

COMUNE DI ROMA AREE DA DESTINARE ALL'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

PROGETTO PLANI VOLUMETRICI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL COMPENSORIO DEL TIBURTINO III

TAV. 4

INSERIMENTO NEL PIANO DI ZONA n. 15

Deliberazione della Giunta Municipale n. 5320 del 5-9-73

ratificata dal Consiglio Comunale con atto n. 1856 del 2-10-73

DATA

24 Nov. 1972

COMPENDIO DELLE NORME URBANISTICHE

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

PER L'ESECUZIONE DEL PIANO

IL DIRETTORE

(Dr. R. Sbarra)

IL DIRIGENTE TECNICO

(Prof. Ing. Pietro Semperi)

f.to Semperi

f.to Sbarra

PROGETTISTI PROF. ING. L. BISCOGLI G. GIGLI G.L. ROLLI C. TIBERI

G. MORAGGI G. ZAMA

COPIA CONFORME all'originale

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

IL DIRETTORE

(Prof. Ing. Pietro Semperi)

f.to Semperi

REGIONE LAZIO ASSESSORATO ALL'URBANISTICA E ASSETTO DEL TERRITORIO f.to SANTARELLI

SEZIONE URBANISTICA REGIONALE

VISTO

COME DA PARERE

n. 2915 del 10.9.74

IL FUNZIONARIO DIRIGENTE

f.to PAOLOZZA

REGIONE LAZIO

PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale che si rilascia a

Roma, addi

come da D.G.R. 2483 del 24.9.1974



Occupi n. \_\_\_\_\_ pagine

IL FUNZIONARIO

(Dr. Arch. Edoardo Di Giulio)

CS337

10/2/74

## A. 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 per 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 residenziali 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 mt. 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 copertura 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 é stabilito preventivamente alcun limite d'altezza.

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 eccezione oltre i parafulmini e le antenne radio e televisive soltanto i cosiddetti volumi tecnici, comprendenti le cabine idriche e i buca-tai (ove necessari), gli estracorsa degli ascensori (salvo l'esame delle possibilità di arrivo, con l'ascensore, nella terrazza) le scale, gli stenditoi, i comignoli. (1)

(1) - Integrato e modificato con delib. n.1148 del 18/2/1966 approvata con D.M. n.2046 del 23.11.1966.-

#### 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 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 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 seminter~~rati~~ rati 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 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 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.-

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.

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 planivolumetrici, valgono le seguenti norme:

#### ZONA B2

Conservazione dei volumi e delle superfici esistenti.

Questa zona é 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, eccezione 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 dell'area del lotto e di altezza non eccedente m. 3 ovvero m. 4 se abitabili;
- f) - é 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. 7,52, 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 della 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 fabbricabili-

tà 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 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)	0,8	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

S. P. Q. R.  
COMUNE DI ROMA

583ª Proposta (Delib. della G. M. del 27-1-1971 n. 185)

*Ratifica di deliberazione presa dalla Giunta Municipale ad urgenza relativa a:*

**Integrazione e modifica delle Norme tecniche generali di Attuazione del piano delle zone di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni adottate in allegato al piano delle zone medesime con deliberazione consiliare n. 204 del 26 febbraio 1964 ed approvate con Decreto Ministeriale 3266 dell'11 agosto 1964.**

Preteso che in allegato al piano delle zone di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 204 del 26 febbraio 1964, sono state approvate norme tecniche generali, e che nelle ricorrenze laborazioni planovolumetriche venivano, altresì, fissate norme particolari di esecuzione per i singoli piani di zona;

Considerato che in sede attuativa si sono rese e si rendono necessarie modifiche a delle prescrizioni al fine di adeguare alle esigenze degli Enti costruttori le tipologie edilizie;

Che tali modifiche, che non alterano le linee generali dei piani, sono rese indispensabili fra l'altro dalla necessità di rispettare i nuovi standard relativi al dimensionamento dei parcheggi privati, nonché quelli stabiliti dal Decreto Ministeriale per il dimensionamento degli edifici scolastici;

Che conseguentemente può determinarsi la necessità di variare la viabilità secondaria in particolare quando questa assume, valore di viabilità interna a servizio di lotti edificatori oggetto di progettazione unitaria;

Considerato che tali modifiche riguardano non già i volumi massimi consentiti, gli indici generali di densità edilizia, la rete viaria principale, la quantità e collocazione delle aree destinate a pubblici servizi, bensì modeste variazioni, sicché non è necessario adottare la procedura della variante che, peraltro, determinerebbe gravi ritardi nella realizzazione di programmi edilizi urgenti;

