

COMUNE DI ROMA

ESTRATTO DAL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA MUNICIPALE (SEDUTA DEL 5 SETTEMBRE 1978)

L'anno millenovecentosettantotto, il giorno di martedì cinque del mese di settembre, alle ore 9,30, nella Sala delle Bandiere, in Campidoglio, si è adunata la Giunta Municipale di Roma, così composta:

| | | | |
|--------------------------------------|--------------------------|--|--------------------------|
| 1 ARGAN Prof. GIULIO CARLO | <i>Sindaco</i> | 11 BUFFA LUCIO | <i>Assessore effett.</i> |
| 2 BENZONI Dott. ALBERTO | <i>Assessore deleg</i> | 12 D'ARCANGELI MIRELLA | > > |
| 3 COSTI SILVANO | <i>Assessore effett.</i> | 13 DE FELICE Avv. TULLIO | > > |
| 4 PALA ANTONIO | > > | 14 BENCINI GIULIO | > > |
| 5 PRASCA GIULIANO | > > | 15 PIETRINI Dott. VINCENZO | > > |
| 6 DELLA SETA PIERO | > > | 16 MANCINI OLIVIO | <i>Assessore suppl.</i> |
| 7 VETERE UGO | > > | 17 ALESSANDRO CONSIGLIO PIETRO | > > |
| 8 FRAJESE Prof. ANTONIO | > > | 18 NICOLINI Arch. RENATO | > > |
| 9 ARATA Dott. LUIGI | > > | 19 CALZOLARI GHIO Prof. Arch. | |
| 10 D'ALESSANDRO PRISCO Dott. FRANCA | > > | VITTORIA | > > |

Presenti: l'On. Sindaco e n. 13 Assessori.

Assenti giustificati: gli Assessori Antonio Frajese, Luigi Arata, Franca D'Alessandro Prisco, Lucio Buffa e Vincenzo Pietrini.

Assiste il sottoscritto Segretario Generale Dott. Guglielmo Iozzia.

(OMISSIS)

DELIBERAZIONE N. 7536

Controdeduzioni alle modifiche proposte dalla Regione Lazio, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, in sede di approvazione del p.p. n. 6/F Borghesiana.

Premesso che, con deliberazione ad urgenza della Giunta Municipale n. 2051 del 22 aprile 1971, ratificata dal Consiglio Comunale con atto n. 1932 del 27-28 aprile 1971, è stato adottato il piano particolareggiato n. 6/F di esecuzione e in variante del P.R.G. relativo al territorio «Borghesiana» compreso tra la nuova Via Casilina, la zona H2, il Fosso di Tor Angela, la zona N lungo il Fosso di Fontana Candida, la zona H2 e i perimetri dei piani di zona n. 25 e n. 22 di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167;

Che, in conformità di quanto disposto dagli artt. 9 e 15 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, previo avviso sul Foglio Annunzi Legali della Provincia di Roma n. 92 del 19 novembre 1971, gli atti relativi al citato provvedimento sono stati depositati e pubblicati presso l'Albo Pretorio del Comune per il periodo di giorni trenta correnti dal 20 novembre 1971 al 19 dicembre 1971;

Che nel periodo suindicato e nei trenta giorni susseguenti e anche successivamente, sono state prodotte n. 200 osservazioni ed opposizioni alle quali è stato controdedotto con deliberazione ad urgenza della Giunta Municipale n. 1954 del 27 marzo 1975, ratificata dal Consiglio Comunale con atto n. 2553 del 23 settembre 1975;

Che, esauriti gli adempimenti tecnico-amministrativi di competenza comunale, gli atti e gli elaborati relativi al piano particolareggiato di che trattasi, sono stati trasmessi

alla Regione Lazio per l'approvazione, con nota prot. U.S.P.R.G. n. 476 del 24 gennaio 1976;

Che la Regione Lazio in data 12 marzo 1977, con nota n. 6395 dell'Assessorato all'Urbanistica, ha comunicato di ritenere meritevole di approvazione il piano in argomento con le modifiche, prescrizioni e raccomandazioni espresse dalla Sezione Urbanistica Regionale con parere n. 321 del 14 dicembre 1976;

