

S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "0" - RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N. 1 CESANO

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

Progettisti:

Arch. GIUSEPPE PAPA, Arch. FEDERICO SAMBO,

Prof. Arch. CARLO SEVERATI (capogruppo),

Arch. FABRIZIO ZAMPONI, Arch. ROBERTO ZAPPI

IL PRIMO DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani



ELABORATO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
n. 15	DATA:	AGGIORNAMENTI:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Art. 1 Contenuto delle norme tecniche

Le presenti norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato disciplinano l'uso del suolo edificato e non all'interno del perimetro di cui all'art. 2.

Tutti gli edifici e le opere esistenti compresi in detto perimetro devono rispettare le prescrizioni relative alle modalità di conservazione e/o di trasformazione, di completamento e quelle relative alla nuova edificazione specificate dalle presenti norme e dagli annessi elaborati grafici.

In caso di discordanza tra gli elaborati grafici a scale diverse vale quello a scala più dettagliata; in caso di discordanza tra elaborati grafici e norme tecniche di attuazione, prevalgono queste ultime.

Per tutto quanto in questa sede non prescritto o specificato espressamente, ad integrazione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., si fa riferimento a queste ultime approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche ed integrazioni, nonché al Regolamento Edilizio e ad altre disposizioni regolamentari.

Art. 2 Applicazione del Piano Particolareggiato

Le presenti norme tecniche si applicano per la attuazione del Piano Particolareggiato n. 1 di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 1965 e successive modifiche ed integrazioni, il cui perimetro è riportato nell'elaborato n. 2 scala 1:10.000. Tutti gli interventi all'interno del perimetro di cui al primo comma del presente articolo devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme tecniche di attuazione e degli altri elaborati del Piano Particolareggiato.

Art. 3 Applicazione della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Per volumetria preesistente deve intendersi quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi di legge.

Art. 4 Finalità

Il presente Piano Particolareggiato disciplina gli interventi sia sul patrimonio edilizio esistente sia su quello di nuova edificazione.

I vari interventi sono finalizzati a conseguire:

- a) *la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi;*
- b) *le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio dell'area;*

- c) *il soddisfacimento delle esigenze residenziali ed il recupero delle attività produttive compatibili;*
- d) *l'adeguamento delle dotazioni di servizi pubblici e delle attrezzature collettive agli standards di legge;*
- e) *la tutela, la valorizzazione e il ripristino, ove possibile, dei caratteri culturali, ambientali e paesistici espressi dall'area.*

Art. 5 Contenuti del Piano Particolareggiato

Le inclinazioni delle linee di campitura descritte si intendono rispetto alla direzione Nord-Sud.

a) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali.

Tale zona è indicata negli elaborati grafici nn. 10 di P.P. con linee continue alternate a linee a punto inclinale a 45°.

b) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali.

Tale zona è indicata negli elaborati grafici nn. 10 di P.P. con linee continue alternate a linee tratteggiate inclinate a 45°.

c) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde miste.

Tale zona è indicata negli elaborati grafici nn. 10 di P.P. con linee tratteggiate inclinate a 45°.

d) Zona di completamento residenziale.

Tale zona è indicata negli elaborati grafici nn. 10 di P.P. con linee inclinate a 45° con interspazio di 2 mm.

e) Zona di nuova edificazione residenziale.

Tale zona è indicata negli elaborati grafici nn. 10 di P.P. con linee verticali con interspazio di 1 mm.

f) Zona di nuova edificazione a destinazione d'uso mista.

Tale zona è indicata negli elaborati grafici nn. 10 di P.P. con linee verticali con interspazio di 3 mm.

g) Zona di nuova edificazione integrata alle preesistenze agricole.

Tale zona è indicata negli elaborati grafici nn. 10 di P.P. con retino a piccole "v" con sovrapposto retino grigio.

h) Zona di conservazione delle superfici esistenti.

Tale zona è indicata negli elaborati grafici nn. 10 di P.P., con retino a piccole "v".

i) Area per stazione di servizio auto.

Tale zona è indicata negli elaborati grafici nn. 10 del P.P. con retino a puntinato piccolo fitto e simbolo.

l) Sedi viarie e parcheggi.

Le aree delle sedi viarie sono individuate nell'elaborato n. 9 del P.P. con retino grigio; quelle a parcheggio, sempre con retino grigio, sono individuate dal simbolo "P".

Le aree stradali private risultano bianche nell'elaborato n. 9.

m) Verde di arredo stradale.

Tali zone sono indicate negli elaborati grafici nn. 10 del P.P. con puntinato regolare a trama media con sovrapposto retino grigio.

n) Verde pubblico.

Tale zona è indicata negli elaborati grafici nn. 10 del P.P. con puntinato regolare a trama media.

o) Servizi pubblici di quartiere.

Tali zone sono indicate negli elaborati grafici nn. 10 del P.P. con un quadrettato ed un simbolo che ne indica la specifica destinazione d'uso.

Art. 6 Valore normativo del Piano Particolareggiato.

Hanno valore vincolante per la realizzazione delle opere e degli edifici compresi nel P.P.:

- a) la delimitazione delle aree incluse nel P.P.;
- b) la zonizzazione e la destinazione d'uso delle aree e degli edifici;
- c) la individuazione dei comprensori di intervento.

Art. 7 Dichiarazione di pubblica utilità.

Per le finalità espresse nei precedenti articoli 3 e 4, l'approvazione del presente Piano Particolareggiato equivale a dichiarazione di pubblica utilità per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per le dotazioni delle attrezzature dei servizi sociali esistenti e previsti, secondo i disposti del D.M. del 2 aprile 1968 n. 1444.

