

✠ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

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

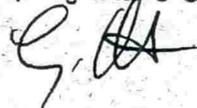
PIANO DI
ZONA
68 bis
N° 69 bis

PRIMAVALLE

IL DIRETTORE DI SEZIONE
(Arch. Francesco Canali)



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



ELAB
GRAF

5 A

SC 1 000

NORME TECNICHE GENERALI APPROVATE CON
DECRETO MINISTERIALE DEL 11/8/64 N°3266 E MODI-
FICATE CON DECRETO MINISTERIALE 23/12/66 N°2046
E DEL 30/10/71 N°677

ELABORAZIONE

ADDOZIONE

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 piano di lottizzazione e 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, purchè 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 ma/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'al-

tezza 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 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, spartitraffica 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, numero 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 morfologia 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. 17,40 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 di cui al comma precedente possono essere superate in sede di elaborazione planovolumetrica senza necessità di variante al piano di zona, purchè le diverse altezze siano contenute nei limiti di cui 1° comma, si riferiscano ad interventi unitari di Enti Pubblici e siano approvate dalla Commissione Urbanistica Consultiva.

In ogni caso l'altezza minima netta consentita per i piani non può essere inferiore a m. 2,80.

Le altezze consentite per i vari edifici misurate al piano di calpestio del terrazzo di copertura o alla linea di gronda del tetto, vanno intese in senso assoluto. Fanno eccezioni oltre i parafulmini e le antenne radio e televisive soltanto i cosiddetti volumi tecnici, comprendenti le cabine idriche e i bucatoi (ove necessari), gli extracorsa degli ascensori (salvo l'esame delle possibilità di arrivo, con l'ascensore, nella terrazza) le scale, gli stenditoi, i comignoli.

Art. 6

Gli edifici prospicienti aree destinate a verde pubblico, a servizi pubblici o aree edificabili, non facenti parte di zone di cui alla legge 167, dovranno avere un distacco minimo di m. 6,00 dalla linea di delimitazione di zona.

Nel caso di edifici ricadenti nell'ambito di aree vincolate dai piani di zona in esecuzione della legge 167, il distacco minimo di ciascun edificio dal confine dell'area a disposizione dovrà essere di m. 6,00.

La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada deve essere contenuta entro l'inclinata a 45° (rapporto 1 ad 1) con origine dal

filo stradale del fronte opposto nel caso che l'area prospettante sia a destinazione pubblica e dai distacchi minimi previsti dalle norme relative alle singole zone, nel caso che l'area prospettante abbia destinazione residenziale o commerciale.

L'ordinata va misurata facendo coincidere l'intersezione degli assi con le linee effettive o presunte di spicco di ciascun fabbricato.

Le sagome dei fabbricati non prospettanti su strada devono essere contenute entro le inclinate a 45° aventi per ascissa la distanza tra i due fabbricati, misurata al piede dei fabbricati, e per ordinata la stessa misura facendo coincidere l'intersezione degli assi con le linee effettive o presunte di spicco di ciascun fabbricato.

La sagoma dei fabbricati affiancanti su aree con destinazione a servizi pubblici deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1 a 1) con origine dalla linea di delimitazione di zona.

La sagoma dei fabbricati affaccianti su area edificabile non soggetta al vincolo di cui alla legge 167 dovrà essere contenuta nella inclinata a 45° (rapporto 1 a 1) con origine dal distacco minimo previsto dalle norme relative alle singole aree oltre la linea di delimitazione di zona.

A parziale deroga possono essere ammessi brevi distacchi tra la fronte di un corpo di fabbrica 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 almeno alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m.12.

Nessuna misura minima di distacco viene fissata tra testate di edifici prive di vedute e di luci.

Tra le facciate di edifici prive di finestre di stanze abitabili, ivi comprese le cucine, valgono le norme stabilite per le chiostrine dal Regolamento Generale Edilizio vigente, purchè la proiezione ortogonale di un fronte sull'altro non sia superiore a m.10.

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

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 sfalsamento 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 semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

Nel caso di fabbricati sollevati su pilastri le zone porticate sono escluse dal calcolo della cubatura edificabile fuori terra.

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, purchè tale abitazione sia decorosa e rigorosamente conforme alle norme di igiene.

Art. 9

Sono eccezionalmente consentite costruzioni accessorie purchè siano esclusivamente utilizzate per servizi sociali e collettivi del-

la residenza e richieste da Enti pubblici.

La superficie coperta di tali costruzioni non deve superare 1/10 dell'area a disposizione non impegnata dall'edificio o dagli edifici principali. L'altezza massima consentita non può superare m.4: la relativa cubatura viene, comunque computata nell'indice di fabbricabilità.

La destinazione d'uso dovrà essere vincolata con atto notarile registrato e trascritto.

Tutti gli spazi interni al lotto non impegnati dall'edificio o dagli edifici principali, dalle costruzioni accessorie, da strade o rampe di accesso ai piani seminterrati o interrati, da piazzali per la sosta delle autovetture, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino.

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 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 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.

Art.11

Ai fini dell'attuazione dei Planovolumetrici di zona approvati, potranno essere ammesse, su parere conforme della Commissione Consultiva Urbanistica modificazioni nei fili fissi, nelle sagome di ingombro, nelle dimensioni dei lotti di pertinenza dei fabbricati, nella viabilità secondaria e nella ripartizione delle cubature nei singoli edifici che non alterino il carattere unitario dei Piani stessi e che non modifichino la viabilità principale, la distribuzione dei servizi e la cubatura complessiva.

Art. 12

Nei 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 pianivolumetrici, 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 di 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 città

dino, 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 su-

periore a $1/50$ dell'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 ma/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 realizzabile 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 conforma

zione 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 abit. 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)	0,5	0,8
Centri commerciali mercati	0,7	0,5	0,5
Centri culturali e assist.	(Superf. min. mq. 2.500)	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