Che, gli atti relativi alle modifiche come sopra proposte dalla Regione Lazio, sono stati pubblicati, previa inserzione dell'avviso sul F.A.L. n. 54 dell'8 luglio 1977, unitamente a tutti i provvedimenti, elaborati e documenti facenti parte integrante del piano particolareggiato di cui trattasi, ai sensi degli artt. 15 e 16 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni, dal 9 luglio 1977 al 7 agosto 1977;

Che, nel periodo suindicato e nei trenta giorni susseguenti alla pubblicazione, non sono pervenute osservazioni ed opposizioni da parte di eventuali interessati;

Ritenuto necessario ed opportuno nell'interesse specifico della comunità cittadina alla corretta pianificazione del territorio, controdedurre in merito alle modifiche di cui la Regione Lazio propone l'introduzione;

Visto il parere espresso in proposito dalla III Commissione Consiliare Permanente per l'Urbanistica nella seduta del 13 aprile 1978 alla quale hanno partecipato anche i rappresentanti della XVIII Circoscrizione;

Considerato che il Consiglio Comunale nella seduta del 31 luglio 1978, ha aggiornato i propri lavori alla prossima sessione autunnale;

Che, data la necessità e l'urgenza di provvedere, ricorrono gli estremi di cui all'articolo 140 della Legge Comunale e Provinciale, T. U. 4 febbraio 1915, n. 148;

LA GIUNTA MUNICIPALE

assumendo i poteri del Consiglio Comunale, ai sensi del precitato articolo 140, delibera:

a) di adottare, in conformità al parere reso dalla III Commissione Consiliare Permanente, le seguenti controdeduzioni alle proposte di modifica formulate dalla Regione Lazio — Assessorato all'Urbanistica — con nota n. 6395 del 12 marzo 1977 e contenute nella relazione della Sezione Urbanistica Regionale n. 321 del 14 dicembre 1976, esibite agli atti.

1) ZONA F2 - RICHIESTA PLANOVOLUMETRICO UNITARIO CON LA PROCEDURA DELL'ART. 28 (pag. 4 della relazione regionale).

Si prende atto delle determinazioni regionali in ordine alle zone F2 e, pertanto, l'edificazione in detta zona avverrà mediante progetto planovolumetrico unitario esteso all'intero comprensorio, con la procedura prevista dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 modificato e integrato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

2) ZONA G3 - RICHIESTA PROGETTO UNITARIO PER CIASCUNO DEI DUE NUCLEI RICADENTI NEL P.P. (pag. 5 della relazione regionale).

Si prende atto delle determinazioni della Regione in ordine alle zone G3 e, pertanto, l'attuazione dei comprensori in questione, ferme restando le specifiche prescrizioni di cui all'art. 11 n. 3 delle norme tecniche del P.R.G., avverrà mediante progetto unitario, per ciascuno dei due nuclei ricadenti nel P.P., con la procedura prevista dall'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato ed integrato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

3) ISTANZE PRESENTATE FUORI TERMINE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE LAZIO (pagg. 9 e 9 bis della relazione regionale).

Si concorda con le determinazioni regionali nel respingere le due istanze mantenendo la strada interna prevista nell'area dei ricorrenti Sigg. Verticchio e Vetricheffa perché la soppressione della stessa avrebbe pregiudicato l'agibilità dell'area a servizi dell'isolato residenziale.

4) MODIFICA DELLE NORME DI ATTUAZIONE (pagg. 9, 10, 11, 12 e 13 della relazione regionale).

Si concorda con le modifiche ed integrazioni proposte al testo delle norme tecniche di attuazione specificatamente agli articoli 4/C, 6, 13, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 34, 38, 41, 42, in quanto dettate dalla necessità di tenere conto degli aggiornamenti di norme e disposizioni di legge sopravvenute nel frattempo e delle modifiche conseguenti all'accoglimento di opposizioni.

