

COMUNE DI ROMA  
UFF. SPEC. PIANO REGOLATORE

CSRA

✦ S.P.Q.R.

- 6 GEN. 1984

PROT. N. 114

# COMUNE DI ROMA

**UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE  
XVI RIP. EDILIZIA ECONOMICA e POPOLARE**

*attuazione della legge 18 aprile 1962 n. 167*

*Piano di zona n. 15*

## TIBURTINO Sud TER

RIPARTIZIONE XVI  
EDILIZIA ECONOMICA  
e POPOLARE

L'INGEGNERE DIRIGENTE  
(Dr. Ing. Stefano Tarquini)

tav.  
**3**

NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE

1.12.83

CAPITOLO I. Generalità.

Art. 1 - Validità delle norme -

L'attuazione del piano planivolumetrico esecutivo della zona n. 15 è soggetta alle presenti norme tecniche. Per quanto in esse non specificato, valgono le prescrizioni delle "Norme Generali Urbanistiche Edilizie per l'esecuzione del Piano delle Zone da destinare all'edilizia economica e popolare in attuazione della legge 18/4/1962 n. 167" per il Comune di Roma.

Art. 2 - Elaborati costituenti la presente variante -

La variante al piano di zona n. 15 - Tiburtino Sud Ter - comprende le aree indicate nella planimetria catastale e descritte nell'elenco catastale. Si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1 - Planimetria;

Tav. 2 - Planimetria su base aerofotogrammatica della zonizzazione del P.Z. con indicazioni planovolumetriche, perimetri regolatori, allineamenti degli edifici, della rete viaria, dei parcheggi e tabelle

Tav. 3 - Norme tecniche di attuazione;

Tav. 4 - Tabella norme ed abaco tipi edilizi;

Tav. 5 - Relazione illustrativa.

Continuano a conservare validità di definizione prescrittiva degli interventi, il complesso degli elaborati dell'originale piano di zona: quanto non siano in contrasto con la sopra richiamata tavola.

Art. 3 - Elementi vincolativi -

Sono vincolativi per l'attuazione del piano:

- a) il perimetro delle aree vincolate indicato nella planimetria catastale
- b) i prescritti allineamenti, perimetri di inviluppo, lunghezze e profondità degli edifici; le quote stradale e le quote di imposta degli edifici; la cubatura massima, il numero massimo dei piani, l'altezza massima, le inclinazioni;  
il rapporto di utilizzazione del piano terreno;
- c) la destinazione d'uso di aree e fabbricati.

Tali prescrizioni e destinazioni sono contenute nella tav. n. 2 (zonizzazione), e nell'abaco dei tipi edilizi, cui si riferiscono gli indici edilizi di cui al se-

guente art. 7.

Il valore vincolativo degli elementi sopra indicati è soggetto a una gradualità di interpretazione

CAPITOLO II - ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONE D'USO -

Art. 4 - Classificazione -

Le aree sono ripartite nelle seguenti zone:

- a) per strade, parcheggi e percorsi pedonali;
- b) per spazi pedonali attrezzati;
- c) per servizi pubblici M1;
- d) per attrezzature private M2;
- e) per attività artigianali RI;
- f) per attrezzature private e residenze (zone miste) EM;
- g) per residenze R;
- h) per verde residenziale (privato, condominiale e consortile);
- i) per verde pubblico (parco attrezzato e parco naturale).

Gli edifici nell'ambito della zonizzazione indicata sono così distinti, secondo le diverse destinazioni d'uso:

- A) per servizi pubblici (nelle zone M1);
- B) per commercio e uffici, attività ricettive, assistenziali, per spettacolo, ecc. (nelle zone M2);
- C) per artigianato (nelle zone RL);
- D) per abitazioni ed altre attività come alla lettera b (nelle zone RM);
- E) per abitazioni e per servizi residenziali (nella zona R).

Art. 5 - Aree -

- a) per viabilità, parcheggi e percorsi pedonali: destinate al traffico cittadino veicolare e pedonale; potranno su tali aree essere collocate le attrezzature per distribuzione di carburanti, per distribuzione giornali e le strutture del servizio telefonico pubblico;
- b) per spazi pedonali attrezzati: destinate esclusivamente al traffico pedonale, convenientemente attrezzate, anche con rivendite giornali e cabine telefoniche, libere da ogni costruzione e recinzione; chiuse al traffico veicolare ad esclusione di quello al servizio degli esercizi pubblici prospicienti, che andrà convenientemente regolamentato come percorsi e come orari; (C.U. del 20.6.80) "gli spazi pedonali attrezzati potranno essere parzialmente interessati da strade o rampe sotterranee di accesso agli edifici e (o) ai relativi parcheggi; nonché da par

cheggi sotterranei di uso pubblico, la cui copertura sarà interrotta dalle sole aperture strettamente necessarie per assicurare l'aerazione dei locali sotterranei e dalle scale per il pubblico.

