

COMUNE DI ROMA

# NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA

Norme tecniche

IL DIRETTORE  
(Avv. Giuseppe Furitano)

Art. 1

*Mani Fiorentini*  
*Palladyli*  
*Paronelli*  
*Luigi Piccini*  
*Michèle Dalori*

Suddivisione del territorio comunale  
in zone

IL SUB-COMMISSARIO  
(Dott. Ing. Alberto Bianchi)

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi, l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- Zona A: Conservazione e risanamento (art.4);
- Zona B: Trasformazione edilizia con particolari limiti volumetrici (art.5);
- Zona C: Ridimensionamento viario ed edilizio (art.6);
- Zona D: Completamento (art.7);
- Zona E: Espansione (art.9);
- Zona F: Ristrutturazione urbanistica (art.10);
- Zona G: Aree private a verde (art.11);
- Zona H: Agro Romano (art.12);
- Zona I: Centri direzionali (art.13);
- Zona L: Industria (art.14);
- Zona M: Servizi Generali (art.15);
- Zona N: Verde pubblico (art. 16);
- Zone vincolate (art.17).

La suddivisione del territorio comunale in zone e

ottozone, le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dal piano regolatore generale mediante differenti colorazioni.

Il piano regolatore precisa altresì le densità delle zone C, D ed E, nelle planimetrie in scala 1:10.000, mediante un rigato verticale nero con interspazi variabili a seconda della densità.

Comprensori, densità territoriale e distribuzione percentuale delle aree

- 1) Nella redazione dei piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale relativi alle zone di espansione E<sub>1</sub> e nei piani di lottizzazione volumetrica, oggetto di convenzione con il Comune, debbono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.
- 2) Le nuove zone residenziali sono raggruppate in comprensori (1) per ciascuno dei quali è indicata, con il tratteggio verticale di diverso intervallo, la densità comprensoriale da considerarsi pertinente alla intera area interessata.
- 3) La progettazione urbanistica dei comprensori deve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione percentuale delle aree relative alle diverse destinazioni, precisata al successivo punto 4). Le delimitazioni di zone edilizie, verdi, per servizi, ecc. risultanti dalle planimetrie nell'ambito di ciascun comprensorio hanno pertanto solo valore indicativo e sono riportate essenzialmente per dare un indirizzo alle previsioni di piano particolareggiato ed esecutivo per l'organizzazione interna del comprensorio.
- 4) Ai fini della determinazione della distribuzione percentuale di cui al precedente punto 3) devono essere osservati gli indici riportati nella tabella A. Tali indici sono riferiti alle differenti densità di popolazione previste nel piano e suddivisi in tre categorie: per comprensori fino a 5.000 abitanti, da 5.000 a 10.000 abitanti ed oltre 10.000 abitanti.

---

(1) Nelle planimetrie i perimetri dei comprensori destinati all'edilizia privata sono indicati in colore rosso carminio; quelli destinati all'edilizia economica e popolare sono indicati in colore seppia tratteggiato; quelli delle zone di ristrutturazione in colore seppia continuo.

Ai fini della determinazione della distribuzione percentuale delle aree nell'elaborazione dei piani particolareggiati delle zone C, D, E<sub>2</sub> ed F si farà riferimento rispettivamente alle tabelle C e D.

Per densità comprensoriale (colonna 1) si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero comprensorio.

Per indice di fabbricabilità comprensoriale (colonna 2) si intende il rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici esclusi quelli destinati a servizi e la superficie dell'intero comprensorio. Il rapporto tra densità di popolazione e indice di fabbricabilità risulta dall'attribuzione di 80 mc.lordi di costruzione per ogni abitante.

Per indice di utilizzazione comprensoriale (colonna 3) si intende il rapporto tra la superficie lorda abitabile massima e la superficie comprensoriale. La superficie lorda abitabile corrisponde alla superficie coperta degli edifici moltiplicata per il numero dei piani fuori terra; il rapporto fra densità di popolazione e indice di utilizzazione risulta dalla attribuzione di 22 mq. lordi di superficie abitabile per ogni abitante.

Le aree per le residenze (colonna 4) sono determinate a base al rapporto in percentuale fra la superficie fondiaria (cioè superficie dei lotti fabbricabili) e la superficie comprensoriale. Tale rapporto costituisce il valore massimo ammissibile. La superficie fondiaria comprende oltre ai complessi edilizi veri e propri, il verde privato e la zona a case unifamiliari eventualmente inclusi nel perimetro del comprensorio intendendosi che in tali zone, al di fuori dei suddetti complessi edilizi, indicati con colore giallo, l'edificazione sarà sottoposta alle norme relative al tipo di zona indicato nel piano regolatore generale, pur

ando diritto a che la differenza fra la cubatura media comprensoriale e quella pertinente alla specifica zona sia trasferita all'interno dei complessi edilizi medesimi.

Per indice di fabbricabilità fondiaria media (colonna 5) si intende il numero di metri cubi di costruzione riferito ad ogni metro quadrato di superficie edificabile definita sotto la voce: aree per le residenze.

Per indice di utilizzazione fondiaria media (colonna 6) si intende il numero di metri quadrati di area lorda abitabile riferita ad ogni metro quadrato di superficie edificabile definita sotto la voce: aree per le residenze.

Le aree per servizi (colonna 7) sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata e la superficie comprensoriale. Tale rapporto è da intendersi come valore minimo. La distribuzione delle aree per i vari tipi di servizi è indicata nella tabella B. La colonna relativa agli aggruppamenti da 10.000 abitanti comprende anche i valori già definiti per i 5.000 abitanti; così la colonna per gli aggruppamenti di oltre 10.000 abitanti comprende anche i valori definiti nelle due precedenti.

Le aree per il verde pubblico (colonna 8) sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata e la superficie comprensoriale; tali aree comprendono i parchi pubblici di quartiere, le zone sportive e le aree per il gioco. Tale rapporto è da intendersi come valore minimo. La distribuzione delle aree relative è indicata nella tabella B, con le stesse specificazioni esposte per i servizi.

Le aree per strade e aree di riserva (colonna 9) sono determinate in base al rapporto percentuale tra la superficie delle strade e delle aree di riserva e la superficie comprensoriale. Tale valore è il complemento a 100 delle percen-

tuali relative a tutte le altre aree anzidette e dipende quindi dalla eventuale variabilità che alcune di queste ultime potranno subire in sede di stesura dei piani particolareggiati o esecutivi. Sono incluse nella categoria strade ed aree di riserva, tutte le aree da destinare alle strade, alle piazze e ai parcheggi secondo il progetto urbanistico redatto in base alle indicazioni di massima contenute nel piano regolatore generale. I proprietari sono tenuti alla cessione gratuita di tali aree e alla realizzazione delle opere viarie e relativi sottoservizi. Le eventuali aree eccedenti, definite aree di riserva, sono destinate ad attrezzature di carattere collettivo e cittadino e sono vincolate a non edificazione. I proprietari sono tenuti alla semplice cessione gratuita di tali aree.

- b) Le zone oggetto di lottizzazioni convenzionate (1) con atti già stipulati tra i privati e il Comune continuano ad essere disciplinate dalle norme contenute negli atti stessi.

---

(1) Nelle planimetrie i perimetri delle lottizzazioni convenzionate sono indicati in colore verde oliva scuro.

TABELLA A  
PER LE ZONE DI ESPANSIONE E<sub>1</sub>

2	3	4	5	6	7	8	9
Indice di fabbrica- bilità compre- soriale mc/mq	Indice di utilizza- zione com- prensoria- le mq/mq	Indice di aree per le resi- denze % %	Indice di fabbrica- bilità fondiaria media mc/mq	Indice di utilizza- zione fondiaria media mq/mq	servizi %	verde pub- blico e verde pub- blico at- trezzato %	strade e aree di ri- serva %
CASI FINO A 5.000 ABITANTI							
0.56	0.15	71	0.80	0.214	1.9	3.7	23.4
0.8	0.22	67	1.19	0.328	2.7	5.3	25
1.12	0.31	62	1.86	0.516	3.8	7.4	26.8
1.6	0.44	56	2.85	0.785	5.4	10.6	28
2.0	0.55	50	4.00	1.100	6.8	13.3	29.9
2.4	0.66	45	5.33	1.466	8.1	15.9	31
CASI OLTRE 5.000 E FINO A 10.000 ABITANTI							
0.56	0.15	69	0.82	0.220	2.7	5.0	23.3
0.8	0.22	65	1.23	0.338	3.8	7.2	24
1.12	0.31	60	1.93	0.534	5.3	10.1	24.8
1.6	0.44	53	3.00	0.830	7.6	14.4	25
2.0	0.55	46	4.34	1.195	9.5	18.0	26.
2.4	0.66	40	6.00	1.650	11.4	21.6	27
CASI OLTRE 10.000 ABITANTI							
0.56	0.15	67	0.86	0.230	3.5	6.3	23.3
0.8	0.22	62	1.29	0.354	5.0	9.0	24
1.12	0.31	56	2.07	0.574	7.0	12.6	24.8
1.6	0.44	47	3.40	0.936	10.0	18.0	25
2.0	0.55	40	5.00	1.375	12.5	22.5	25
2.4	0.66	33	7.27	2.000	15.0	27.0	25