Che con l'occasione si ritiene necessario modificare gli Art. 6 e 9 delle Norme generali citate sostituendoli con i testi già approvati come norme particolari in sede di variante ad alcuni piani di zona;

Avuto presente il parere favorevole espresso dalla VIII Commissione Consiliare;

LA GIUNTA MUNICIPALE

assumendo, per l'urgenza di provvedere, i poteri del Consiglio Comunale, ai sensi dell'articolo 140 della Legge Comunale e Provinciale, Testo Unico 4 febbraio 1915, numero 148, delibera:

1) L'art. 5 delle Norme tecniche generali è integrato con l'aggiunta del seguente comma, dopo il IV:

«Le altezze di cui al comma precedente possono essere superate in sede di elaborazione planovolumetrica senza necessità di variante al piano di zona, purché le diverse altezze siano contenute nei limiti di cui al 1° comma e siano approvate dalla Commissione Urbanistica Consultiva»;

Il sig. Oratti.



2) L'art. 6 è così sostituito:

« 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 affacciantisi 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 affacciantisi 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, purché 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.

3) L'art. 7 delle Norme generali è modificato con l'inserimento del seguente comma tra il I e il II comma:

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

4) L'art. 9 è così sostituito:

« Sono eccezionalmente consentite costruzioni accessorie purché siano esclusivamente utilizzate per servizi sociali e collettivi della residenza e richiesti 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 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 né da strade o rampe di accesso ai piani seminterrati o interrati, né da piazzali per la sosta delle autovetture, dovranno essere sistemati e mantenuti a giardino ».

5) L'ultimo comma dell'art. 10 è soppresso.

6) L'art. 11 delle Norme tecniche generali assume il n. 12 e il testo delle norme è integrato dalla seguente disposizione che costituisce l'art. 11:

« In sede attuativa dei piani di zona e dei piani planivolumetrici approvati potranno essere modificati, su parere conforme della Commissione Consultiva Urbanistica, i fili fissi, le sagome di ingombro, le dimensioni dei lotti di pertinenza dei fabbricati, la viabilità secondaria, nonché la ripartizione delle cubature previste per ciascun isolato ».

L'on. PRESIDENTE pone ai voti, per alzata e seduta, il suesposto schema di deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

**B - COMPENDIO DELLE NORME URBANISTICHE EDILIZIE PER L'ESECUZIONE DEL PIANO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL COMPENDIO DI TIBURTINO III (S. MARIA DEL SOCCORSO) E PER L'INSERIMENTO NEL PIANO DI ZONA n° 15.**

Capitolo I - Generalità e contenuto del Piano

**Art. 1 - Validità delle norme**

L'attuazione del piano di ristrutturazione del Tiburtino III è soggetta alle presenti norme tecniche. Per quanto in esse non specificato valgono le prescrizioni delle "Norme generali urbanistiche edilizie per l'esecuzione dei piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare in attuazione della legge 18/4/1962 n. 167" per il Comune di Roma, nonché le prescrizioni del D.M. 2/4/1968 sugli standard urbanistici.

**Art. 2 - Elaborati del piano.**

Il piano per il Tiburtino III (S. Maria del Soccorso) comprende le aree indicate nelle planimetrie allegate, aree descritte nell'allegato elenco catastale, e si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1 - Previsioni del P.R.G. di Roma (1/10.000)

Tav. 2.0. Destinazioni d'uso delle aree (1/2.000)

Tav. 2.0.1. - Rete viaria e parcheggi (1/1.000)

Tav. 2.1. - Prescrizioni planivolumetriche (1/2.000)

Tav. 2.1.1. + Tipologie lotti edificatori comparti d'attuazione (1/1.000)

Tav. 2.2 - Schema planivolumetrico (1/2.000°)

Tav. 3 - Planimetria catastale perimetro del piano elenco proprietà

Tav. 4 - Compendio delle norme urbanistiche per l'esecuzione del piano

Tav. 4.1. - Compendio delle norme urbanistiche edilizie per l'esecuzione del piano.

Tav 5 - Relazione

Tav. 5.1. - Fasi di attuazione

Art.3 -Elementi vincolativi.