Le modifiche sopraindicate sono state riportate nell'elaborato contrassegnato con il numero 5/bis, *allegato al presente provvedimento quale parte integrante del medesimo*.

b) di inviare alla Regione Lazio la presente deliberazione entro i termini di legge.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Capo I - Generalità

Art. 1 - Validità delle norme.

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato numero 6/F di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. del 16 dicembre 1965.

Art. 2 - Rinvio a norme più generali.

Per quanto non espressamente specificato dalle presenti norme, valgono le norme di attuazione del P.R.G. sopracitato e le norme dei regolamenti e delle leggi vigenti.

Capo II - Contenuto del Piano

Art. 3 - Zone residenziali e a destinazione d'uso mista.

Il presente piano particolareggiato prevede sei zone residenziali differenziato come segue:

A) Zone residenziali semplici.

Le zone residenziali semplici con indice di edificabilità fondiaria di 0,56 - 1,5 - 1,8 e 2,09 mc/mq sono indicate, per ogni isolato di P.P. con un tratteggio orizzontale ad interspazi variabili, come indicato in legenda.

B) Zone residenziali con negozi.

Le zone residenziali con negozi sono indicate come quelle semplici con l'aggiunta di un bordo nero sul lato prospiciente le strade di P.R. Il volume attinente i negozi è escluso dal computo del volume residenziale costruibile secondo l'indice stabilito.

C) *Zone con edilizia a destinazione d'uso mista (residenziale e non residenziale).*

Le zone con destinazione d'uso mista sono indicate con velatura scura sovrapposta al tratteggio orizzontale, corrispondente all'indice relativo al volume costruibile da adibire a residenze.

Le zone con destinazione d'uso mista sono suddivise in due sottozone:

- a) zone con accorpamento libero incentivato (vedi Capo III);
- b) zone con progetto di insieme planivolumetrico obbligatorio redatto a cura dei privati o d'ufficio (vedi Capo IV).

D) *Zona G3 (verde privato)* - Le aree G3 sono indicate sui grafici con retino puntinato e per esse valgono le indicazioni di cui alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. (art. 11, comma 3).

E) *Zona G4 (case unifamiliari con giardino)* - Le aree G4 sono indicate sui grafici con retino puntinato e per esse valgono le indicazioni di cui alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. - comma 4).

F) *Zona H2 (Agro Romano)* - Le aree H2 sono indicate sui grafici con retino puntinato e per esse valgono le indicazioni di cui alle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. (art. 12 comma 2).

Art. 4 - *Verde, servizi e aree stradali.*

Il piano particolareggiato prevede le seguenti zone d'uso pubblico:

- A) *Aree per sedi viarie, parcheggi e aree pedonali, aiuole spartitraffico e arredo stradale.*
- B) *Zone verdi pubbliche.*

Suddivise in funzione della loro fruibilità e della dimensione dei singoli nuclei in relazione alle varie attività da tempo libero che vi si dovranno svolgere.

a) *Parco Pubblico* - comprendente:

1) spazi per giochi (indice minimo 2,5 mq/abitante di cui 1,5 per l'infanzia e 1,00 per giochi pre-sportivi);

2) parco con attrezzature sportive (indice minimo 2,5 mq/ab);

3) parco libero (indice minimo di 4 mq/ab reperiti per 3 mq. nei nuclei di notevole consistenza e per 1 mq. negli spazi minimi). In essi andranno poste a dimora essenze nobili nella proporzione di una ogni 100 mq. anche provenienti dalla compensazione (in rapporto di un albero preesistente contro tre alberi di nuovo impianto) degli eventuali alberi da abbattere per esigenze di piano particolareggiato, fermo restando la raccomandazione a conservare in sito le alberature nobili esistenti, specie se in gruppo di più di tre esemplari.

Le varie funzioni specificate nel paragrafo a) sono state indicate nei grafici con i simboli relativi:

- giochi bambini;
- giochi pre-sportivi;
- attrezzature sportive;
- parco pubblico libero.

C) *Zone a servizi di quartiere.*

Il piano particolareggiato determina la destinazione dei servizi di quartiere, dimensionati secondo gli indici stabiliti dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvate

con D.P.R. del 16 dicembre 1965 e successive modifiche approvate con D.M. 6 dicembre 1971, n. 4876, dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444 per quanto riguarda le scuole e dal D.M. 21 marzo 1970.