TABELLA B

Tipo dei servizi	Quartieri fino a 5.000 abitanti	Quartieri oltre 5.000 e fino a 10.000 abitanti	Quartieri di oltre 10.000 abitanti
	mq/ab	mq/ab	mq/ab
Scuole materne	0,5	0,5	0,5
Scuole d'obbligo	1,3	1,3	1,3
Scuole superiori	-	-	0,6
Case e centri parrocchiali	0,2	0,8	0,8
Spazi commerciali-mercati	} 0,7	0,5	0,5
Spazi culturali e assistenz.		0,5	0,8
Spazi sanitari	-	} 0,2	0,3
Spazi amministrativi	-		0,2
<b>TOTALE AREE PER EDIFICI</b>			
EDIFICI EFFETTIVI (a)	2,7	3,8	5,0
Spazi verdi per il gioco	2,0	2,5	2,5
Spazi attrezzature sportive	1,3	2,2	2,5
Spazi verde pubblico	2,0	2,5	4,0
<b>TOTALE VERDE PUBBLICO (b)</b>	5,3	7,2	9,0
<b>TOTALE AREE SERVIZI (a+b)</b>	8,0	11,0	14,0

TABELLA C

PER LA ZONA C DI RIDIMENSIONAMENTO VIARIO ED EDILIZIO

2	3	4	5	6	7	8
indice di fabbrica- bilità ter- ritoriale	indice di utilizza- zione ter- ritoriale	superfi- cie fon- diaria	indice di fabbrica- bilità fon- diaria me- dia	indice di utilizza- zione fon- diaria me- dia	servizi	strade parcheggi piazze e giardini
mc/mq	mq/mq	%	mc/mq	mq/mq	%	%
1.6	0.44	55	2.91	0.80	10	35
2.4	0.66	52.5	4.57	1.20	12.5	35
3.2	0.88	50	6.40	1.76	15	35
4.8	1.32	45	10.66	2.93	20	35.5

TABELLA D

PER LE ZONE D DI COMPLETAMENTO, LE ZONE E<sub>2</sub> DI ESPANSIONE  
LE ZONE F DI RISTRUTTURAZIONE

2	3	4	5	6	7	8
indice di fabbricabi- lità terri- toriale	indice di utilizza- zione ter- ritoriale	superfi- cie fon- diaria	indice di fabbrica- bilità fondiaria media	indice di utilizza- zione fon- diaria me- dia	servizi	strade parcheggi piazze e giardini
mc/mq	mq/mq	%	mc/mq	mq/mq	%	%
0.56	0.15	63	0.88	0.23	3.5	33.5
0.8	0.22	61	1.31	0.36	5	34
1.2	0.33	57,5	2.09	0.57	7.5	35
1.6	0.44	54	2.90	0.83	10	36
2.0	0.55	50.5	3.60	1.09	12.5	37
2.4	0.66	47	5.31	1.40	15	38
2.8	0.77	43.5	6.43	1.77	17.5	39
3.2	0.88	40	8.00	2.20	20	40

La superficie territoriale è quella indicata con la colorazione di zona negli elaborati grafici: sono pertanto escluse da essa tutte le aree aventi diversa destinazione (parchi pubblici e privati, agro romano, servizi, ecc.).

Norme di carattere generale

Salvo le maggiori limitazioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nel territorio comunale deve rispondere alle seguenti prescrizioni generali:

- 1) La destinazione d'uso nell'ambito delle varie zone deve essere indicata (sulla base delle prescrizioni indicate negli articoli seguenti) nei piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale.

La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle licenze di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio.

Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivatamente autorizzati su richiesta del proprietario, previo parere delle Commissioni per l'Urbanistica e l'Edilizia.

In caso di abusivo mutamento di destinazione, si procederà alla revoca delle licenze di esercizio o di agibilità dei locali.

Le destinazioni d'uso, oltre quelle abitative, che possono indicarsi nei piani particolareggiati, sono le seguenti:

- a) uffici pubblici statali, parastatali o locali o sedi d'istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, provinciale o cittadino;

- b) sedi di grandi società, banche e istituti;
- c) grandi magazzini di vendita (supermercati, magazzini a prezzo unico, ecc.);
- d) grandi impianti sportivi per competizioni o frequenze di massa;
- e) edifici o locali per attività culturali o ricreative (teatri, auditorium, cinema, ecc. con una capacità superiore a 200 posti);
- f) alberghi "residences", "motels" ed edifici destinati ad attività ricettive similari di capacità superiore a 200 posti letto;
- g) edifici complessi destinati a servizi vari d'interesse nazionale, provinciale o cittadino (autostazioni, eliporti, ecc.)

2) - I piani parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

La massima misura consentita fuori terra per detti piani è di m. 1,50.

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.

3) - 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 di almeno un piano, la costruzione può svilupparsi a gradoni secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza consentita misurata nella mezzeria delle fronti e sempreché la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

- 4) Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dal regolamento edilizio 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.

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 soltanto i cosiddetti volumi tecnici comprendenti le cabine idriche (ove necessario), gli extracorsa degli ascensori (salvo l'esame delle possibilità di arrivo, con l'ascensore, nella terrazza), i comignoli, i parafulmini e le antenne radio e TV.

Tali volumi tecnici debbono essere comunque realizzati secondo una composizione architettonica unitaria. Nel caso di copertura a tetto con pendenza superiore al 35%, le altezze, anziché alla linea di gronda, vanno misurate a  $2/3$  della pendenza.

- 5) La sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerata in sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata avente per ascissa la larghezza stradale ed avente per ordinata pari misura (rapporto da 1 a 1).

Nell'ascissa va considerata la sola larghezza della strada o piazza antistante escludendo invece da essa ogni spazio antistante anche di carattere pubblico; in ogni caso di ar<sup>re</sup>tramento dal filo stradale, non prescritto da norme, può aggiungersi la misura del distacco tra il filo dell'edificio e la strada.

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

Lo stesso criterio si applica - limitatamente alle costruzioni intensive - alle fronti di edifici non prospettanti su strada; in tali casi, si assume per ascissa la misura del distacco di ciascuna fronte da altro edificio o da al<sup>tro</sup> corpo della stessa unità edilizia, mentre la ordinata va misurata partendo dalla quota più bassa delle relative fronti.

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

- 6) - Salvo le eccezioni espressamente previste per le singole zone, per le aree servite da piani particolareggiati approvati in esecuzione del piano regolatore 1931 della città di Roma e del 1933 del Lido di Roma, e successive modificazioni, continuano ad applicarsi - per quanto riguarda l'altezza massima assoluta, le inclinazioni, i distacchi ed i cortili interni - le norme del regolamento edilizio 1934.

La presente norma non si applica alle aree servite da piani particolareggiati che stabiliscano volumetrie speciali ovvero ai casi di volumetrie convenzionate regolarmente trascritte.

- Nei lotti ove sia consentito costruire in zone di distacco locali accessori, questi debbono avere carattere di dipendenza dall'edificio primario e non possono essere destinati che ad uso di servizio di detto edificio.

8) - Allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi nelle costruzioni affaccianti su due strade a diversa quota, che non incrociano in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene diminuita come appresso:

- ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte o a valle, si divide per metà;
- sottraendo tale risultato dalla massima altezza assoluta consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza. Sul fronte stradale inferiore resta invece immutata l'altezza massima.

Fermi restando gli obblighi di cui ai paragrafi precedenti del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediana trasversale delle due strade, dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentito per quel determinato tipo edilizio.

Il criterio riduttivo indicato è applicabile dovunque le larghezze stradali non siano inferiori alla misura della altezza, come sopra diminuita.

- 9) - Nelle zone B, C, E, F<sub>2</sub> ed I, debbono essere riservate, al di fuori delle reti stradali, aree per il parcheggio delle autovetture in ragione di un posto macchina (pari a mq. 15, per ogni 500 mc.); nelle zone di ridimensionamento, nelle zone per servizi generali e nei centri di-



rezionali, le aree per il parcheggio devono essere pari a 1 mq. per ogni 7,5 mc. costruiti.