Sono vincolativi per l'attuazione del Piano :

- a) la destinazione d'uso, l'estensione ed il perimetro delle differenti aree indicate nelle planimetrie 2.0, 2.1, 2.11.
- b) i parametri di inviluppo, la cubatura massima, il numero massimo dei piani e l'altezza massima e gli altri indici edilizi contenuti nelle norme e nell'abaco dei tipi edilizi (tav. 4.1.)
- c) i tracciati e le quote stradali conseguenti al rimodellamento

Hanno valore indicativo :

- a) gli imbocchi stradali di singoli lotti e i tracciati pedonali interni a questi ;
- b) la delimitazione di comparti edilizi d'attuazione ;
- c) gli allegati alla relazione n.º 7, 6, 5 ;
- d) le indicazioni volumetriche contenute nella tavola n.º 2.2.

CAPITULO II - Destinazioni d'uso.

Art.4 - Classificazione

Le aree sono ripartite secondo le seguenti destinazioni d'uso (vedi tavola n.º 2.0):

- a) aree per strade, parcheggi e percorsi pedonali ;



- b) aree per servizi pubblici M1 ;
- c) aree per servizi privati M2 ;
- d) aree per residenze R ;
- e) aree per attrezzature private M ;
- f) aree per attività artigianali RL (indicative - da definire in sede di P.P.) ;
- g) aree per verde pubblico V ;
- h) aree per verde residenziale (condominiale o consortile).

Gli edifici sono distinti secondo le diverse destinazioni d'uso.

- A - per servizi pubblici (M1)
- B - per commercio, uffici e destinazioni similari (M2)
- C - per artigianato (RL) (come verrà precisato nel P.P. della zona)
- D - per abitazione (comprese le attrezzature condominiali) (R)
- E - per abitazione e altre attività come alla lettera B (RM).

Art.5 - Destinazioni d'uso.

- a) Le aree per viabilità, parcheggi e percorsi pedonali sono destinate al traffico veicolare e pedonale devono essere adeguatamente sistemate ed arredate.
- b) Le aree per servizi pubblici (M1) sono destinate alle attrezzature scolastiche, sanitarie, culturali, sociali, amministrative, religiose, annonarie. Nelle planimetrie sono indicati i tipi di attrezzatura da insediare in ogni singolo lotto.
- c) Le aree per servizi privati (M2) sono destinate alle attrezzature scolastiche, sanitarie, commerciali private, nonché ad uffici privati. Il dimensionamento dei parcheggi deve seguire le indicazioni dell'art.5 punto 2) del D.M. del 2.4.1968.

- d) Le aree per residenze (R) sono destinate esclusivamente alle abitazioni e alle attrezzature connesse con i servizi condominiali di lotto o di comparto, come collegamenti pedonali coperti tra edifici, servizi tecnici, servizi di custodia e manutenzione, lavanderie, centrali termiche, autorimesse, locali per la ricreazione, lo sport e il tempo libero in generale.

Nelle aree di ogni singolo lotto residenziale sono da ricavare : le aree di parcheggio (coperto o scoperto) nella misura di 1,00 mq. ogni 20 mc. di volume edificato; una superficie a verde nella misura minima di 3,00 mq. per abitante alloggiato nel volume edificato (P.R.G. art.2) ; una superficie a verde (nucleo elementare) nella misura minima di 3,00 mq. per abitante alloggiato.

Le aree potranno essere recintate, ma dovranno prevedere appositi passaggi pedonali realizzati senza soluzione di continuità tra lotto e lotto, tra comparto e comparto, ecc.

- e) Le aree per attrezzature private e residenze (zone miste RM) sono destinate alle abitazioni e ai servizi privati secondo le disposizioni delle precedenti lettere c) e d). Normalmente i servizi di cui alla lettera c) occuperanno il piano terreno e il primo piano.
- f) Le aree per verde residenziale sono destinate a spazi liberi per il gioco, per attività ricreative, sportive e per il tempo libero in generale, d'uso condominiale (o consortile).
- g) Le aree per verde pubblico sono destinate a parco-giardino con folta alberatura.

CAPITOLO III - Indici edilizi.

Art. 6 - Generalità.

Gli indici edilizi fissano per ciascun edificio o gruppi di edifici le caratteristiche planivolumetriche e quelle di utilizzazione.

(4.1)  
Nella tav. 2.14, nell'abaco dei tipi edilizi e negli allegati alla relazione sono riportati, sia in planimetria che in tabella, i dati relativi ad ogni edificio, ad ogni lotto e ad ogni comparto.

Art. 7 - Criteri di misurazione.

Nella tav. 2.11, sono indicati, per gli edifici di ogni tipo e destinazione d'uso, i perimetri che ne delimitano la superficie massima d'ingombro e le linee di riferimento delle quote, che rappresentano anche le linee indicative dell'allineamento degli edifici stessi.