In sede di concessione edilizia dovrà essere precisato che gli spazi pedonali di copertura passeranno in proprietà ed in uso pubblico, e che i parcheggi sottostanti saranno esclusivamente di uso pubblico".

- c) per servizi pubblici (M1): destinate alle attrezzature scolastiche, sociali, religiose, amministrative, sanitarie, assistenziali, e annonarie;
  - d) per attrezzature private (M2): destinate a uffici e studi privati e ad attrezzature commerciali, per i trasporti, il turismo, lo spettacolo e analoghe;
  - e) per attività artigianali (RL): destinate ai locali per la produzione artigianale e alle residenze connesse.
- Non potranno essere utilizzate che dopo la stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale, ad avvenuta approvazione, da parte della medesima Amministrazione, il progetto di sistemazione complessiva di spazi e di edifici.
- f) per attrezzature private e residenze (zone miste) (RM): destinate alle abitazioni e alle attività di cui alla precedente lettera d);
  - g) per residenze (R): destinate alle abitazioni e relative aree di pertinenza per servizi residenziali di cui al successivo art. 6 ;
  - h) per verde residenziale: destinate a spazi liberi per il gioco, per attività ricreative, sportive e per il tempo libero in generale, di uso consortile; a collegamenti pedonali di uso pubblico;
  - i) per verde pubblico, da sistemare: parte a parco giardino con folta alberatura, piante ornamentali e prato coltivato; parte a parco naturale; parte da destinare ad attrezzature sportive.

#### Art. 6 - Edifici (Tav. n. 4) -

- A) per servizi pubblici: destinati secondo le indicazioni della Tav. n. 2
- B) per commercio e uffici: destinati ad uffici e studi professionali, a locali per attività commerciali, come negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi, a locali di ritrovo, per lo svago e lo spettacolo;\*
- C) per attività artigianali: destinati a locali per lo svolgimento di attività artigianali e alle residenze per artigiani.

L'indice di fabbricabilità, applicabile all'intera area della zona, è di 3 mc./mq. Il rapporto tra cubatura residenziale e cubature per attività artigianali è 1/2. L'altezza massima degli edifici è di metri 10,50.

- D) per abitazioni, uffici e commercio: destinati alle attività di cui al punto B),

e ad abitazioni eventuali, a partire dal terzo piano fuori terra, per quote non superiori al 65% della cubatura complessiva;

E) per abitazioni e servizi residenziali; destinati esclusivamente alle residenze, secondo i tipi di cui all'abaco (tav. n. 4), e alle attrezzature con esse direttamente collegate, come collegamenti pedonali coperti tra edifici, servizi tecnici, di custodia e manutenzione, lavanderie condominiali, centrali termiche, autorimesse condominiali, cantine, locali per la ricreazione, lo sport e il tempo libero in generale.

Le cabine elettriche vanno poste in appositi locali all'interno degli edifici.

### CAPITOLO III - INDICI EDILIZI -

#### Art. 7 - Indici edilizi: Generalità -

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

Alcuni di tali indici riportati nell'abaco dei tipi edilizi si riferiscono a ogni edificio corrispondente al tipo in esame.

Altri indici sono direttamente indicati nella tav. n. 2. Questi ultimi forniscono, oltre a quanto indicato dai primi, ulteriori precisazioni o limitazioni.

#### Art. 8 - Criteri di misurazione -

Nella Tav. n. 6 sono indicati, per gli edifici di ogni tipo e destinazione d'uso, i perimetri che ne delimitano la superficie massima d'ingombro. Per alcuni tipi edilizi, nell'abaco della tav. n. 11, sono anche indicate le inclinazioni e i profili di massimo ingombro. I fili fissi ove indicati con un tratto marcato nelle planimetrie costituiscono, almeno per il primo piano, la linea obbligatoria di allineamento degli edifici e la linea di riferimento delle quote.

#### Art. 9 - Indici -

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

a) P: profondità massima dell'edificio

in essa è compreso ogni volume aggettante dalle facciate o dai fianchi della costruzione.

b) H: altezze degli edifici

Sono indicate le seguenti altezze:

H<sub>p</sub>: altezza delle piastre destinate ad uso non residenziale (compreso l'eventuale piano terreno porticato)

H2; altezza della parte residenziale degli edifici (oltre alle eventuali piastre e al piano terreno porticato)

Hmax: altezza totale massima degli edifici, comprensiva delle precedenti altezze Hp e H2, nonché dell'altezza del piano terreno porticato

Hc: altezza convenzionale degli edifici, indicata per gli edifici gradonati e nei casi in cui sia necessario per consentire la valutazione della cubatura totale.

