

⚔ S. P. Q. R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

23 NOV. 1970

6149

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE appr. con D. P. 16 dicembre 1965 PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

DEL TERRITORIO COMPRESO TRA IL FOSSO DI MORENA, LIMITE ZONA H₂, VIA ANAGNINA, VIA DELLA TENUTA DEL CASALOTTO, LIMITE ZONA H₂, VIA TUSCOLANA, LIMITE ZONA H₂, VIA DI TOR VERGATA, LIMITE ZONA L₂, FOSSO GIARDINO DELL'INCASTRO, LIMITE ZONA M₁, VIA TUSCOLANA, VIA DI CAMPO ROMANO, VIA ANAGNINA, LIMITE ZONE H₁-H₂, FOSSO DELL'ACQUA MARIANA (LOC. CASAL MORENA)

p.p. n.

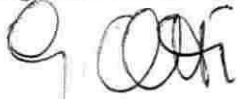
4 / F

CASAL MORENA

Deliberazione Consiliare n. 669 del 16.2.71

il coord. dell'ufficio
piani particolareggiati F

ing. giovanni onetti



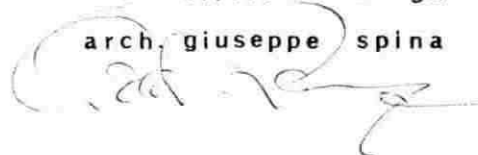
il vice coordinatore

ing. mario cudini

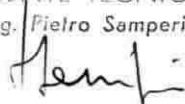
i redattori

arch. silvio zenga

arch. giuseppe spina



il dirigente tecnico
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRIGENTE TECNICO
(Prof. Ing. Pietro Samperi)



il direttore
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE
IL DIRETTORE
(Avv. Gino Scotti)



ELAB.
GRAF.

5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data di adozione
data di ratifica

aggiornamenti :

15 OTT. 1970

Articolo I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 - Generalità

Art. 1 - Validità delle norme

Le norme tecniche tecniche valgono per l'intera zona
... particolareggiato ... F. F. di esecuzione del
... del Comune di Roma approvato con D.L. n. 1
... 1955.

Art. 2 - Le varie norme più generali

Per quanto non espressamente specificato
... norme, valgono le norme di ...
del P.R.G. sopracitate e le norme del regolamento
... vigenti.

Art. II - Le tenute del Piano

Art. 3 - Le residenziali e la destinazione d'uso mista

Il presente piano particolareggiato prevede

... residenziali differenziate come segue:

A) Residenziali semplici

Le zone residenziali semplici con indice di
... di 0,8 - 1,5 e 1,8 mq/mq sono
... di P.F. con un tratteggio
... variabili, come indicato in
... .

Le zone residenziali semplici con indice di
... di 0,30 mq/mq sono indicate
... di P.F. con un tratteggio var-
... , come indicato in leggenda.

B) Residenziali con negozi

Le zone residenziali con negozi sono indicate
... di un bordo nero sul
... di P.F. - I negozi sono
... 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 articolo 18)
- b) zone con progetto di insieme planovolumetrico obbligatorio redatto a cura dei privati o d'ufficio (vedi Capo IV)

Art.4 - Agro romano vincolato (H/2)

Tale zona è indicata con puntinato fitto; per essa valgono le norme relative di P.R.G.

Art.5 - Zona di attrezzature di servizi privati (M/2)

Tale zona è indicata con segno quadrettato continuo. Valgono le norme relative di P.R.G.

Art.6 - Zona con utilizzazione di tipo artigianale

Tale zona è indicata con segno orizzontale ondulato.

Art.7 - Omesso

Art.8 - 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 di 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 (M/3)

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. del 16.12.65 e successive

modifiche adottate dal Consiglio Comunale nella seduta del 17.10.1987.

D) Zone a servizi pubblici generali (M/1)

Tali zone sono indicate con quadrettato fitto.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

CAPO I - Zona residenziale semplice

Art. 9 - 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.10 - 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 6.8.67, 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.