La costruzione di autorimesse in elevazione (autosili, ecc.) purchè incorporate nell'edificio principale, può essere autorizzata ammettendo un aumento massimo del 10% dei limiti di volumetria imposti per le varie zone.

- 1) - Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici utili attuali, la licenza edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi, attraverso documentazione fotografica e grafica.

Nella misura dei volumi si deve tener conto soltanto dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori, purchè regolamentari.

- 1) - Nel rilascio della licenza di abitabilità deve essere accertata l'osservanza delle presenti norme e prescrizioni: in particolare, la licenza verrà negata se risultasse cambiata la destinazione d'uso di cui al n. 1.
- 2) - I bow-windows e gli altri corpi aggettanti similari debbono essere considerati, nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e debbono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta. Detti bow-windows sono, comunque, vietati nelle prescritte zone di distacco e sulle strade anche private.
- 3) - I piani planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione, sono approvati - in mancanza di piano particolareggiato - con provvedimento consiliare, previo nulla-osta del

la Sezione Urbanistica del Provveditorato alle OO.PP. del Lazio.

- Tanto i piani particolareggiati quanto i piani planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione devono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti per i piani particolareggiati dalla circolare del Ministero dei LL.PP. in data 7 luglio 1954, n. 2495, sulla compilazione dei piani regolatori.
- f) - In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile o della volumetria speciale realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la concessione della licenza deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inaedificandi, accettato dal proprietario per sè, successori ed aventi causa.

Il vincolo non potrà essere in alcun caso modificato od annullato senza consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte.

Anche per la modifica o l'annullamento del vincolo, si procede alle formalità della trascrizione.

2) Nella zona A gli interventi saranno attuati secondo comprensori che saranno determinati sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, tendenti a individuare aree di omogenea fisionomia urbanistica complessiva, nelle quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento, organiche ed unitarie; detti comprensori saranno individuati in sede di redazione dei piani particolareggiati di esecuzione.

I piani particolareggiati di ciascuno dei comprensori come sopra individuati, agli effetti delle operazioni da compiere, dovranno definire, anzitutto, il grado di vincolo sulla base della seguente classificazione:

A<sub>1</sub> (complessi di carattere storico, artistico o monumentale)

A<sub>2</sub> (complessi di carattere ambientale)

A<sub>3</sub> (complessi ricadenti nel nucleo centrale che non abbiano i caratteri dei precedenti)

Inoltre, in rapporto alle indicazioni fornite dalle indagini predette, dovranno adeguarsi gli interventi alla situazione sociale ed economica dei relativi comprensori, avvalendosi di tutti i mezzi organizzativi e di assistenza economica atti a facilitare l'attuazione del piano.

3) Gli edifici inclusi nei complessi di carattere storico, artistico o monumentale (A<sub>1</sub>) e, in particolare, tutti gli edifici che abbiano interesse monumentale e storico, siano essi già vincolati o da vincolare ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089, devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture esterne ed in quelle principali interne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio. Per essi sono ammessi unicamente interventi diretti

al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico-edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alternarne le caratteristiche architettoniche ed ambientali, ammettendo solo eventuali parziali modifiche di elementi complementari che mantengano o contribuiscano a meglio definire tali caratteristiche.

I progetti esecutivi devono essere sottoposti preventivamente all'esame della Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio e riportarne il benestare.

4) Gli edifici inclusi nei complessi di carattere ambientale ( $A_2$ ) devono essere mantenuti nel loro insieme per quanto concerne soprattutto l'aspetto esterno ed il loro colore tradizionale.

Essi, pertanto, pur essendo soggetti a vincolo di conservazione e restauro, possono formare oggetto, ove del caso, non solo di opere di risanamento e bonifica igienico-edilizia ma anche di rinnovamento e trasformazione a condizione che venga mantenuto il loro carattere esterno e non ne vengano aumentati i volumi e le superfici utili esistenti.

Per superfici utili va inteso il complesso delle superfici, al netto dei muri, esistenti nei vari piani del fabbricato, dedotte quelle facenti parte di aggiunte posteriori e che non abbiano alcuna importanza artistica, storica e ambientale.

I relativi progetti esecutivi devono riportare il preventivo benestare della Sovrintendenza ai Monumenti.

5) Gli edifici inclusi nei complessi ricadenti nel nucleo centrale, che non abbiano i caratteri dei precedenti ( $A_3$ ), pur essendo soggetti a vincolo generico di conservazione possono formare oggetto di opera di rinnovamento, di trasformazione o di ristrutturazione, purchè condotte con le seguenti cautele:

a) non siano superati gli attuali volumi ed eventualmente le attuali sagome;

- b) non siano aumentate le superfici utili in misura superiore al 30% di quelle attuali;
- c) siano creati adeguati parcheggi per autoveicoli nei limiti della proprietà, nella misura dell'art. 3 par. 10;
- d) non siano turbate o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente.

I relativi progetti esecutivi devono riportare il preventivo benessere della Sovraintendenza ai Monumenti.

- 6) Ai piani particolareggiati della zona A, devono essere allegati i rilievi esterni ed interni dello stato di fatto di ciascun isolato, con le indicazioni delle opere ritenute necessarie per l'eliminazione di superfetazioni o modificazioni riscontrate nei singoli edifici e che ne abbiano nel tempo alterato e compromesso le linee architettoniche e le strutture originarie. Detti piani particolareggiati devono inoltre prevedere la eventuale utilizzazione delle aree libere oppure occupate da manufatti ad un solo piano assolutamente privi di valore ambientale, (che non si ritenga opportuno destinare a verde o servizi) mediante apposite volumetrie o profili edilizi da predisporre in armonia con le linee degli edifici vicini.

In nessun caso può essere superata l'altezza massima assoluta di m. 25, stabilita dal regolamento edilizio del 1934 per la zona centrale.

In caso di opere di restauro o di consolidamento che comportino necessariamente qualche demolizione totale o

parziale di mura perimetrali, potrà, mediante esame caso per caso, non farsi luogo all'applicazione delle disposizioni di cui agli art. 23 e 29 del regolamento edilizio del 1934.

- 7) Nella zona A dovranno essere rigorosamente conservate le alterature esistenti negli spazi interni ed esterni.
- 8) Salvo casi di interventi isolati miranti esclusivamente al restauro o alla bonifica interna di unità immobiliari, nella zona A non può procedersi a singole opere di rinnovamento o di trasformazione esterna prima dell'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale ovvero di convenzioni tra il Comune e i proprietari riuniti in consorzio per l'attuazione di programmi parziali di risanamento di singoli comprensori o isolati, come stabilito al n. 2) del presente articolo.

Si può far luogo alla stipula di convenzioni solo dopo che siano definiti gli studi, le indagini e i rilievi concernenti il comprensorio o l'isolato interessato, e sempre subordinatamente al benestare della Soprintendenza ai Monumenti.

I progetti edilizi che non osservino tali prescrizioni sono soggetti all'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalle leggi 3 novembre 1952, n. 1902, 21 dicembre 1955, n. 1357 e 30 luglio 1959, n. 615, salva l'adozione - ove necessario - dei provvedimenti contingibili e urgenti ai sensi dell'art. 55 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale approvato con R.D. 3 marzo 1934, n. 383, nel quale caso tuttavia il Comune si riserva l'applicazione dell'art. 20 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

- 9) E' istituita, quale sottosezione della Commissione Edilizia comunale, una "Commissione consultiva per i vecchi rioni" con

il compito di esprimere parere sui progetti dei piani particolareggiati concernenti la zona A, nonché sui progetti relativi agli edifici ricadenti in detta zona.

La Commissione ha inoltre il compito di promuovere, ove necessario, tutte quelle iniziative, private e pubbliche, dirette non soltanto a migliorare l'arredo urbano e ad impedire l'ulteriore decadimento dei vecchi rioni cittadini, ma di assicurarne la vitalità secondo le prescrizioni di cui all'articolo, incoraggiando e favorendo il restauro, il risanamento conservativo e la bonifica igienico-edilizia degli edifici stessi.