D) *Zone a servizi generali.*

Il piano particolareggiato determina la destinazione dei servizi generali (campus di scuole superiori ed ospedale) indicati sui grafici con quadrettato fitto.

Titolo II - ZONIZZAZIONE

Capo I - *Zona residenziale semplice*

Art. 5 - *Destinazioni d'uso nelle zone residenziali semplici.*

Nelle zone residenziali semplici sono consentite le seguenti destinazioni d'uso oltre quella residenziale propriamente detta:

— Ambulatori medici - Circoli culturali, sportivi, speciali, ricreativi e simili.

Art. 6 - *Destinazioni d'uso in edifici non residenziali.*

Nelle zone residenziali semplici sono inoltre ammesse uno o più delle seguenti destinazioni d'uso purchè in edifici destinati integralmente ad uso diverso da quello residenziale:

1) Uffici con capienza massima di 20 impiegati con superficie lorda per impiegato di mq. 25;

2) Sedi di pensioni o convivenze con capacità non maggiore a 30 posti letto;

3) Ambienti per il culto;

4) Ambienti per cultura fisica.

Le attività di cui ai numeri precedenti sono consentite a condizione che, salvo le altre prescrizioni di normativa e R.E., sia previsto uno spazio a parcheggio supplementare rispetto a quello stabilito dalla legge urbanistica vigente (legge n. 765 del 6 agosto 1967, articolo 18), nella misura minima di altri mq. 1 ogni 20 mc.;

5) Scuole private purchè non superiori a 225 allievi (corrispondenti ad una Sezione completa di scuola materna e dell'obbligo, pari a 9 classi di 25 allievi ciascuna).

Dette scuole dovranno rispettare oltre le prescrizioni di cui alle presenti norme tecniche, quelle previste da leggi e regolamenti vigenti per le scuole.

In particolare l'area destinata a scuola dovrà prospettare su strada con un fronte minimo di almeno ml. 50.

Gli ingressi al lotto dovranno essere aperti su detto fronte ad una distanza non inferiore a ml. 50 dalla più vicina curva o incrocio stradale.

La recinzione in corrispondenza degli ingressi e per tutta la larghezza del lotto, dovrà essere arretrata di almeno ml. 12 dal filo stradale per consentire la sosta e la manovra dei mezzi di trasporto anche collettivo. Detti spazi dovranno avere idonea sistemazione superficiale a cura e spese degli interessati.

All'interno della parte recintata del lotto dovrà essere previsto uno spazio destinato a parcheggio, nella misura minima di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzioni.

L'ingresso dell'edificio scolastico dovrà sorgere a non meno di ml. 10 dalla recinzione sul lato degli ingressi.

6) Cliniche private (lotto minimo mq. 5.000 - distacchi ml. 12 schermatura arborea lungo la recinzione - parcheggi, nella misura di 3 mq. ogni 20 mc.).

Gli edifici di cui ai punti 5) e 6) potranno sorgere esclusivamente sulle zone indicate con apposito simbolo nei grafici di piano particolareggiato.

6-bis) I volumi corrispondenti alle destinazioni di cui ai precedenti artt. 5 e 6 dovranno essere interamente computati nella cubatura residenziale ammissibile nelle aree interessate secondo gli indici fondiari ad esse attribuiti dal p.p.

Capo II - Zone residenziali con negozi

Art. 7 - *Obbligo di negozi.*

Nelle zone residenziali con negozi, ferme rimanendo le norme di cui all'art. 5, è fatto obbligo per i fabbricati prospicienti il fronte stradale indicato con bordatura scura nei grafici di p.p. di destinare il piano terra per la parte che si affaccia su detto fronte, a negozi.

Gli ingressi su detti negozi, debbono aprirsi direttamente sul fronte strada.