CAPO II - Zone residenziali con negoziArt.11 - Obbligo di negozi

Nelle zone residenziali con negozi, ferme restando le norme di cui all'art.9, è fatto obbligo per i fabbricati prospicienti la fronte stradale indicata con bordatura scura nei grafici di p.p. di destinare il piano terra per la parte che si affaccia su detta fronte, a negozi.

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

Art.12 - 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.13 - Parcheggi frontestanti 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.14 - Attività artigianali

Nella parte della superficie del piano terra dell'edificio, eventualmente non destinata a negozi e affacciata 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 sulla fronte opposta a quella relativa ai negozi.

Art.15 - 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.16 - 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

tecniche 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.17 - Calcolo delle cubature

Il volume corrispondente alle superfici destinate a negozi e ad attività artigianali 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.

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

Art.18 - 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 dello 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.19 - 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 o sovrapposizione dei volumi corrispondenti ai due modi d'uso, purchè con funzionalità nettamente distinte.

Art.20 - Destinazione d'uso dei volumi residenziali

Per la destinazione d'uso del volume residenziale si rimanda agli artt. 9 e 10 delle presenti norme.

Art.21 - 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.22 - Destinazione d'uso non residenziale del volume residenziale

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

Art.23 - Arretramento dal filo strada

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

Art.24 - Parcheggi

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

CAPO IV - ZONA CON UTILIZZAZIONE DI TIPO ARTIGIANALE

In tali zone è consentita la costruzione di edifici ed impianti al servizio di attività artigiana li innocue di modesta entità.

La superficie dei lotti dovrà essere non in

feriore a mq. 1.000 e non inferiore a mq. 2.000.

I distacchi minimi dovranno essere di m. 7.00 dai confini interni e m. 15.00 dalle strade.

L'altezza massima delle costruzioni alla linea di gronda non dovrà superare i ml. 7.50 dal piano di campagna a sistemazione avvenuta.

Non sono ammesse costruzioni accessorie entro i distacchi minimi.

In ogni lotto è fatto obbligo di prevedere, oltre le zone di distacco minimo, un'area minima a parcheggio in ragione di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

E' ammessa l'attività commerciale nei lotti in cui si svolga contemporaneamente l'attività artigianale relativa. E' assolutamente vietata la destinazione d'uso residenziale.

CAPO V - Isolati con progetto planovolumetrico unitario obbligatorio

Art.25 - Formazione dei comparti per la realizzazione dei planovolumetrici

Per la realizzazione dei planovolumetrici di cui al presente capo IV, sono formati i comparti graficamente indicati sugli elaborati del p.p. stesso, a norma dell'art.23, I comma, della Legge Urbanistica n.1150

del 17 agosto 1942 modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967, n.765. Per l'attuazione dei comparti si procederà a norma del successivo art.31, comma II.

Art.26 - Prescrizioni per i comparti relativi ai P.L.V. obbligatori

Le unità fabbricabili dei comparti dovranno ottemperare oltre che alle prescrizioni di cui alle presenti norme, anche alle indicazioni grafiche eventualmente contenute negli elaborati di p.p., le quali, in alcuni casi, potranno costituire un vero e proprio progetto planovolumetrico redatto d'Ufficio.

Art.27 - Destinazioni d'uso per i volumi residenziali e non residenziali - Parcheggi -

Negli isolati con progetto planovolumetrico unitario obbligatorio le destinazioni ammesse nel volume corrispondente all'indice residenziale sono quelle previste nelle zone residenziali semplici (art. 9 e 10); nel volume corrispondente all'indice non residenziale le destinazioni ammesse sono quelle di cui all'art.18.

Per quanto riguarda i parcheggi valgono le norme fissate all'art.24.

Art.28 - Trasformazione del volume residenziale in volume non residenziale e relativi parcheggi

Il volume destinato ad uso non residenziale può essere aumentato fino a raggiungere il totale del volume costruibile a condizione che, ferma restando la

superficie di parcheggi a servizio del volume residenziale originario, vengano aumentati i parcheggi aperti al pubblico, da collocarsi al piano terreno nella misura di mq.1 ogni 10 mc. del volume non residenziale aggiunto.