La Commissione è così composta:

- 1) Sindaco di Roma Presidente
- 2) Assessore all'Urbanistica V. Presidente
- 3) Assessore alle AA.BB.AA.
- 4) Direttore della Ripartizione XV (Urbanistica)
- 5) Direttore della Ripartizione X (AA.BB.AA.)
- 6) Direttore dei Musei e Monumenti del Comune
- 7) Presidente della Sezione VI (Urbanistica) del Consiglio Superiore dei LL.PP. o suo rappresentante
- 8) Sovrintendente ai Monumenti del Lazio, o suo rappresentante
- 9) Sovrintendente alle Antichità Roma I<sup>o</sup>, o suo rappresentante
- 10) Presidente dell'Accademia di S.Luca, o suo rappresentante
- 11) Presidente della Sezione Laziale dell'Istituto Nazionale di Urbanistica, o suo rappresentante
- 12) Presidente della Sezione Romana dell'Associazione "Italia Nostra", o suo rappresentante
- 13) Un rappresentante dell'Associazione Roma i Romani
- 14) 2 rappresentanti rispettivamente della Facoltà di architettura e della Facoltà di ingegneria dell'Università di Roma
- 15) 2 rappresentanti rispettivamente dei Consigli dell'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Roma.

Art. 5

Zona B: trasformazione edilizia con particolari  
limiti volumetrici

La zona B comprende complessi edilizi cittadini, entro e fuori le mura urbane, di creazione relativamente recente, le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi sono difficilmente incrementabili per far fronte alle esigenze degli insediamenti.

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 utili esistenti (con l'aumento non superiore al 30% di quelle attuali).

In tale zona debbono essere 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.

I piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale, oltre alla indicazione delle limitazioni delle destinazioni d'uso di zona, dovranno definire le caratteristiche e i volumi delle costruzioni che potessero essere autorizzate su lotti inedificati, reperendo altresì gli spazi necessari per il verde e per i servizi.

Nella zona B non sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art.4 par.1, commi a) e b).

2) La zona B è suddivisa in due sottozone:



A) Sottozona B1 (1) - Questa sottozona comprende complessi i quali pur non presentando pregi unitari e singolari di carattere architettonico, rendono nel loro insieme testimonianza dello stile e del gusto dell'epoca in cui sono stati realizzati, costituendo interessanti complessi ambientali.

Salvo i casi di singoli isolati o edifici ivi compresi, da assoggettare al vincolo di conservazione e restauro, per tale sottozona si applicano le norme di cui al n. 1 del presente articolo, con le seguenti limitazioni:

- a) vincolo di conservazione delle superfici utili entro l'attuale posizione e sagoma d'ingombro del fabbricato;
- b) creazione di parcheggio a servizio della costruzione, giusta quanto disposto dall'art. 3, par. 10 delle presenti norme tecniche;
- c) conservazione degli spazi privati destinati a verde interni ed esterni degli attuali edifici.

B) Sottozona B2 (2) - Questa sottozona comprende aree che non presentino le caratteristiche della sottozona B1.

Per essa valgono le prescrizioni generali di cui al n. 1 del presente articolo, con le limitazioni di cui alle lettere b) e c) relative alla sottozona B1.

Per la sottozona B2 si applicano le norme del piano regolatore 1931 e del Regolamento edilizio 1934 e

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona B1 è indicata in colore giallo cromo.

(2) Nelle planimetrie la sottozona B2 è indicata in colore rosso di Venezia.

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.

Le aree non edificate alla data di adozione del piano regolatore generale sono destinate alla creazione di impianti e servizi di carattere pubblico, la cui determinazione-qualitativa e quantitativa- sarà definita in sede di redazione dei piani particolareggiati in base alle indagini che saranno condotte preventivamente alla redazione dei piani stessi e tenuto conto dei pesi edilizi raggiunti al momento della formulazione di detti piani.

) I progetti edilizi che non rispettino le prescrizioni del presente articolo devono ritenersi, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalle leggi 3 novembre 1952 n. 1902, 21 dicembre 1955 n. 1357 e 30 luglio 1959 n. 615, in contrasto con il piano e quindi non autorizzabili.

Art. 6

Zona C: ridimensionamento viario ed edilizio (1)

Queste zone sono destinate a rinnovamento, onde assicurare quelle funzioni e quelle destinazioni d'uso che saranno ad esse assegnate dai piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale, con ridimensionamento viario, creazione degli spazi liberi, del verde e dei servizi.

Tali piani particolareggiati potranno anche imporre precise volumetrie con norme particolari riguardanti le altezze e i distacchi per gli edifici.

Gli indici di fabbricabilità e gli altri dati numerici sono quelli delle tabelle di cui all'art. 2.

Ogni fabbricato deve avere un parcheggio proprio auto sufficiente: qualora gli edifici siano sollevati su pilastri, il volume delle zone porticate non va computato nella cubatura dei fabbricati, impegnandosi gli interessati, con atto pubblico, a lasciare libero al pubblico passaggio e ad eventuale pubblico parcheggio la superficie del piano terreno.

Dalla data di adozione del piano regolatore generale e fino all'approvazione dei piani particolareggiati di esecuzione possono essere consentite nuove costruzioni e trasformazioni interne o esterne degli isolati esistenti solo nel caso che i proprietari di un comprensorio concordato con il Comune, uniti in consorzio volontario, stipulino con il Comune apposita convenzione in virtù della quale il consorzio si impegni all'osservanza delle disposizioni di cui al n. 9 dell'art. 3, nonché alla cessione gratuita, a scomputo del contributo di miglioria specifica, delle aree per la creazione degli impianti pubblici e sociali dal Comune giudicati necessari per la ristrutturazione ur-

---

(1) Nelle planimetrie la zona C è indicata in colore seppia.

Urbanistica del comprensorio in rapporto a quella dell'intera zona.  
In tal caso si applicano le norme di cui ai nn. 13 e 14 dell'art. 3.

Nella zona C non sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 4, par. 1, commi a) e b).

Fuori della ipotesi di cui al 2° comma del presente articolo, nella zona C continuano ad applicarsi - per quanto riguarda l'altezza massima assoluta, le inclinazioni e i distacchi - le norme del regolamento edilizio 1934.

In mancanza di convenzione, i progetti edilizi per la trasformazione degli attuali edifici che comportino aumento di volumi edilizi e delle superfici utili esistenti sono soggetti all'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalle leggi 3 novembre 1952, n. 1902, 21 dicembre 1955, n. 1357 e 30 luglio 1959 n. 615.

Su motivato parere delle Commissioni per l'Urbanistica e l'Edilizia è ammesso l'uso della facoltà di deroga dalle presenti disposizioni, con la procedura di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

E' fatta salva l'adozione - ove necessario - dei provvedimenti contingibili e urgenti ai sensi dell'art. 55 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale approvato con R.D. 3 marzo 1934, n. 383.

Art. 7

Zona D: completamento

Tale zona riguarda aree non edificate o edificate solo parzialmente, provviste di piani particolareggiati. In essa continuano ad applicarsi le previsioni degli attuali piani particolareggiati fino alla approvazione dei nuovi piani particolareggiati di esecuzione del piano regolatore generale, purché non in contrasto con le previsioni del piano regolatore medesimo; le previsioni dei predetti piani particolareggiati assumono, agli effetti del presente piano, natura ed efficacia di previsioni di cui all'art.7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150.

Tali nuovi piani particolareggiati dovranno rispettare le densità edilizie previste dal piano regolatore generale ed assicurare la distribuzione quantitativa di aree destinate alla edificazione, alle strade, ai servizi ed attrezzature di quartiere previsti dall'art.2 ed osservare, di norma, le prescrizioni di cui al successivo art.8.

Devono ritenersi in contrasto con il piano, anche agli effetti della legge di salvaguardia, e quindi non autorizzabili:

- 1) Opere che non rispettino le norme del successivo art.8. Nell'ipotesi che l'applicazione delle norme dell'art.8 non consenta l'applicazione di un lotto isolato tra fabbricati già realizzati, la costruzione potrà essere autorizzata a condizione che la cubatura realizzabile con l'osservanza delle norme di attuazione del piano regolatore del 1931 e del regolamento edilizio del 1934 sia ridotta del 20%.

Restano valide peraltro le volumetrie speciali eventualmente previste dagli attuali piani e le volumetrie convenzionate regolarmente trascritte.

- 2) Opere che prevedano le destinazioni d'uso di cui all'art.3, lettera a), b), d), g).

E' in facoltà del Comune di non concedere licenze per edifici su lotti ricadenti in zone adiacenti a quelle destinate dal piano regolatore generale a strade o servizi, fino a che non si provvederà alle conseguenti varianti di piano particolareggiato.

Per i quartieri di Ostia e Fiumicino nell'ambito della zona D continuano ad applicarsi le norme contenute nella legge 21 dicembre 1933 n.1839.

## Art.8

### Tipi Edilizi

Le nuove costruzioni e le trasformazioni di edifici, per le quali viene fatto riferimento alle destinazioni del piano regolatore 1931 della città di Roma, e dei relativi piani particolareggiati, debbono corrispondere alle seguenti specifiche prescrizioni, oltre che a quelle di carattere generale di cui al precedente articolo 3 ed a quelle di carattere particolare dettate dalle presenti norme per le singole zone.