Art. 8 - *Negozi nelle zone di distacco.*

Per la profondità di ml. 8, nella prosecuzione del fronte dell'edificio, è consentita la utilizzazione dei due distacchi laterali per la costruzione di corpi di fabbrica, dell'altezza non superiore ad un piano, da destinarsi a negozi, salvo restando gli accessi pedonali e carrabili all'edificio stesso.

Art. 9 - *Parcheggi fronteggianti i negozi.*

Tutti gli edifici dovranno essere arretrati dal filo della strada di m. 10,50.

Tutta la fascia indicata con bordura scura nei grafici di p.p. dovrà essere sistemata, per una profondità di m. 10,50 a parcheggio e marciapiedi ed aperta al pubblico a cura e spese dei proprietari dei lotti frontisti a partire dal filo stradale per una lunghezza del fronte di proprietà. Detta fascia, per uguale profondità di ml. 10,50 dovrà essere gravata della servitù di transito per le canalizzazioni dei pubblici servizi. La licenza di abitabilità dell'intero fabbricato resta subordinata alla sistemazione a parcheggio. La sistemazione dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni dei competenti uffici comunali, allo scopo di renderla unitaria (vedi grafico allegato).

Nelle zone di parcheggio antistanti i negozi non sono ammessi passi carrabili di fronte ai negozi stessi.

Art. 10 - *Attività artigianali.*

Nella parte della superficie del piano terra dell'edificio, eventualmente non destinata a negozi e affacciantesi sul fronte opposto a quello relativo ai negozi medesimi sarà consentita la realizzazione di locali per attività artigianali non moleste, con accesso comune, dalle strade, eventualmente carrabile, indipendente ed ubicato nella parte opposta a quello delle abitazioni e mai coincidente con l'eventuale rampa diretta al piano cantine.

I singoli ingressi a detti locali artigianali dovranno aprirsi sul fronte opposto a quello relativo ai negozi.

Art. 11 - *Parcheggi per attività artigianali.*

Per le esigenze di parcheggio di detti locali artigianali dovrà essere lasciata una fascia della profondità minima di m. 4,50 oltre i distacchi minimi e della lunghezza pari all'intero retrostante fronte del lotto.

Art. 12 - *Piano terra libero in alternativa ai negozi e ai locali artigianali.*

Nel caso in cui i negozi e gli eventuali locali artigianali, non vengono realizzati o la loro realizzazione venga differita, fermo restando gli obblighi di cui ai precedenti articoli, la superficie corrispondente dovrà essere lasciata completamente a giorno salvo i volumi tecnici di accesso agli appartamenti. La superficie relativa ai detti volumi tecnici non potrà superare il 30% di quella coperta. Detta superficie non potrà essere computata nel calcolo della superficie minima dei parcheggi.

Art. 13 - *Calcolo delle cubature.*

Il volume corrispondente alle superfici destinate a negozi e ad attività artigianali che presentino affinità di gestione e di tipo di attività con gli esercizi commerciali e negozi che devono essere chiaramente indicate nei progetti, non viene considerato ai fini del calcolo delle cubature previste dal p.p.

Il volume corrispondente alle superfici dei piani terreni destinati ad uso residenziale viene considerato ai fini del calcolo delle cubature previste dal p.p.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici muniti di licenza edilizia che, in base agli artt. 31 e 32 e seguenti possano conservare la cubatura già edificata, fermo restando l'obbligo dei negozi con l'eccezione di cui al precedente art. 12, la cubatura afferente ai negozi ed ai retrostanti locali artigianali dovrà essere calcolata nel conteggio totale dei volumi.

Capo III - *Zone con destinazione d'uso mista (residenziale e non residenziale)*

Art. 14 - *Volumi residenziali e non residenziali.*

In queste zone è possibile realizzare oltre al volume residenziale corrispondente all'indice di fabbricabilità fondiaria prevista dal p.p., un volume non residenziale in funzione dell'accorpamento di superfici, così valutato:

- Per accorpamenti da mq. 3.000 a mq. 5.000, mc. 0,5/mq. di volume non residenziale
- Per accorpamenti da mq. 5.000 a mq. 10.000, mc. 0,8/mq. di volume non residenziale
- Per accorpamenti superiori ai mq. 10.000, mc. 1,5/mq. di volume non residenziale.