Art.29 - Enucleazione dal planovolumetrico dei volumi esistenti

Nei casi in cui sull'isolato esistano costruzioni con particolare carattere di decoro edilizio, la cui edificazione sia avvenuta con regolare licenza, dall'isolato soggetto a planovolumetrico possono essere stralciate le aree relative a queste costruzioni ed il corrispondente volume valutato in base all'indice di edificabilità previsto dal p.p.- Comunque il progetto dovrà prevedere un organico inserimento degli edifici preesistenti e le indicazioni per la eventuale ricostruzione in caso di demolizione.

Qualora sia necessaria la demolizione degli edifici dotati di licenza, questi apporteranno al planovolumetrico l'intero volume esistente, compreso il supero rispetto all'indice di isolato; detto supero andrà in aumento del volume totale.

Art.30 - Passaggi pedonali

All'interno degli isolati dovranno essere previsti percorsi pedonali a livello stradale anche all'interno della parte costruita, se realizzata con porticati o su pilotis, in modo da poter agevolmente raggiungere i lati opposti delle fronti stradali.

CAPO VI - Compensori F2 ricadenti nel perimetro di p.p.Art.31 - Formazione dei comparti per la realizzazione dei compensori F2

Per l'urbanizzazione e l'edificazione delle zone graficamente indicate sugli elaborati di p.p. stesso come comparti edificatori contestualmente alla approvazione del presente p.p., si intendono formati i relativi comparti, a norma dell'art.23, I comma, della legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 modificata ed integrata dalla legge 6.8.1967, n.765.

Trascorso il termine che sarà fissato nell'atto di notifica di cui al 2° comma dell'art.23 della legge su citata, il Comune, nel caso di risposta positiva, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del comparto a costituire entro un termine prefissato il consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il nucleo distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione.

Il Consorzio dovrà obbligarsi nei confronti del Comune, alla cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché all'assunzione a proprio carico degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una eventuale ulteriore quota parte di urbanizzazione secondaria relativa alla realizzazione di opere.

Art.32 - Eventuale esproprio dei comparti

In caso di risposta negativa o in assenza di alcuna risposta, trascorso il termine fissato nell'atto di notifica di cui all'art.23, II comma della citata legge, il Comune potrà procedere all'esproprio del comparto, a norma dell'art.23, IV comma della citata legge.

Art.33 - Edificazione nei comparti edificatori

L'edificazione delle superfici fondiarie all'interno dei comparti edificatori, di cui al presente p.p., avverrà secondo un progetto planovolumetrico unitario, esteso all'intero comprensorio. Tale progetto dovrà essere sottoposto all'esame della C.E. La cubatura realizzabile sarà quella consentita dalle norme tecniche del P.R.G. per la zona F2; in particolare l'indice di fabbricabilità territoriale sarà esteso alla superficie del comparto definito dal p.p.-

CAPO VII- Perimetri di accorpamento

Art.34 - Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento

Nell'ambito delle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" alle aree con destinazioni pubbliche ove vengano, cedute gratuitamente al Comune, compete una cubatura valutata in base all'indice di edificabilità previsto dal p.p. per le restanti aree destinate all'edificazione privata nell'ambito dello stesso perimetro; tale cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree anzidette. Ove i proprietari non addiventano dietro invito del Comune ed entro il termine in esso stabilito, alla cessione gratuita, le aree relative saranno espropriate e la cubatura realizzabile dal privato sarà quella corrispondente al prodotto dell'area destinata all'edificazione privata per il relativo indice di edificabilità.

TITOLO III - EDIFICAZIONE

CAPO I - Edificazione in zone con indice di edificabilità di
0,8 - 1,5 - 1,8 mc/mq.

Art.35 - 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. del 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 potranno corrispondere a quanto previsto dal presente piano particolareggiato.

Art.36 - Fabbricati esistenti edificati con licenza posteriore al
18.6.1959 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 norme conseguenti ai piani regolatori generali adottati il 18 giugno 1959 - il 18 giugno 1962 ed il 16 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.37 - Indici di edificabilità

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

Art.38 - 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.