#### I - Costruzioni intensive

- a) gli edifici debbono corrispondere a schemi aperti; sono pertanto vietati i cortili ed ammessi soltanto chiostrine e pozzi di ventilazione;
- b) sono eccezionalmente consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purché la superficie dei cortili sia sistemata a giardino con alberature e purché la normale libera di fronte ai corpi di fabbrica prospicienti sui cortili stessi sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica;
- c) qualora venga adottata la disposizione a pettine, i corpi di fabbrica non debbono essere più lunghi di m.90 e debbono essere disposti in modo da rendere possibile l'orientamento più favorevole per gli edifici. Sono consentiti corpi bassi anche a filo stradale, di altezza non superiore a m.7,50 per collegare le testate degli edifici a pettine;
- d) qualsiasi costruzione accessoria nei distacchi e nei cortili è vietata; tutti gli spazi interni ed di fuori delle aree destinate a strade private o rampe di accesso ai locali cantinati devono essere sistemati e mantenuti a giardino;

- e) l'altezza massima assoluta consentita per gli edifici intensivi è di m.26,50, salvo le eventuali deroghe previste dal regolamento edilizio con l'osservanza della procedura di cui all'art.3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357;
- f) a parziale deroga alle disposizioni generali sui distacchi fra fabbricati (art.2), sono ammessi brevi distacchi lungo le fronti non superiori a m.20 tra due spazi interni o tra spazio interno e strada: questi brevi distacchi devono essere pari alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti, e comunque non inferiori a metri 10;
- g) è consentita, oltre all'altezza massima assoluta di cui alla lettera e), la costruzione di un piano attico non abitabile destinato ai soli servizi.

Tale piano, comprensivo di stenditoio coperto, proporzionato al numero degli alloggi del fabbricato deve avere ritiro minimo di m.2,50 dall'intero perimetro del fabbricato e altezza non superiore a m.2,50, ivi compreso il solaio di copertura.

## II - Costruzioni a palazzine

- a) possono sorgere a filo stradale e debbono avere fronti continui non superiori a m.25, aumentabili a 35 purché con ritiri terminali di almeno 4 metri;
- b) l'altezza massima non deve superare m.17,30; in detta misura non possono essere compresi più di quattro piani fuori terra ed un piano attico di altezza di metri 2,80 netti e di superficie non superiore ai  $\frac{3}{5}$  della superficie coperta della costruzione; il piano attico è comprensivo dei servizi ed oltre ad esso è esclusa ogni altra sovrastruttura;



- g) le fronti che non affacciano verso strada debbono rispettare il distacco minimo di m. 6,50 da ogni confine con formale divieto di qualsiasi costruzione accessoria ubicata nelle aree libere risultanti; gli spazi di distacco vanno sistemati e mantenuti a giardino con la sola eccezione delle aree destinate a strade private e ad eventuali rampe di accesso ai locali cantinati;
- d) allorchè due fronti opposte della stessa palazzina affacciano su strade distanti tra loro non più di m.30 è consentito di costruire con unico allineamento e senza ritiro le fronti disposte trasversalmente alle strade stesse, che non superino detta misura;
- e) sono ammesse chiostrine secondo il regolamento edilizio;
- f) ferme restando le prescrizioni di cui alle precedenti lettere, il perimetro esterno dell'area coperta dovrà comunque risultare inscritto in una circonferenza di diametro pari a m.53.

### III - Costruzioni a villini comuni

- a) la superficie copribile non deve superare  $1/5$  dell'area complessiva del lotto e comunque non deve essere maggiore di mq. 500; tale ultimo limite può essere superato - con l'osservanza della procedura di cui all'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357 - quando trattasi:
  - 1) di soluzioni organiche con particolari articolazioni dei corpi di fabbrica;
  - 2) di edifici di particolare interesse pubblico, rappresentativi o di carattere religioso ed assistenziale, ovvero di case di cura, ambasciate, edifici culturali.
- b) l'altezza massima non deve superare m.14,50; in detta misura non possono essere compresi più di tre piani fuori terra ed un piano

attico di altezza di m. 2,80 netti e di superficie non superiore ai  $\frac{2}{3}$  della superficie coperta della costruzione; il piano attico è comprensivo dei servizi ed oltre ad esso è esclusa ogni sovrastruttura;

- c) i distacchi da ogni confine devono essere pari almeno a m. 6;
- d) gli spazi liberi devono essere coltivati a giardino, salvo eventuali creazioni di viali di accesso e di una rampa per i locali del piano cantinato;
- e) sono vietate le costruzioni accessorie.

#### IV - Costruzioni a villini signorili

- a) la superficie copribile non deve superare  $\frac{1}{8}$  dell'area del lotto e non deve essere inferiore a mq. 180;
- b) l'altezza massima non deve superare m. 14,50, comprendente tre piani fuori terra ed un piano attico di altezza di m. 2,80 netti e di superficie non superiore ai  $\frac{2}{3}$  della superficie coperta della costruzione; detto piano attico è comprensivo dei servizi ed oltre ad esso è esclusa ogni sovrastruttura.

i distacchi da ogni confine devono essere pari almeno a m.8;

gli spazi liberi devono essere sistemati o mantenuti a giardino salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali cantinati;

è consentito un accessorio in misura non superiore a  $1/40$  della area del lotto e di altezza non eccedente m.3, ovvero m.4 se abitabile.

#### - Costruzioni a ville

la superficie copribile non deve superare  $1/15$  dell'area del lotto;

) l'altezza massima non deve superare m.10,50 con divieto di qualsiasi sovrastruttura;

) i distacchi della costruzione dalle strade e dai confini non devono essere inferiori alla sua altezza;

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

) è consentito un accessorio in misura non superiore a  $1/40$  della area del lotto e di altezza non eccedente m.3, ovvero m.4 se abitabile.

#### VI - Costruzioni nei parchi privati

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 giardini 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) 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.

#### VII - Costruzioni nelle zone di rispetto

- a) nelle zone di rispetto è vietata di massima qualsiasi costruzione; possono essere consentite costruzioni con la procedura di cui all'art.3 della legge 21 dicembre 1955, n.1357, purché non superino 1/50 dell'area disponibile e l'altezza di m.7,50;

b) le aree destinate a zona di rispetto non vanno calcolate agli effetti del computo del rapporto di copertura di aree finite-me aventi altra destinazione.

### III - Tipi edilizi liberi

Nel caso di due o più lotti può essere autorizzata una soluzione unitaria con edilizia anche diversa da quella indicata nel presente articolo, con l'osservanza delle altezze massime e dei volumi previsti nonchè dei distacchi dai confini e dagli spazi pubblici prescritti per ciascun tipo.

Art. 9

Zona E: Espansione

Tale zona è divisa nelle sottozone E<sub>1</sub>, E<sub>2</sub>, E<sub>3</sub> ed E<sub>4</sub>.

1) Sottozona E<sub>1</sub> (1)

Tale sottozona riguarda nuovi insediamenti ricadenti sia entro i limiti del piano regolatore 1931, in aree prive di piani particolareggiati, sia fuori dei limiti del piano regolatore 1931.

Il piano regolatore indica i singoli comprensori (delimitati con linea tratteggiata) ai quali dovranno estendersi i relativi piani particolareggiati o le convenzioni di cui al 4° comma del presente articolo.

La formazione dei quartieri e dei nuclei costituenti nuovi insediamenti e inclusi in un comprensorio deve avere carattere unitario e deve tener conto delle densità territoriali indicate nelle planimetrie del piano regolatore generale e della distribuzione delle aree, come precisato nelle rispettive tabelle di cui all'art. 2.

Alla realizzazione dei singoli quartieri o nuclei si provvede a mezzo dei piani particolareggiati; ovvero mediante lottizzazioni convenzionate fra i proprietari delle aree - da soli o riuniti in consorzio - e il Comune di Roma, impegnandosi i primi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, alberature).

Le previsioni dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate debbono essere estese alla totalità dei singoli comprensori stabiliti nelle planimetrie del piano; eccezionalmente possono riguardare soltanto parte di detti comprensori, a condizione che si tratti di complessi organici ed inquadrati in uno studio generale dell'intero comprensorio.

Prima dell'approvazione dei piani particolareggiati non possono essere consentite costruzioni non comprese in un piano di

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona E<sub>1</sub> è indicata in colore gial-

lottizzazioni approvate.

2) Sottozona E<sub>2</sub> (1)

Tale sottozona riguarda nuovi limitati insediamenti in aree prive di piani particolareggiati.

