

CS 555

S. P. Q. R.

# COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

|                  |        |           |
|------------------|--------|-----------|
| COMUNE DI ROMA   |        |           |
| UFFICIO SPECIALE |        |           |
| PIANO REGOLATORE |        |           |
| 31 LUG 1972      |        |           |
| N. <u>4691</u>   |        |           |
| TITOLO           | CLASSE | FASCICOLO |

ATTUAZIONE DELLA LEGGE 18 APRILE 1962 N 167  
PER IL PIANO DELLE ZONE DA DESTINARE ALLA  
EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

PIANO DI  
ZONA

39 bis / 1

## GROTTA PERFETTA

- Arch. Cussino
- " V. Leti Messina
- " Liberati
- " L. Mainardi
- " Marrucci
- " M. Primavera
- " F. Sansonetti
- " M. Valori

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

Deliberazione della Giunta Municipale  
n. 4814 del 2 agosto 1972  
ratificata dal Consiglio Comunale  
con atto n. 2966 del 13 ottobre 1972

VARIANTE STRALCIO DEL PIANO DI  
ZONA 39 bis

UFFICIO PIANO REGOLATORE  
IL DIRIGENTE  
(Avv. Gino Scalfi)

4

### NORME GENERALI E NORME DI PIANO

ART. 1

L'edificazione nell'ambito del presente Piano di Zona è disciplinata dalle Norme Tecniche Generali approvate con D.M. 11/8/64 n. 3266, e modificate con D.M. del 31/12/66 n. 2040 e con deliberazione del 27/1/71 n. 185 allegata al presente Piano, quale parte integrante dello stesso, salvo le specifiche prescrizioni di cui agli articoli che seguono e agli elaborati grafici del progetto planivolumetrico.

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 in linea, isolati plurifamiliari a torre e a schiere.

La superficie di ingombro dei fabbricati è contenuta nelle linee di inviluppo indicate nelle apposite planimetrie.

Le cubature realizzabili sono espresse attraverso gli indici di edificabilità fondiaria desumibili dalle tabelle riassuntive allegate al piano 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, purchè limitati al solo piano terreno, e nelle aree o sulle fronti stradali non sono computabili agli effetti delle cubature consentite.

Nelle zone residenziali non contraddistinte da simbolo di destinazione mista sulla planimetria indicate le destinazioni di zona, non è ammesso l'uso per negozi delle cubature realizzabili.

Per le zone residenziali del piano non definite con interpretazione planivolumetrica è prescritto l'indice massimo di fabbricabilità di 1,8 mc/mq esteso all'intera zona. Per tali zone dovrà essere, preventivamente ad ogni iniziativa, definito un progetto P.V. di dimensione non inferiore alla zona stessa.

ART. 3

Le sezioni stradali, salvo casi già compromessi, sono unificate nei tipi fondamentali da m. 9,00, m. 18,00, m. 28,00 e m. 40,00.

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 costituita dalla carreggiata e dai due marciapiedi, mentre in realtà il distacco tra edifici fronteggiati sarà di almeno di m. 10,00.

I dati sono riassunti nella seguente tabella:

- 1) sezione da m. 9,00, costituita da una carreggiata di m. 7,00 (corrispondente a due corsie di traffico), e fiancheggiata da due marciapiedi da m. 1,50 a m. 0,50. Il distacco degli edifici dall'asse stradale dovrà essere di almeno m. 7,00; le aree interposte tra la fronte di un edificio e la strada dovranno essere mantenute a verde.
- 2) sezione da m. 18,00, costituita da due carreggiate di m. 7,00 (corrispondenti a due corsie di traffico) divise di spartitraffico da m. 1,00 e da due marciapiedi da m. 1,50 ciascuno. Il distacco degli edifici dall'asse stradale dovrà essere almeno di 12,00 metri; le aree interposte tra la fronte di un edificio e la strada dovranno essere mantenute a verde.
- 3) sezione da m. 28,00, costituita da due carreggiate di m. 7,00 divise da uno spartitraffico di m. 13,00 e due marciapiedi da m. 0,50.
- 4) sezione da m. 40,00 e m. 50,00 costituita da due carreggiate unidirezionali di m. 10,50 ciascuna e a divisione delle carreggiate, spazio destinato a contenere il tracciato della metropolitana.

ART. 4

La distanza tra fronte e fronte di fabbricato non potrà essere inferiore alla altezza del fabbricato più alto.

A parziale deroga 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. E tali brevi distacchi debbono essere pari alla metà dell'altezza degli edifici e comunque non inferiori a m. 12.

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

ART. 5

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 sfalsamen-

ta dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno e condizione di non superare mai sul fondo valle, la massima altezza consentita e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente. Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubature fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spicco della costruzione.

#### ART. 6

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.

#### ART. 7

Qualsiasi costruzione di locali accessori (fatta eccezione per le portinerie è tassativamente vietata).

Tutti gli spazi interni al lotto non impegnati dall'edificio o dagli edifici principali, nè da strade o da piazzali per la sosta delle autovetture, nè da rampe di accesso ai piani seminterrati, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino ed eventualmente delimitati verso strada con recinzioni di altezza non superiore a m. 1,80.

#### ART. 8

Il parcheggio delle autovetture deve essere previsto al di fuori della sede stradale ossia su aree interne ai lotti edificabili, od in autorimesse sotterranee, in ragione 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, etc.) 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.

COMPENDIO DELLE NORME URBANISTICO EDILIZIE PER LA BUONA ESECUZIONE DEL PIANO DI ZONA,  
PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE, n. 39 BIS.

CAPITOLO 1 - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 - Generalità

Le norme tecniche contenute nel presente schema valgono per la attuazione del piano planivolumetrico della zona n. 39 bis, redatto secondo le norme generali urbanistico-edilizie per la esecuzione del piano delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare.

