50$  della area del lotto e di altezza non eccedente m. 3 ovvero m. 4 se abitabili;

f) è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;

g) nel limite della cubatura realizzabile in base all'applicazione delle norme suindicate e ferma comunque restando l'altezza massima di m. 7,50, le costruzioni principali possono coprire una superficie maggiore del trentesimo.

ZONA G3.

*Verde privato.*

In questa zona si applicano le disposizioni della zona G2 parco privato, salvo per la superficie copribile che non deve superare  $1/40$  dell'area disponibile. Il lotto minimo è di mq. 8.000.

ZONA H2.

*Agro romano vincolato.*

Nella zona H2 sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola. Tali costruzioni non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a 20.000 mq., e possono avere una cubatura massima di 0,05 mc./mq. ed un'altezza non superiore a 2 piani.

ZONA M2.

*Servizi privati.*

Appartengono alla zona M2 le attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione non necessariamente pubbliche, quali quelle: scolastiche, culturali, religiose, sanitarie, assistenziali, sportive, ricreative, commerciali, trasportuali, turistiche, di istituti, convivenze, collegi e convitti.

Il volume delle costruzioni realizzabili nelle aree comprese in zone M2 non deve superare l'indice di fabbricabilità di mc. due per ogni metro quadrato della superficie fondiaria e la conformazione e la distribuzione dei corpi di fabbrica deve essere tale da consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati.

TABELLA I

TIPO DEI SERVIZI	Quartieri fino a 5.000 abitanti mq./ab.	Quartieri oltre 5.000 e fino a 10.000 abitanti mq./ab.	Quartieri oltre 10.000 abitanti mq./ab.
Scuole materne	0,5 (Superf. min. mq. 2.000)	0,5	0,5
Scuole d'obbligo	1,3 (Superf. min. mq. 5.000)	1,3	1,3
Scuole superiori	—	—	0,6
Chiese e centri parrocchiali	1 (Superf. min. mq. 5.000)	0,8	0,8
Centri commerciali-mercati	0,7 (Superf. min. mq. 2.500)	0,5	0,5
Centri culturali e assist.		0,5	0,8
Centri sanitari	—	0,2	0,3
Centri amministrativi	—		0,2
TOTALE aree per edifici collettivi	3,5	3,8	5,0