L'edificazione in tali zone avverrà a mezzo di piani particolareggiati ovvero mediante lottizzazioni convenzionate tra i proprietari delle aree - riuniti in consorzio in caso di proprietà frazionata - e il Comune di Roma, con onere a carico dei proprietari delle spese di urbanizzazione e della cessione senza corrispettivo delle aree per i servizi di quartiere.

3) Sottozona E<sub>3</sub> (2)

Tale sottozona riguarda limitati insediamenti ricadenti in aree soggette a piano paesistico dell'Appia Antica.

Ad essa si applicano le disposizioni contenute nei D.M. 11.2.1950 e 22.2.1950 del Ministero della Pubblica Istruzione di approvazione del piano paesistico dell'Appia Antica e della Caffarella.

L'edificazione in tali zone avverrà a mezzo di piani particolareggiati ovvero mediante lottizzazioni convenzionate tra i proprietari delle aree - riuniti in consorzio in caso di proprietà frazionata - e il Comune di Roma, con onere a carico dei proprietari delle spese di urbanizzazione e della cessione senza corrispettivo delle aree per i servizi di quartiere.

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona E<sub>2</sub> è indicata con colore giallo cadmio.

(2) Nelle planimetrie la sottozona E<sub>3</sub> è indicata con una campitura a righe alternate, inclinate a 45°, di colore giallo cadmio e verde smeraldo.

4) Sottozona E<sub>4</sub> (1)

Le aree comprese in tale sottozona sono destinate all'edilizia popolare ed economica.

- 5) Nell'intera zona B, agli effetti della determinazione della cubatura costruibile, deve essere computata la cubatura delle costruzioni esistenti.

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona E<sub>4</sub> è indicata con colore giallo cadmio. Il perimetro dei comprensori è indicato con colore soppia tratteggiata.



Art. 10

Zona F: Ristrutturazione urbanistica

Tali zone riguardano:

- a) i nuclei edilizi (borgate o frazioni) previsti dalla deliberazione del 25 luglio 1935, nonché le zone di ampliamento di tali nuclei;
- b) gli insediamenti edilizi oggetto di deliberazioni adottate in applicazione dell'art. 14 della legge 24 marzo 1932, n. 355, sul piano regolatore di Roma;
- c) gli aggregati edilizi spontaneamente sorti nell'Agro Romano fuori dei limiti del piano regolatore 1931, alla data di adozione, da parte del Consiglio Comunale, del piano regolatore generale.

Sottozona F<sub>1</sub> (1)

La ristrutturazione urbanistica delle singole zone deve essere intesa a dotare le zone stesse dei servizi ed attrezzature pubbliche indispensabili nonché a diminuire le densità territoriali preesistenti nell'ambito delle delimitazioni previste dal piano. Tale ristrutturazione, da effettuare a mezzo di piani particolareggiati, deve avere carattere unitario e osservare le percentuali di superficie e di cubatura corrispondenti alla densità territoriale di 150 abitanti per ettaro, con la distribuzione delle aree e dei servizi come previsto dalle tabelle contenute nell'art. 2.

Prima dell'adozione dei piani particolareggiati è consentita l'edificazione soltanto nelle aree libere entro i perimetri dei nuclei edilizi e delle zone di ampliamento di detti nuclei, delle aree oggetto di convenzioni già in vigore e degli aggregati edilizi di cui ai punti a), b) e c) del presente articolo, con il rispetto della densità fondiaria corrispondente alla suindicata densità territoriale.

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona F<sub>1</sub> è indicata in colore verde oliva.

2) Sottozona F<sub>2</sub> (1)

Nelle zone di ampliamento di detti insediamenti, previste dal piano regolatore generale, l'edificazione avverrà invece a mezzo di piani particolareggiati ovvero mediante lottizzazioni convenzionate tra i proprietari delle aree - da soli o riuniti in consorzio - e il Comune di Roma, con onere a carico dei proprietari delle spese di urbanizzazione ~~primaria~~ o della cessione senza corrispettivo delle aree per i servizi di quartiere.

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona F<sub>2</sub> è indicata in colore verde oliva con bordo seppia.

Art. 11

Zona G: Aree private a verde

Questa zona è suddivisa nelle sottozone G<sub>1</sub>, G<sub>2</sub>, G<sub>3</sub>, G<sub>4</sub>, G<sub>5</sub> e G<sub>6</sub>.

- 1) Sottozona G<sub>1</sub>: parco privato vincolato. (1)

Nel parco privato vincolato deve essere conservata l'attuale consistenza edilizia e relativa sistemazione a verde con esclusione di nuove costruzioni.

- 2) Sottozona G<sub>2</sub>: parco privato. (2)

In questa sottozona 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;

(1) Nelle planimetrie la sottozona G<sub>1</sub> è indicata in colore verde bronzo con bordi verde bronzo scuro.

(2) Nelle planimetrie la sottozona G<sub>2</sub> è indicata in colore verde bronzo.

- 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.

Sottozona G<sub>3</sub>: verde privato. (1)

In questa sottozona si applicano le disposizioni di cui al n. 2 del presente articolo, salvo per la superficie copribile che non deve superare 1/40 dell'area disponibile. Il lotto minimo è di mq. 8.000.

Per comprensori di almeno 300 ettari è ammesso l'accorpamento in deroga alla norma sulla dimensione del lotto minimo previa convenzione con il Comune.

Sottozona G<sub>4</sub>: case unifamiliari con giardino. (2)

In questa sottozona è consentita la costruzione di edifici isolati di carattere residenziale contornati interamente di alberature e sistemazioni a giardino, con le seguenti limitazioni:

- a) la superficie copribile non deve superare 1/25 dell'area del lotto, che non può essere inferiore a mq. 5.000;
- b) l'altezza massima non deve superare m. 7,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta;
- c) i distacchi minimi dal filo stradale e dai confini devono essere pari ad almeno m. 6;

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona G<sub>3</sub> è indicata in colore verde smeraldo con bordo verde smeraldo scuro.

(2) Nelle planimetrie la sottozona G<sub>4</sub> è indicata in colore verde smeraldo.

- 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) è obbligatorio il rispetto delle arature esistenti e delle caratteristiche panoramiche;
- g) nel limite della cubatura realizzabile in base alla applicazione delle norme suindicate, e forma comunque restando l'altezza massima di m. 7,50, la costruzione può coprire una superficie massima del venticinquesimo.

5) Sottozona G<sub>5</sub>: verde privato organizzato. (1)

Questa sottozona è destinata alla costruzione di impianti sportivi di proprietà privata.

su una parte dell'area, non superiore a 1/5, possono essere ammesse costruzioni destinate allo svolgimento di attività culturali, ricreative, rappresentative e turistiche, con indice di edificabilità di 0,2 mc/mq e un'altezza massima di m. 7,50.

6) Sottozona G<sub>6</sub>: verde privato vincolato. (2)

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

(1) Nelle planimetrie la sottozona G<sub>5</sub> è indicata con cartina a strisce alternate inclinate a 45° di colore verde smeraldo o bianco.

(2) Nelle planimetrie la sottozona G<sub>6</sub> è indicata in colore verde smeraldo con doppio bordo verde smeraldo scuro.

Art. 12

Zona H: Agro Romano

Tale zona comprende tutto il territorio comunale con destinazione agricola, cui si intende conservare sia tale funzione sia l'aspetto caratteristico della campagna romana.

La zona H è distinta in due sottozone: H<sub>1</sub> e H<sub>2</sub>.

Sottozona H<sub>1</sub> (1)

Nella sottozona H<sub>1</sub> sono consentite le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e anche di tipo residenziale, sia isolate e sia raggruppate in nuclei edilizi organizzati.

- a) Costruzioni residenziali isolate sono quelle da attuarsi su iniziativa del singolo proprietario e non in forza di convenzione urbanistica. Tali costruzioni isolate ed unifamiliari non possono sorgere su lotti di superficie inferiore a 10.000 mq., e possono avere una cubatura utile massima di 0,10 mc/mq., ed una altezza non superiore a m. 7,50. Per cubatura utile si intende quella riferita ai piani fuori terra. La superficie utile netta, per ciascuna costruzione, non sarà comunque inferiore a quella stabilita dalla legge 10 agosto 1950, n. 715 (legge Aldisio), indipendentemente dal numero dei vani.
- b) Nuclei edilizi organizzati sono complessi di residenze (la cui formazione deve essere sottoposta a preventiva autorizzazione della Giunta Municipale), da attuarsi, su iniziativa ed a cura e spese dei proprietari - singoli ovvero associati sotto forma di consorzio, cooperativa o società - in base a convenzione da stipularsi con il Comune.

Le caratteristiche delle singole residenze sono quelle indicate alla lettera a) e la superficie corrispondente a ciascuna di queste, sia pure accorpata, è stabilita in mq. 10.000.