Art. 2 - Contenuto del piano

Il piano si compone dei seguenti disegni ed elaborati:

- 1) Planimetria catastale del Piano di Zona n. 39
- 2 A) Zonizzazione catastale
- 2 B) Interpretazione planivolumetrica
- 2 C) Viabilità
- 2 D) Sezione A-A
- 2 E) Sezione B -B
- 2 F) Sezione C-C
- 2 G) Sezione D-D
- 2 H) Tipologie edilizie
- 2 I) Tipologie edilizie
- 2 L) Tipologie edilizie
- 2 M) Lotti e tipi edilizi
- 2 N) Lotti e tipi edilizi
- 2 P) Involuppi e comparti edificatori
- 2 Q) Orografia
- 2 R) Riferimento al P.R.G.
- 2 S) Quadro d'unione
- 3) Elenchi catastali
- 4) Norme generali e norme di piano
- 5) Relazione generale e preventivo di spesa.

Art. 3 - Classificazione delle destinazioni di uso delle aree e degli edifici

Le aree sono classificate secondo le seguenti destinazioni di uso (vedi tav. 2 A)

- a) aree per sedi viarie, parcheggi ed aree pedonali
- b) aree per il verde pubblico
- c) zone residenziali
- d) zone miste
- e) zone per servizi pubblici

Gli edifici sono classificati secondo le seguenti destinazioni di uso (vedi tav. 2 L, 2 M, 2 N, 2 O, 2 P)

- a) edifici per abitazioni e per servizi residenziali
- b) edifici per commercio ed uffici
- c) edifici per abitazione, commercio ed uffici
- d) edifici per servizi pubblici.

## CAPITOLO II - PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE

Art. 4 - Criteri di misurazioni

Le tipologie e le volumetrie dei vari edifici sono individuate nei grafici e nelle tabelle delle allegate tavole.

Nel presente articolo si chiariscono i criteri mediante i quali sono individuate le anzidette tipologie e volumetrie.

- a) la tipologia dell'edificio è definita dalla indicazione di una "superficie inviluppo" la quale è la proiezione sul terreno dell'ingombro massimo dell'edificio ai vari piani. Possono essere esterne alla "superficie inviluppo" solo le proiezioni di eventuali balconi, pensiline ed altri oggetti non delimitanti volumi chiusi.
- b) i fili fissi indicati con un tratto più spesso nella planimetria costituiscono, almeno per il primo piano, la linea obbligatoria di allineamento degli edifici e la linea di riferimento delle quote.
- c) le altezze massime degli edifici, definite nella tavola n. 2 O e 2 P, va riferita alla quota media delle strade o del terreno circostante gli edifici, a sistemazione avvenuta.  
 Nel caso che le strade ed il terreno circostanti gli edifici siano previsti con sistemazioni a livelli differenti, ci si riferirà alle quote di imposta relative alle varie porzioni in cui sarà suddiviso ogni singolo edificio nel progetto di massima unitario.
- d) la volumetria massima edificabile fuori terra è indicata in metri cubi in corrispondenza di ogni lotto edificatorio, nella allegata tav. 2 m e 2 n.  
 Poiché tale volumetria è di regola inferiore a quella risultante dal prodotto della superficie inviluppo per l'altezza massima, la differenza per tali volumi consente il necessario grado di libertà alla progettazione edilizia.

## Art. 5 - Nell'abaco dei tipi edilizi per ogni tipo, sono indicati i seguenti indici:

- a) profondità massima dell'edificio
- b) altezza massima dell'edificio
- c) cubatura massima dell'edificio
- d) indice di utilizzazione dei piani terreni.

Art. 6 - Suddivisione delle aree edificatorie

Ai fini della corretta realizzazione del piano e per consentire la gestione degli spazi liberi, le aree sono state divise in:

- a) settori urbanistici
- b) comparti di attuazione unitaria
- c) lotti edificatori

Art. 7 - Modalità di progettazione in fase di richiesta di licenza edilizia

La concessione delle licenze relative alle singole unità edilizie, è subordinata alla approvazione da parte della Commissione Urbanistica e degli altri competenti organi tecnici comunali, di progetti planivolumetrici di massima unitari relativi ad ogni singolo settore urbanistico di cui alla tav. 2 O e 2 P.

In particolare, per assicurare la necessaria unitarietà alle zone prospettanti l'arteria di rapido transito lungo il confine ovest del piano, i progetti dei settori A, B e C dovranno essere presentati ed esaminati contestualmente.

I progetti relativi ai settori A, B, E e G dovranno comprendere anche tutte le opere e le sistemazioni relative alla strada interquartiere, alla linea della metropolitana con le relative stazioni, agli spazi.

Le sistemazioni a verde ed i parcheggi nell'ambito delle aree condominiali dovranno essere precisate negli anzidetti progetti relativi ai vari comparti.

Art. 8 - Emendamento art. 10 delle norme generali.

L'art. 10 comma primo delle norme tecniche generali citate è sostituito dal seguente:

"Al di fuori della sede stradale, su aree interne a lotti edificabili debbono essere riservate aree per il parcheggio delle autovetture in ragione di almeno mq. 1 ogni mc. 20 di costruzione fuori terra, per edifici destinati a residenze e negozi e di mq. 1 ogni mc. 10 per edifici destinati ad altri usi (Uffici, magazzini, servizi pubblici, ecc.).

I parcheggi dovranno essere a servizio esclusivo delle costruzioni e potranno essere a servizio esclusivo delle costruzioni e potranno essere ricavati unicamente ai piani seminterrati e cantinati degli edifici o anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse in appositi piazzoli di sost.

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".