Per l'acquisizione del volume non residenziale occorrerà la presentazione di un progetto planovolumetrico unitario da sottoporre al parere congiunto della C.U. e C.E.

Art. 15 - *Mutua posizione dei volumi residenziali e non residenziali.*

I volumi residenziali dovranno essere distinti da quelli non residenziali mediante la separazione dei corpi di fabbrica, ovvero, nei casi in cui ciò non risulti realizzabile per

motivi tecnici o di funzionalità dei manufatti, mediante la sovrapposizione dei volumi corrispondenti a due modi d'uso purchè con funzionalità nettamente distinte anche dagli impianti tecnici, da conseguire con la separazione dei vani scala di accesso ai locali a diversa destinazione e con la concentrazione unitaria di questi su ciascuno dei piani dell'edificio.

In ogni caso i volumi a destinazione non residenziale dovranno essere vincolati permanentemente a tale uso con apposito atto formale trascritto.

Art. 16 - *Destinazione d'uso dei volumi residenziali.*

Per la destinazione d'uso del volume residenziale si rimanda agli artt. 5 e 6 delle presenti norme.

Art. 17 - *Destinazione d'uso dei volumi non residenziali.*

- 1) Grandi magazzini di vendita, supermercati, edifici commerciali in genere.
- 2) Sedi di alberghi e pensioni.
- 3) Sedi di Istituti religiosi e convivenze purchè siti in edifici interamente riservati a tale uso.
- 4) Locali per spettacoli cinematografici, teatrali e ricreativi in genere.
- 5) Sedi di musei, biblioteche e di attività culturali in genere.
- 6) Sedi di uffici della capienza non superiore a 100 impiegati con superficie lorda per impiegato di mq. 25.
- 7) Istituti di istruzione privati purchè ubicati in edifici interamente riservati a tale uso.
- 8) Agenzie turistiche.
- 9) Ristoranti.
- 10) Sedi di partiti e di movimenti politici e sindacati e luoghi di attività associative in genere.
- 11) Ambulatori.
- 12) Istituti bancari.
- 13) Autorimesse pubbliche.

Art. 18 - *Destinazione d'uso non residenziale del volume residenziale.*

Potrà essere consentita la destinazione d'uso di parte o di tutto il volume residenziale quale volume non residenziale ma non viceversa.

Art. 19 - *Arretramento dal filo strada.*

In queste zone salvo maggiori distacchi derivanti dall'applicazione di inclinate regolamentari è previsto l'arretramento minimo dei fabbricati dal filo stradale di metri 10,50.

Art. 20 - *Parcheggi.*

Nella progettazione degli uffici ricadenti su area destinata all'edilizia mista si dovranno prevedere oltre ai parcheggi attinenti al volume residenziale nella misura di mq. 1 ogni 20 mc. di volume, parcheggi aperti pubblico da collocarsi al piano terreno nella misura di mq. 1 ogni 10 mc. di volume non residenziale.

Capo IV - *Isolati con progetto planovolumetrico unitario obbligatorio*

Soppresso

Art. 21 - *Formazione dei comparti per la realizzazione dei planovolumetrici.*

Soppresso

Art. 22 - *Prescrizioni per i comparti relativi ai P.L.V. obbligatori.*

Soppresso

Art. 23 - *Destinazioni d'uso per i volumi residenziali e non residenziali - Parcheggi.*

Soppresso

Art. 24 - *Trasformazione del volume residenziale in volume non residenziale e relativi parcheggi.*

Soppresso

Art. 25 - *Enucleazione dal planovolumetrico dei volumi esistenti.*

Soppresso

Art. 26 - *Passaggi pedonali.*

Soppresso

Capo V - *Comprensori F/2 e G/3 ricadenti nel perimetro p. p.*

Art. 27 - L'edificazione delle superfici fondiarie all'interno dei comprensori F/2 e G/3 inclusi nel perimetro del p.p., avverrà secondo il progetto planovolumetrico unitario redatto ed approvato a norma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato ed integrato dall'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n. 765, ed in base alla specifica normativa tecnica che farà parte integrante di detto elaborato.