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona H<sub>1</sub> è indicata in colore bianco.

I nuclei edilizi organizzati possono essere autorizzati per aree di superficie non superiore a 30 ettari e con una densità abitativa territoriale di 0,15 mc/mq.

Oltre le costruzioni di carattere residenziale nei limiti di cubatura sopra indicati, è consentita, per i nuclei di almeno 20 edifici, una maggiore cubatura, nella percentuale dell'8%, per edifici ad uso pubblico o commerciale.

Gli edifici residenziali debbono essere accentrati nella parte più idonea del nucleo, la quale non deve comunque superare il 20% della superficie territoriale, mentre la parte residua deve essere destinata ad uso agricolo e a parco pubblico, impianti sportivi e ricreativi, scuole, ecc.

Per tutti gli edifici dei nuclei residenziali suddetti l'altezza massima è stabilita in m. 7,50.

I nuclei edilizi organizzati sono autorizzati mediante convenzione da stipularsi con il Comune previa approvazione del piano di lottizzazione volumetrica di ciascun nucleo e previsti i seguenti impegni da parte dei proprietari:

- prestazione di idonee garanzie, per l'esecuzione graduata e tempestiva, a loro cura e spese, delle opere di urbanizzazione primaria: rete stradale, fognatura, pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'acqua potabile e della energia elettrica;

- cessione al Comune, senza corrispettivo, delle aree e delle opere di cui al punto precedente, con imputazione del valore di tali aree ed opere a scomputo della parte di valore delle aree edificabili assoggettabili a contributo di miglioramento specifica.

Potranno ammettersi nuclei edilizi organizzati per comprensori superiori a 30 ettari, con maggiori densità abitative territoriali, previo studio generale di localizzazione di detti nuclei nell'ambito del territorio dell'agro, da redigersi in armonia con le previsioni che saranno adottate in sede di piano intercomunale e da approvarsi ad integrazione del presente piano.

zioni 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 due piani.

) Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nei casi previsti e disciplinati dalla legge 30 dicembre 1960, n. 1670 e relativo regolamento approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 14 febbraio 1962, n. 128, concernenti la costruzione di abitazioni per i lavoratori agricoli.

Del pari non si applicano alle aree dell'Agro Romano servite da piani di bonifica approvati nelle forme di legge.



Art. 13

Zona I: centri direzionali

Tale zona è suddivisa in due sottozone ( $I_1$  e  $I_2$ ).

1) Sottozona  $I_1$  (1)

Le sottozone indicate per tale destinazione sono riservate alla costruzione di:

- 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;
- b) sedi di grandi società, banche e istituti;
- c) uffici privati (rappresentanze, studi professionali, ecc.);
- d) grandi magazzini di vendita (supermercati, magazzini a prezzo unico, ecc.) di carattere cittadino;
- e) edifici per attività culturali;
- f) edifici per spettacoli;
- g) servizi vari di interesse cittadino (autostazioni, eliporti, ecc.);
- h) sedi di grandi alberghi;
- i) abitazioni in misura corrispondente alle esigenze del personale addetto agli uffici e servizi del centro direzionale e comunque non superiore al 10% delle aree fabbricabili del comprensorio, computando in detta percentuale anche le aree già eventualmente edificate a scopo di abitazione.

L'organizzazione dei centri richiede:

- rete viaria automobilistica particolarmente fluida e provvista di ampi parcheggi pubblici;
- rete pedonale indipendente da quella automobilistica, ma strettamente legata all'ubicazione dei parcheggi;
- spazi destinati a giardini e alberature delle zone a parcheggio;

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona  $I_1$  è indicata in colore

- ampia dotazione di parcheggi annessi alle costruzioni.

La percentuale di utilizzazione delle aree è fissata in:

- 45% per strade e parcheggi;
- 15% per giardini e parchi;
- 40% da destinare alle costruzioni, con densità fondiaria massima di mc. 8 per mq. se le costruzioni sono destinate a uffici, e di mc. 6 per mq. se destinate ad abitazioni. Potranno essere consentite costruzioni eccedenti le altezze massime stabilite dal regolamento edilizio, purchè previste nei piani particolareggiati e con il benestare della Soprintendenza ai Monumenti. Le costruzioni debbono avere almeno un posto macchina per ogni 150 mc. di costruzione, destinando peraltro a parcheggio aree (coperte o scoperte) pari a 1 mq. per ogni 7,5 mc. costruiti.

#### Sottozona I<sub>2</sub> (1)

Tale sottozona include i comprensori adiacenti all'asse attrezzato, alla Via Casilina e alla Via Cristoforo Colombo, per i quali è prevista una edilizia di tipo analogo a quella della sottozona I<sub>1</sub>.

Ferme restando le destinazioni di uso previste per la sottozona I<sub>1</sub>, in questa zona è ammessa la costruzione di abitazioni in misura non superiore al 50% delle aree fabbricabili del comprensorio.

La percentuale di utilizzazione delle aree è fissata in:

- 35% per strade e parcheggi;
- 10% per parchi pubblici;
- 15% per servizi;
- 40% per costruzioni.

La densità fondiaria di fabbricazione, calcolata cioè in base al 40% delle aree comprese nella zona, non deve superare gli 8 mc/mq. se esse sono destinate ad uffici e 6 mc/mq. se esse sono destinate ad abitazioni per quanto concerne le altezze

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona I<sub>2</sub> è indicata con campitura a strisce alternate inclinate a 45° di colore blu oltremare e verde smeraldo. 2011.

massime valgono le disposizioni di cui alla lettera A) per la sottozona I<sub>1</sub>.

- c) Sia nella zona I<sub>1</sub> che nella zona I<sub>2</sub>, in sede di rilascio di licenza di costruzione, il Comune imporrà ed il costruttore accetterà il vincolo d'uso per i fabbricati non destinati ad abitazione.

La realizzazione delle zone I<sub>1</sub> avverrà solo attraverso lo studio di un piano particolareggiato di esecuzione dell'intero comprensorio.

Esso potrà fissare anche le volumetrie. Tale piano particolareggiato dovrà essere considerato vincolante non solo per la disposizione planimetrica, ma anche per le dimensioni planimetriche e altimetriche degli edifici nonché per le destinazioni d'uso degli edifici stessi, ed infine per tutti gli elementi in esso indicati relativi a strade, piazze, parcheggi, spazi verdi, ecc.

La realizzazione delle zone I<sub>2</sub>, oltre che per mezzo di piani particolareggiati come per la zona I<sub>1</sub>, potrà aver luogo anche attraverso convenzioni tra il Comune e i proprietari riuniti in consorzio o mediante comparti.

In ogni caso i comprensori dovranno avere una superficie minima di 6 ettari e prevedere l'insediamento di almeno 1.500 abitanti pari a 1.500 vani legali.

I comprensori dovranno prendere in considerazione aree finite incluse entro ciascuna grande maglia della rete viaria principale prevista dal Piano Regolatore Generale.

Agli effetti dello studio del comprensorio, si dovrà tenere conto della aliquota di superficie da destinare a strade, parcheggi, parchi pubblici, servizi, considerando inclusa in esso comprensorio anche metà della sede stradale delle adiacenti vie previste dal Piano Regolatore Generale.

La predetta aliquota, prefissata percentualmente, dovrà permettere la costruzione dei servizi necessari e relativi a comprensori di 5.000, 10.000 e 30.000 abitanti.

Qualora il comprensorio non permetta l'insediamento di 30.000 abitanti, dovranno essere lasciate a disposizione le aree necessarie per i servizi relativi a comprensori di maggior entità. Il Comune ha facoltà di indicare l'ubicazione delle aree per i servizi relativi a insediamenti di entità superiore e ciò in relazione ai comprensori finitimi a quello in esame, come pure rimane in facoltà del Comune di imporre in casi particolari l'estensione del comprensorio di studio anche ad aree finitime per le quali non sia previsto l'accorpamento in altri comprensori.

Lo studio dell'urbanizzazione del comprensorio dovrà prevedere una rete viaria perimetrale che potrà essere variata e soppressa da parte del Comune in sede di coordinamento dei vari comprensori fra loro.

Art. 14

Zona L: Industria

Questa zona è suddivisa in due sottozone:

- a) sottozona  $L_1$ : aree per industrie grandi e medie;
- b) sottozona  $L_2$ : aree per piccole industrie, per artigianato industriale, depositi e magazzini.

Sottozona  $L_1$  (1)

In tale sottozona è consentita la costruzione di stabilimenti e impianti industriali in genere. Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione eccetto per il personale dirigente e di custodia.