Le quote segnate nella planimetria sono ricavate dalle tavole 1:1000 del rilievo aerofotogrammetrico SARA del Comune di Roma e necessitano del normale controllo delle rilevazioni dirette. Indipendentemente da queste precisazioni i perimetri, gli allineamenti e le quote possono, in sede di realizzazione edilizia, essere modificate fino alla misura massima del 10%, sempre rispettando il disegno d'insieme.

Art. 8 - Indici

(4.1)

Nell'abaco dei tipi edilizi, per ogni tipo, sono indicati i seguenti indici :

a) P = profondità degli edifici ; sono indicate le seguenti profondità :

$P_{max}$  = profondità massima dell'edificio ; in essa è compreso ogni volume aggettante dalla facciata o dai fianchi della costruzione ;

$P_c$  = profondità convenzionale indicata come base per la valutazione della cubatura consentita.



b)  $H$  = altezza degli edifici e delle piastre. Sono indicate le seguenti altezze :

$H_{max}$  = altezza totale massima degli edifici, comprensiva delle precedenti altezze  $H_{piastre}$  e  $H_{edificio}$ , nonché dell'altezza del piano terreno porticato.

$H_o$  = altezza convenzionale degli edifici, (esclusi porticati e piastre) indicata per ogni edificio come base per la valutazione della cubatura consentita.

Tutte le altezze sono misurate in metri; l'altezza  $H_{max}$  è relativa alla quota media del terreno o della strada prospiciente l'edificio.

Il piano terreno può essere porticato con un'altezza minima di m. 2,60, ovvero destinato a servizi privati con altezza determinata dal P.R.G. o dal regolamento edilizio, a seconda della destinazione specifica.

c)  $N$  = numero massimo di piani.

Indica il numero di piani che non può essere superato dagli edifici nemmeno in singole porzioni della loro estensione. Il porticato non viene considerato come un piano. Nel caso di zone miste è indicato separatamente il numero di piani della piastra e quello dell'edificio in elevazione.

d)  $L$  = lunghezza

$L_{max}$  = indicata nella planimetria dai profili d'ingombro e

$L_o$  = lunghezza convenzionale degli edifici, indicata per ogni edificio come base della valutazione della cubatura consentita.

e)  $V$  = cubatura massima degli edifici.

La cubatura realizzabile in ogni lotto è calcolata dal prodotto dei tre indici convenzionali sopra descritti, ovvero dalla somma delle cubature massime dei vari edifici contenuti in ogni lotto, ovvero dal prodotto dell'area del lotto per l'indice di fabbricabilità.

La cubatura è misurata in mc. Non vanno valutate, agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzate nei piani sotterranei e nei piani porticati degli edifici residenziali o quelle impiegate nei servizi residenziali condominiali.

I perimetri ed i profili di massimo ingombro sono normalmente più ampi della <sup>area</sup> ~~area~~ dei volumi teorici ricavabili dagli indici convenzionali, in modo da permettere una discreta libertà di definizione delle caratteristiche edilizie.

La cubatura massima realizzabile è indice tassativo per ogni intervento. Deve cioè essere rispettata lotto per lotto, quando l'intervento realizzato procede lotto per lotto, oppure comparto per comparto, quando l'intervento prevede la realizzazione di uno o più comparti completi, nel qual caso il progetto edilizio unitario può operare uno spostamento di cubatura tra i singoli lotti, compatibilmente con il rispetto degli indici limitativi delle dimensioni massime.

Le prescrizioni di P.R.G. non fissano una cubatura massima per le zone interessate dal piano (zona C e zona F<sub>1</sub>), ma prescrivono solo una densità massima con la quale si ottiene il numero massimo di abitanti insediabili. Dal numero di abitanti si passa al numero di metri cubi attraverso l'indice medio di 80 mc/ab. (D.M.2/4/68). Tenuto conto che l'indice di 80 mc/Ab. è mediamente riferito ad edifici con interpiano pari a m.3,25 + 3,30, nei casi di realizzazione con interpiano inferiore a quello ora detto si è tenuto ad osservare il numero massimo di abitanti ed a ridurre in conseguenza proporzionalmente la cubatura totale.

e) U = indice di utilizzazione del piano terreno.

Indice la percentuale massima di spazi chiusi dei piani terreni degli edifici.

L'area della piastra, o dei piani terreni porticati, non inclusa negli spazi chiusi, deve essere pavimentata ed adibita normalmente al passaggio ed alla sosta pedonale.

#### CAPITOLIO IV - Progetto ed esecuzione degli edifici.

Art.9 - Classificazione delle aree. (Tav. 2.11.)

Le aree edificabili sono suddivise in :