Art. 28 - *Eventuale esproprio del comparto.*

Soppresso

Art. 29 - *Edificazione nei comparti edificatori.*

Soppresso

Capo VI - *Perimetri di accorpamento*

Soppresso

Art. 30 - *Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento.*

Soppresso

Titolo III - EDIFICAZIONE

Capo I - *Edificazione in zone con indice di edificabilità di 0,56 - 1,8 - 2,09 mc./mq.*

Art. 31 - *Fabbricati esistenti edificati con licenza in base alla tipologia dei villini.*

Nelle zone residenziali e a destinazione di uso mista, per i volumi esistenti alla data di adozione del presente p.p., dotati di licenza ed edificati secondo la tipologia del villino comune in base al R.E. dal 1934 si ammette la conservazione con divieto assoluto di aumento di volume e di superficie utile.

Nel caso di trasformazioni edilizie la nuova costruzione dovrà adeguarsi a quanto disposto dall'art. 8 par. III delle norme di attuazione del P.R.G. per le costruzioni a villini comuni in zona D dotata di p.p. salvo i distacchi dai confini che dovranno corrispondere a quanto previsto dal presente piano particolareggiato.

Art. 32 - *Fabbricati esistenti edificati con licenza posteriore al 18 giugno 1959 secondo tipologia e norme conseguenti a P.R.G. adottati, ovvero secondo altre tipologie.*

Nelle zone residenziali e a destinazioni d'uso mista, per il volume esistente alla data di adozione del presente p.p., dotato di licenza ed edificato secondo le norme conseguenti ai piani regolatori generali adottati il 18 giugno 1959 - il 18 giugno 1962 ed il dicembre 1962, ovvero secondo altre tipologie, si ammette la conservazione con divieto assoluto di aumenti di volume e di superficie utile.

In caso di trasformazione edilizia potrà essere conservato il volume esistente.

Art. 33 - *Indici di edificabilità.*

Sulle aree libere l'edificazione avverrà secondo gli indici stabiliti dalle presenti norme.

Art. 34 - *Lotti minimi.*

La dimensione minima dei lotti è di mq. 700. Tale dimensione potrà essere ridotta a mq. 400 per i lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima della data di adozione del presente p.p. che ricadono in zona R/1 o, se ricadenti in altre zone residenziali del piano, che risultino interclusi ovvero per i quali non sussistono le condizioni per poter procedere ad accorpamenti con lotti contigui, pure di superficie inferiore a mq. 700.

Art. 35 - *Strada privata.*

Nel caso in cui la particolare configurazione dell'isolato sia tale da richiedere la realizzazione di un accesso privato carrabile a disimpegno di lotti interni con sviluppo lineare superiore a ml. 50 ovvero tale da mettere in comunicazione due strade di P.R., detto disimpegno dovrà essere sottoposto all'approvazione comunale, in quanto costituente strada privata, e dovrà procedersi alla costituzione di un consorzio di manutenzione tra i proprietari interessati. Il progetto stradale potrà essere presentato anche a cura dei soli proprietari dei lotti interclusi. La larghezza stradale dovrà essere non inferiore a m. 12 di cui almeno 6 metri di carreggiata, con due marciapiedi sistemati parzialmente a verde. Gli edifici sorgeranno a filo stradale e l'altezza massima verrà indicata sugli elaborati grafici di p.p. salvo casi particolari appresso specificati.

Ferma restando la carreggiata stradale minima di m. 6, il marciapiede verde potrà essere abolito in corrispondenza di edifici preesistenti con licenza se la distanza di tali edifici dall'asse stradale è inferiore a m. 8.

Le strade private di cui al presente articolo saranno gravate da servitù per le canalizzazioni dei pubblici servizi.

Per dette strade dovrà, a cura e spese del consorzio dei lottisti, essere realizzato e mantenuto un impianto di illuminazione pubblica secondo il progetto approvato da competenti uffici comunali.

La spesa per i consumi di energia elettrica sarà a carico del consorzio.