Gli edifici industriali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie non inferiore a mq. 2.000 per la piccola e media industria ed a mq. 15.000 per la grande industria, secondo quanto previsto dai piani particolareggiati.

In particolare, ogni edificio industriale deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confini o da corpi di fabbrica dello stesso complesso, pari almeno all'altezza dell'edificio principale, ma in nessun caso inferiore ai m. 6. L'altezza massima assoluta resta quella stabilita dal Regolamento Edilizio del 1934 per le zone esterne, salvo deroghe ai sensi dell'art. 24 dello stesso Regolamento, con l'osservanza della procedura di cui all'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Fanno eccezione a detti limiti di altezza, le ciminiere, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, ecc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.

Nelle aree di distacco possono sorgere costruzioni accessorie, anche addossate ai confini di proprietà. Le misure massime raggiungibili da tali costruzioni accessorie sono mq. 130 in superficie coperta e m. 4,50 in altezza.

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona  $L_1$  è indicata in colore viola.

Gli edifici industriali debbono risultare distaccati dalle strade in ragione di m. 10 + 1/2 della sezione stradale, salvo che non siano stabiliti maggiori distacchi in sede di piano particolareggiato.

Le fasce di terreno corrispondenti agli anzidetti distacchi dalle strade debbono restare vincolate a verde per una profondità minima di m. 10 e per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiando la strada. Le recinzioni debbono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso.

#### Sottozona L<sub>2</sub> (1)

In tale sottozona è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio dell'industria piccola, per l'artigianato industriale e relativi depositi e magazzini. Sulle aree predette sono vietate le case di abitazione, eccetto che per il personale dirigente e di custodia nonché quelle per gli artigiani purchè localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività, e comunque disciplinate dal piano particolareggiato o da un piano di lottizzazione convenzionato con il Comune.

Gli edifici industriali e artigianali debbono risultare distaccati dai confini per una misura pari all'altezza della tronca del fabbricato verso il confine, e comunque non inferiore a m. 10; sul fronte stradale l'arretramento non può essere inferiore a m. 15.

L'altezza massima assoluta dei fabbricati non può essere superiore a m. 15.

Devono essere mantenute libere e vincolate a verde fasce di terreno lungo le strade per una profondità non inferiore a m. 8 dal limite stradale.

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.

---

(1). Nelle planimetrie la sottozona L<sub>2</sub> è indicata con campitura a strisce alternate inclinate a 45° di colore viola e verde smeraldo.

Art.15

Zona M : Servizi generali

Le aree della zona M sono destinate ai seguenti servizi generali:

- a) gli impianti connessi con le esigenze dei trasporti ferroviari (stazioni), stradali e autostradali (stazioni autocorriere e autotrasporti), aeree (aeroporti, eliporti);
- b) gli impianti annonari (mercati generali, mattatoi, centrali del latte);
- c) gli impianti tecnologici urbani (elettricità, gas, acquedotti), nonché i collettori, le fognature e gli impianti interquartiere di depurazione biologica delle acque di rifiuto;
- d) i cimiteri;
- e) le attrezzature sanitarie (ospedali, sanatori, convalescenziari, gerontocomi);
- f) gli impianti per l'istruzione media, professionale e superiore;
- g) i centri di interesse scientifico e di sperimentazione;
- h) gli impianti di carattere culturale (biblioteche, teatri, sale di concerto, esposizioni, ecc.) di interesse cittadino o nazionale;
- i) impianti alberghieri;
- l) attività speciali.

Le costruzioni destinate a tali servizi, come ad altri di pubblico interesse devono essere circondate da spazi verdi e non debbono superare l'indice di fabbricabilità di mc.2 per ogni mq. riferito alla superficie fondiaria.

La zona M è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- a) sottozona  $M_1$  (1), le cui aree sono destinate a servizi generali pubblici o gestiti da enti pubblici;
- b) sottozona  $M_2$  (2), le cui aree sono destinate a quei servizi generali di cui al n.1, di proprietà privata.
- c) sottozona  $M_3$  (3), le cui aree sono destinate ai servizi di quartiere ( chiese, mercati, scuole, ambulatori, delegazioni comunali, ecc.)

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona  $M_1$  è indicata in colore turchese

(2) Nelle planimetrie la sottozona  $M_2$  è indicata con campitura a strisce alternate inclinate a  $45^\circ$  di colore turchese e bianco

(3) Nelle planimetrie la sottozona  $M_3$  è indicata in colore celeste.



Art. 16

Zona N: verde pubblico

Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici e di impianti sportivi.

E' suddivisa in due sottozone  $N_1$  e  $N_2$ .

Sottozona  $N_1$ : parchi pubblici (1)

La sottozona è destinata alla creazione di parchi pubblici.

Sottozona  $N_2$ : verde pubblico organizzato (2)

La sottozona è destinata a verde pubblico, nel quale vanno localizzati gli impianti sportivi pubblici.

In questa sottozona sono inoltre ammesse, previo nulla osta della Sovrintendenza ai Monumenti, costruzioni per ospitare attività culturali, nazionali ed estere, ricreative, e rappresentanze diplomatiche.

---

(1) Nelle planimetrie la sottozona  $N_1$  è indicata in colore verde bandiera.

(2) Nelle planimetrie la sottozona  $N_2$  è indicata con campitura a strisce alternate di colore verde bandiera e bianco.

Per i numeri 2,3 e 4 il piano regolatore indica i vincoli di rispetto assoluto.(1).

5) Vincolo di protezione delle falde idriche (2).

Nelle zone di protezione, al fine di preservare da possibili inquinamenti le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, l'approvazione dei piani particolareggiati e di lottizzazione nonché il rilascio delle licenze di costruzione dovranno essere subordinati ad apposito parere congiunto dell'Ufficio d'Igiene e dell'A.C.E.A.

I piani particolareggiati e i progetti di lottizzazione dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- il sistema di fognatura dovrà essere del tipo "separato"; la rete nera sarà realizzata con accorgimenti tali da garantirne la assoluta impermeabilità a durata, ed assicurare rapido smaltimento dei liquami;

- i collettori delle reti nere dovranno convergere o in colatoi che nel loro successivo percorso non interessino zone di assoluto rispetto o di vincolo particolare per la protezione delle falde idriche, ovvero in impianti di trattamento le cui caratteristiche saranno stabilite caso per caso.

(1) Nelle planimetrie il vincolo di inedificabilità è indicato con tratteggio inclinato a 45° con interspazi di mm.3,5

(2) Nelle planimetrie il vincolo di protezione è indicato con tratteggio inclinato a 45° con interspazi di mm.7

Nessuna licenza edilizia relativa a edifici compresi entro i perimetri di piani particolareggiati o di lottizzazioni potrà essere rilasciata prima che sia stata realizzata la relativa rete nera, completa degli impianti terminali di cui sopra.

Per gli edifici ricadenti fuori del perimetro di piani particolareggiati o di lottizzazione, qualunque sia la loro destinazione, la licenza edilizia potrà essere rilasciata solo quando siano stati previsti idonei impianti di trattamento e smaltimento delle acque di rifiuto; le caratteristiche di tali impianti saranno definite caso per caso.

6) Vincolo archeologico o paesistico (3); limitazioni stabilite dalla legge 1° giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e regolamento 3 giugno 1940, n.1357.

7) Vincolo di rispetto monumentale (2).

In corrispondenza delle località individuate con il simbolo di avanzi archeologici o di costruzioni di interesse storico, monumentale o panoramico, nonché all'interno di zone soggette al vincolo di interesse paesistico, panoramico o ambientale, nessuna licenza di costruzione, ampliamento o trasformazione può essere rilasciata senza il preventivo benestare della Sovrintendenza ai Monumenti e, ove trattasi di ruderi archeologici, anche della Sovrintendenza delle Antichità di Roma I.

---

(1) Nelle planimetrie il vincolo archeologico e paesistico è indicato con tratteggio inclinato a 45° con interspazi di mm.12.

(2) Nelle planimetrie il vincolo di rispetto monumentale è indicato con un perimetro verde scuro.

Ciascuna di dette Sovrintendenze potrà disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevamenti a carico del proprietario.

8) Vincolo di rispetto della viabilità principale (1)

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio nonché ogni accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle previsioni del piano, lungo le strade statali non possono sorgere costruzioni nelle fasce laterali alle strade stesse, per una profondità di metri 20.

---

(1) Nelle planimetrie il vincolo di protezione della viabilità è indicato con un puntinato regolare.

Art. 18

Disposizioni finali

Per quanto non siano in contrasto, o comunque incompatibili con le norme sopra stabilite, continuano ad applicarsi le disposizioni del regolamento edilizio del 1934 e successive modificazioni.