Tutte le altezze sono misurate in metri; l'altezza Hmax è relativa alla quota media del terreno a sistemazione avvenuta o della strada prospiciente l'edificio come previsto negli elaborati di progetto

Il pavimento finito del piano terreno non potrà essere superiore a m.1 o inferiore a m. 0,50 rispetto alla quota della strada pubblica prospiciente.

c) V: cubatura massima degli edifici

è misurata in mc., secondo le modalità fissate dalle già citate "Norme Generali Urbanistiche Edilizie etc." relative al Piano 167.

Non vanno valutate, agli effetti della volumetria consentita, le cubature realizzate nei piani sotterranei e nei piani terreni degli edifici residenziali soltanto se relative alle destinazioni di cui all'art. 6 lettera E) e con esclusione di destinazioni abitative. Le cubature realizzabili secondo l'indice V e le superfici copribili risultano inferiori in rapporto ai perimetri e ai profili di massimo ingombro, così da permettere alternative nella definizione delle caratteristiche edilizie.

d) U: indice di utilizzazione dei piani terreni -

indica la percentuale massima di spazi chiusi dei piani terreni degli edifici. La superficie utilizzabile può essere distribuita all'interno del perimetro di massimo ingombro, con il vincolo in caso di utilizzazione parziale del terreno che venga mantenuto un arretramento minimo di m. 3,00 rispetto alla facciata dell'edificio non alloggiativa

Le aree dei piani terreni non utilizzate come previsto dalle norme di cui al precedente capoverso devono essere adibite ad area pedonale ad uso pubblico in quanto non recintata come proprietà privata; è consentita la realizzazione dei parcheggi fino ad un massimo del 50% delle aree libere del piano terra.

È consentita, sulla superficie dei lotti eccedente il perimetro di massimo ingombro, la costruzione di pensiline da destinare esclusivamente alla copertura dei parcheggi nei limiti massimi di mq. 1 per ogni 12 mc. di costruzione.

Dovranno in ogni caso essere garantiti i tratti di continuità dei passaggi pedonali, indicati nella tav. n.6.

Per ciascun edificio o gruppi di edifici dovranno essere garantiti parcheggi al piano terra o garages al piano scantinato nella misura seguente: 1 mq. ogni 20 mc.

di costruzione, per edifici residenziali: 1 mc. ogni 15 mc. di costruzione, per edifici misti o adibiti a servizi pubblici o privati.

Qualora tale fabbisogno non sia assicurato tra la superficie copribile al piano terreno derivante dall'applicazione dell'indice U e la superficie ottenibile nel piano scantinato, dovranno essere costruiti i parcheggi occorrenti nell'ambito del tetto.

#### CAPITOLO IV - PROGETTO ED ESECUZIONE DEGLI EDIFICI -

##### Art. 10 - Classificazione delle aree -

Le aree edificabili sono distinte come segue:

- a) settori urbanistici (indicati con numero d'ordine e quadrante)
- b) comparti edilizi di attuazione unitaria (indicati con lettere minuscole, nello ambito di ciascun settore)
- c) lotti edificatori (indicati con numeri arabi progressivi)

La classificazione, che ha valore indicativo, potrà subire modificazioni da parte dell'Amministrazione Comunale.

##### Art. 11 - Gestione consortile per gruppi di lotti -

I garages e i parcheggi e i servizi residenziali potranno essere attuati e gestiti da consorzi la cui definizione giuridica e amministrativa sarà stabilita da apposite convenzioni tra il Comune e gli Enti o i privati che utilizzeranno i lotti edificatori. Questo anche al fine di definire i reciproci rapporti che regoleranno l'attuazione e la gestione di eventuali opere o aree di interesse pubblico ricadenti nell'ambito del consorzio.

I consorzi suddetti potranno formarsi anche successivamente alla cessione e utilizzazione dei lotti edificatori, restando però vincolata la realizzazione delle opere ricadenti nelle aree consortili alla formazione del consorzio stesso.

##### Art. 12 - Comparti di attuazione unitaria -

Al fine di garantire la razionale attuazione del piano, nella tav. n. 8 sono indicati comparti di progettazione coordinata e di attuazione unitaria.

L'amministrazione condizionerà la cessione dei singoli lotti edificabili ricadenti in detti complessi alla sottoscrizione da parte dell'acquirente di un impegno con il quale esso si obblighi:

- 1) ad accettare i vincoli d'uso pubblico per i passaggi pedonali e per i passi carrabili;
- 2) a partecipare con gli altri acquirenti dei lotti del complesso a un consorzio per la sistemazione e la gestione degli spazi liberi o di diretta pertinenza del lotto

da acquistare;

3) a realizzare le opere di sua pertinenza entro tempi predeterminati a decorrere dalla data del rilascio della licenza di costruzione.