Art.39 - 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 parciapiedi sistemati parzialmente a verde. Gli edifici soeageranno 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 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.40 - 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.41 - 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 mai consentito nelle zone di distacco minimo, salvo quanto previsto dall'art.12 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.42 - Distacchi ed inclinate

a) I distacchi minimi, salvo casi particolari già specificati, saranno di ml.4 dai confini interni e ml.6 dal filo stradale o da altra area a destinazione pubblica, salvo maggiori distacchi previsti dai regolamenti speciali.

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 spiccato di ciascun fabbricato. Le altezze massime consentite per i fabbricati sono quelle indicate nei grafici di p.p.

Nelle costruzioni ove venga consentita una $h > 25m$. dovrà 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 la 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.43 - 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.44 - 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.

CAPO II - Edificazione in zone con indice di edificabilità di 0,36 mc/mq.

Art.45 - Conservazione dei volumi esistenti edificati con licenza

Valgono le norme contenute agli articoli 35 e 36.

Art.46 - Indice di edificabilità, lotto minimo, distacchi, altezza massima.

Sulle aree libere l'edificazione avviene secondo l'indice di 0,36 mc/mq. prevista dal presente p.p. Tale indice comprende la intera cubatura fuori terra, compresa quella di eventuali aggetti e sottotetti quando la pendenza del tetto superi il 35%.

La dimensione minima del lotto è di mq.1,500.

I distacchi minimi sono di almeno ml.8 sia dal filo stradale che dai confini interni.

L'altezza massima non deve superare m.7,50 dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta.

Art.47 - Strade private

L'accesso ai lotti interni avviene attraverso strade private carrabili. Tali strade dovranno essere sottoposte all'approvazione comunale, 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 ml.12,00 di cui almeno 6 metri di carreggiata con due marciapiedi sistemati parzialmente a verde.

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 dai competenti uffici comunali.

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

Art.48 - Costruzioni accessorie

Al di fuori della cubatura consentita dall'indice previsto dal p.p. non sono ammesse altre costruzioni fuori terra; comunque, nessun volume è mai consentito nelle zone di distacco minimo.

Nel caso si volesse utilizzare parte della cubatura disponibile, salvo in ogni caso i distacchi minimi, questa dovrà essere ad esclusivo servizio delle abitazioni.

Art.49 - Alberature esistenti e caratteristiche panoramiche.

E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche.

Art.50 - Sistemazione zone di distacco e spazi liberi.

Le zone di distacco e gli spazi liberi, devono essere sistemati e mantenuti a verde.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora in dette zone essenze pregiate nel numero di almeno una per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m.4,50; resta inteso che nel conteggio suddetto verranno incluse le essenze già esistenti.

Art.51 - 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.

CAPO III - Fabbricati esistenti edificati con licenza in zona destinata a servizi privati.