Art. 36 - *Accesso non assimilabile a strada privata.*

Nel caso di accesso non assimilabile a strada privata di cui al precedente articolo, lo stesso dovrà essere dotato di cancello.

Art. 37 - *Costruzioni accessorie.*

Al di fuori della cubatura consentita dagli indici previsti dal p.p. non sono ammesse altre costruzioni fuori terra; comunque, nessun volume è consentito nelle zone di distacco minimo, salvo quanto previsto dall'art. 8 delle presenti norme.

Nel caso si volesse utilizzare parte della cubatura disponibile, salvi in ogni caso i distacchi minimi, questa dovrà essere a servizio delle abitazioni con esclusione di qualsiasi uso a carattere artigianale o commerciale.

Art. 38 - *Distacchi ed inclinate.*

a) I distacchi minimi dei fabbricati dai confini interni dei lotti e la distanza tra fabbricati dovranno osservare le prescrizioni contenute nell'art. 3 punto 5 delle norme di P.R.G. e nell'art. 9 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444.

La sagoma di un fabbricato affacciante verso aree a destinazione pubblica o verso altri lotti deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1 ad 1) con origine a distanza di m. 4 oltre il confine di proprietà, misurata in senso normale al confine stesso.

b) Rapporti tra i corpi di fabbrica.

I fabbricati debbono essere contenuti 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 la linea di spicco di ciascun fabbricato. Le altezze massime consentite per i fabbricati sono quelle indicate nei grafici di p.p.

Nelle costruzioni ove venga consentita una $h > 25$ m. dovranno prevedersi, se necessario, a cura dei privati, installazioni che consentono la alimentazione idrica oltre tale altezza.

A parziale deroga possono essere ammessi brevi distacchi tra il fronte di un corpo di fabbrica e la testata di un altro, testata la cui larghezza non sia superiore a m. 15; 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 facciate di edifici prive di finestre e di stanze abitabili, ivi comprese le cucine, valgono le norme stabilite per le chiostrine dal R.E., purchè la prospettanza non sia superiore a ml. 10,00 per ciascuna fronte.

In materia di distanza tra costruzioni il secondo costruttore non è tenuto ad integrare ai fini dell'inclinata la insufficiente distanza del preveniente quando il fabbricato già edificato sia stato costruito prima della adozione del p.p. fermo restando in ogni caso l'obbligo di misurare l'inclinata a 45° con origine e distanza di ml. 4,00 oltre il confine di proprietà.

Art. 39 - *Sistemazione zone di distacco.*

Salvo quanto già previsto nei precedenti articoli, le zone di distacco vanno sistemate e mantenute a verde.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate del numero di almeno una per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m. 4,50.

Art. 40 - *Recinzioni.*

Le recinzioni prospicienti strade pubbliche e private e zone a destinazione pubblica dovranno essere realizzate con un muretto rivestito in pietra naturale dell'altezza max di cm. 50.

La sovrastante cancellata, facoltativa, non potrà superare l'altezza di ml. 1,50.

Art. 41 - *Attuazione dei comprensori M/1 ed M/3.*

L'attuazione dei comprensori M/1 ed M/3 ricadenti nel piano dovrà avvenire in base alle prescrizioni di cui all'art. 15 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. secondo destinazioni d'uso indicate nel p.p.

Art. 42 - *Attuazione dell'area G/4.*

L'attuazione della zona G/4 ricadente nel piano dovrà avvenire in base alle prescrizioni di cui all'art. 11 punto 4) delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

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

(OMISSIS)

IL PRESIDENTE

F.to: G. C. ARGAN - A. BENZONI

L'ASSESSORE ANZIANO

F.to: A. BENZONI - S. COSTI - A. PALA

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: G. IOZZIA

La deliberazione è stata pubblicata nell'Albo Pretorio del Comune dal **10 SET. 1978**
al e non sono state prodotte opposizioni.

Inviata alla Regione il **13 SET. 1978**

Li

p. IL SEGRETARIO GENERALE

Copia conforme all'originale che si rilascia in carta libera per uso amministrativo.

Dal Campidoglio, li

p. IL SEGRETARIO GENERALE