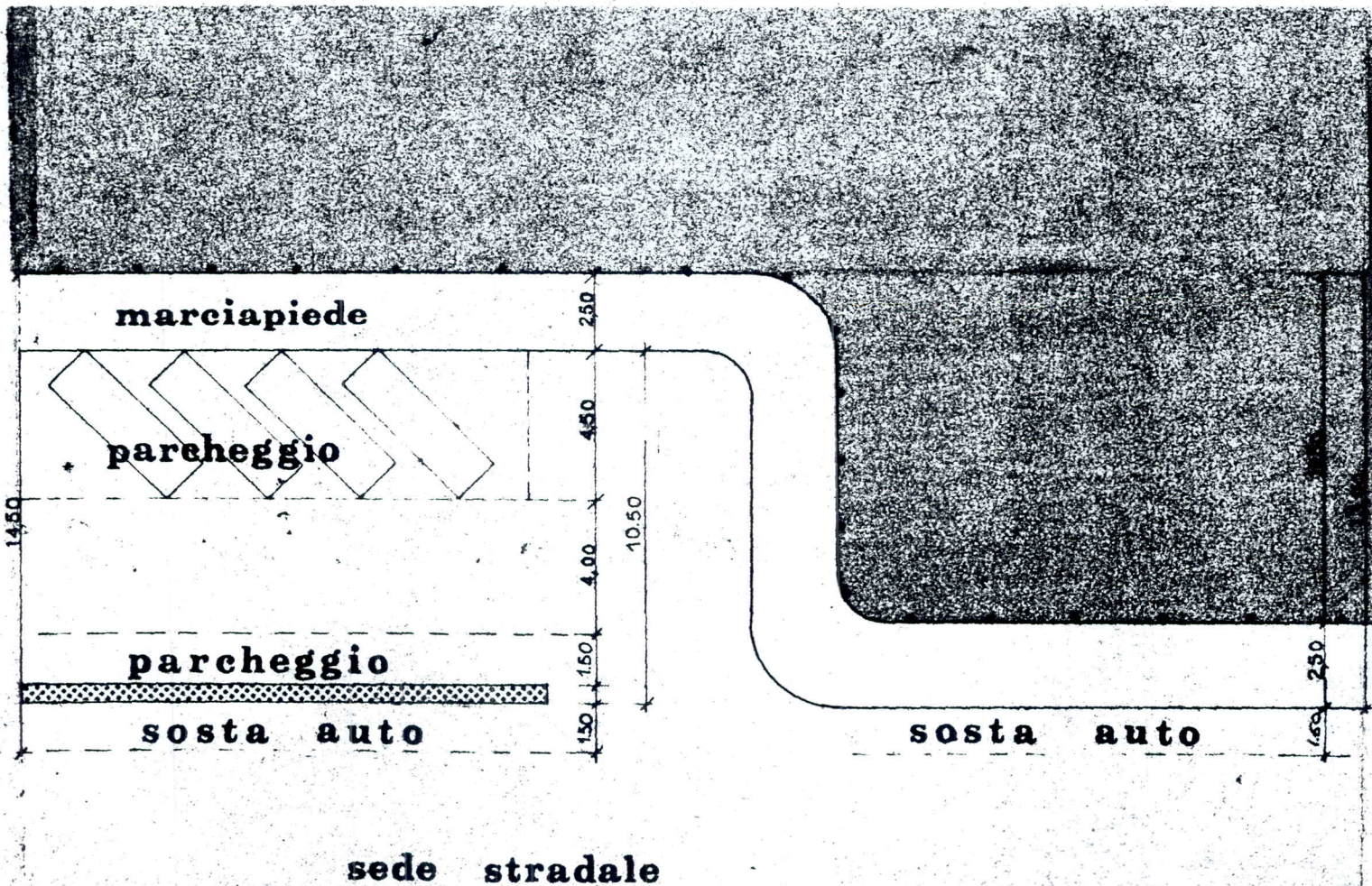
Il volume esistente alla data di adozione del presente p.p. ed edificato con licenza, in corso di trasformazione edilizia, potrà essere conservato.

LEGENDA

..... limite della edificazione

□ sagoma auto

▨ pedana salvagente



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

<u>CAPO I - Generalità</u>	pag.	1
Art. 1 - <u>Validità delle norme</u>	"	1
Art. 2 - <u>Rinvio a norme più generali</u>	"	1
<u>CAPO II - Contenuto del piano</u>	"	
Art. 3 - <u>Zone residenziali e a destinazione d'uso mista</u>	"	1
Art. 4 - <u>Agro romano vincolato (H/2)</u>	"	2
Art. 5 - <u>Zone di attrezzature di servizi privati (M/2)</u>	"	2
Art. 6 - <u>Zona con utilizzazione di tipo artigianale</u>	"	2
Art. 7 - <u>Omesso ficabilità</u>	"	2
Art. 8 - <u>Verde, servizi ed aree stradali</u>	"	2

TITOLO II - ZONIZZAZIONE

<u>CAPO I - Zona residenziale semplice</u>		
Art. 9 - <u>Destinazione d'uso nelle zone residenziali semplici</u>	"	4
Art. 10 - <u>Destinazione d'uso in edifici non residenziali</u>	"	4
<u>CAPO II - Zone residenziali con negozi</u>		
Art. 11 - <u>Obbligo di negozi</u>	"	6
Art. 12 - <u>Negozi nelle zone di distacco</u>	"	6
Art. 13 - <u>Parcheggi fronteggianti i negozi</u>	"	6
Art. 14 - <u>Attività artigianali</u>	"	7
Art. 15 - <u>Parcheggi per attività artigianali</u>	"	7
Art. 16 - <u>Piano terra libero in alternativa ai negozi e ai locali artigianali</u>	"	7

Art. 17 - Calcolo delle cubature pag. 8

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

Art. 18 - Volumi residenziali e non residenziali " 8

Art. 19 - Mutua posizione dei volumi residenziali e non residenziali " 9

Art. 20 - Destinazione d'uso dei volumi residenziali " 9

Art. 21 - Destinazione d'uso dei volumi non residenziali " 9

Art. 22 - Destinazione d'uso non residenziale del volume residenziale " 10

Art. 23 - Arretramento del filo strada " 10

Art. 24 - Parcheggi " 10

CAPO IV - Zona con utilizzazione di tipo artigianale

CAPO V - Isolati con progetto planovolumetrico unitario obbligatorio

Art. 25 - Formazione dei comparti per la realizzazione dei planovolumetrici " 11

Art. 26 - Prescrizioni per i comparti relativi ai P.L.V. obbligatori " 12

Art. 27 - Destinazioni d'uso per i volumi residenziali e non residenziali
Parcheggi " 12

Art. 28 - Trasformazione del volume residenziale in volume non residenziale e relativi parcheggi " 12

Art. 29 - Enucleazione del planovolumetrico dei volumi esistenti " 12

Art. 30 - Passaggi pedonali " 13

CAPO VI - Comprensori F2 ricadenti nel perimetro di p.p.

Art. 31 - Formazione dei comparti per la realizzazione dei comprensori F2 " 14

Art. 32 - <u>Eventuale esproprio dei comparti</u>	pag.	14
Art. 33 - <u>Edificazione nei comparti edificatori</u>	"	15

CAPO VI - Perimetri di accorpamento

Art. 34 - <u>Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento</u>	"	15
---	---	----

TITOLO III - EDIFICAZIONE.

CAPO I - Edificazione in zone con indice di edificabilità di 0,8 - 1,5 - 1,8 mc/mq.

Art. 35 - <u>Fabbricati esistenti edificati con licenza in base alla tipologia dei villini</u>	"	16
Art. 36 - <u>Fabbricati esistenti edificati con licenza posteriore al 18.6.1959 secondo la tipologia edilizia e norme conseguenti a P.R.G. adottati, ovvero secondo altre tipologie.</u>	"	16
Art. 37 - <u>Indici di edificabilità</u>	"	17
Art. 38 - <u>Lotti minimi</u>	"	17
Art. 39 - <u>Strade private</u>	"	17
Art. 40 - <u>Accesso non assimilabile a strada privata</u>	"	18
Art. 41 - <u>Costruzioni accessorie</u>	"	18
Art. 42 - <u>Distacchi ed inclinate</u>	"	18
Art. 43 - <u>Sistemazione zone di distacco</u>	"	20
Art. 44 - <u>Recinzioni</u>	"	20

CAPO II - Edificazione in zone con indice di edificabilità di 0,36 mc/mq

Art. 45 - <u>Conservazione dei volumi esistenti edificati con licenza</u>	"	20
Art. 46 - <u>Indice di edificabilità, lotto minimo, distacchi, altezza massima</u>	"	20
Art. 47 - <u>Strade private</u>	"	21
Art. 48 - <u>Costruzioni accessorie</u>	"	21

Art. 49 - <u>Alberature esistenti e caratteristiche panoramiche</u>	pag.	22
Art. 50 - <u>Sistemazione zone di distacco e spazi liberi</u>	"	22
Art. 51 - <u>Recinzioni</u>	"	22
<u>CAPO III - Fabbricati esistenti edificati con licenza in zona destinata a servizi privati</u>	"	22