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

CAPITOLO I - EDIFICAZIONE

Art. 8 Modalità di attuazione.

Il Piano Particolareggiato si attua mediante:

- 1) progetti relativi ai comprensori soggetti a convenzione, nei quali proprietari delle aree ricadenti nel perimetro, riuniti in consorzio, sono obbligati alla presentazione di un progetto planivolumetrico unitario che, nel rispetto delle indicazioni del P.P., definisca le cubature residenziali, di servizio alla residenza e commerciali e le tipologie insediative;
- 2) intervento edilizio diretto per le aree di completamente e di nuova edificazione non ricadenti nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione.

1.1 - ZONA DI CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI LORDE ESISTENTI RESIDENZIALI, NON RESIDENZIALI E A DESTINAZIONE MISTA.

Art. 9 Interventi edilizi - Destinazioni d'uso.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) demolizione e ricostruzione.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente di cui all'art. 3 delle presenti N.T.A. senza aumento della superficie lorda esistente; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente. In tale zona non é consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3 par. 2, delle norme tecniche di attuazione del P.R.C.

Art. 10 Accorpamento delle cubature.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti di cui all'art. 3 delle presenti N.T.A. senza aumento delle superfici lorde; l'altezza massima degli edifici residenziali privati non potrà essere superiore a 7,50 m. o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti. L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

Art. 11 Distacchi.

In tale zona per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a 5 m.; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di 10 m. dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a 5 m. per le strade di larghezza inferiore a 7 m.; a 7,50 m. per le strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.; a 10 m. per le strade di larghezza superiore a 15 m.

1.2 - ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Art. 12 Interventi edilizi - Destinazioni d'uso.

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria
- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia come definita dalla L. n. 457/78
- 5) completamente, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente o nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a 7,50 m. o a quella, se maggiore, preesistente.

In tale zona non è consentita la trasformazione della destinazione d'uso residenziale.

Art. 13 Accorpamento delle cubature.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a 7,50 m. o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti. L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

Art. 14 Distacchi

In tale zona per gli interventi edilizi di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a 5 m.; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di 10 m. dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a 5 m. per le strade di larghezza inferiore a 7 m.; a 7,50 m. per le strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.; a 10 m. per le strade di larghezza superiore a 15 m.

1.3 - ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

Art. 15 Lotti singoli - Norme per l'edificazione e destinazione d'uso.

In tale zona è prevista una edificazione residenziale con indice di fabbricabilità fondiaria di 0,6 me/mq ed è consentita inoltre una cubatura di servizio alla residenza con un indice di fabbricabilità di 0,1 me/mq.
L'altezza massima è 7,5 m.

Art. 16 Comprensori soggetti a convenzione - Norme per l'edificazione e destinazione d'uso.

Tali comprensori sono individuati nella tavola n. 10 con tratteggio regolare inclinato a 45° e comprendono aree destinate alla residenza, ai servizi pubblici e viabilità e alle attrezzature commerciali. Tali comprensori sono indicati nella tabella allegata alle presenti norme e sono individuati con la dicitura da C1 a C8.

L'edificazione delle superfici fondiarie all'interno dei comprensori soggetti a convenzione, ai sensi dell'art. 28 della L.U. 17 agosto 1942 n. 1.150 e successive modificazioni ed integrazioni, avverrà secondo un progetto unitario esteso all'intera superficie fondiaria secondo le tabelle che ne definiscono i parametri edilizi ed urbanistici.

La cessione gratuita al Comune delle aree destinate ai servizi pubblici avverrà come indicato nelle planimetrie del P.P. in oggetto.

L'indice di fabbricabilità fondiaria previsto per le destinazioni d'uso consentite e per ogni comprensorio dal C1 a C8 è riportato nell'allegata tabella 1 che fa parte integrante delle presenti norme.

E' inoltre consentito in aggiunta agli indici precedentemente riportati un ulteriore indice di 0,1 me/mq per cubature non residenziali.

All'interno dei comprensori le zone a destinazione d'uso mista sono: C4, C5, C8.

COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

cmt.	sup. tot.	aree pubbl.	aree fond.	I.c.	I.f. res.	vol. resid.	I.f. non res.	vol. non res.	I.f. com.	vol. comm.	I.f. tot.	abit.
n.	mq.	mq.	mq.	mc./ mq.	mc./ mq.	mc.	mc./ mq.	mc.	mc./ mq.	mc.	mc./ mq.	n.
C1	30.145	21.025	9.120	0,65	0,55	16.580	0,10	3.014	0	0	2,14	20
C2	14.560	10.275	4.285	0,65	0,55	8.008	0,10	1.456	0	0	2,20	10
C3	33.500	20.400	13.100	0,65	0,55	18.425	0,10	3.350	0	0	1,66	23
C4	24.980	18.600	6.380	0,55	0,35	8.736	0	0	0,40	4.992	2,15	10
C5	22.870	14.740	8.130	0,55	0,15	3.430	0	0	0,40	9.148	1,54	4
C6	7.600	5.800	1.800	0,65	0,55	4.180	0,10	756	0	0	2,74	5
C7	5.300	2.100	3.200	0,65	0,55	2.918	0,10	530	0	0	1,07	3
C8	7.730	2.700	5.030	0,55	0,15	1.159	0	0	0,40	2.566	0,74	1
tot.	146.685	95.640	51.045			63.442		9.110		16.706	1,75	79

TABELLA I - COMPENSORI SOGGETTI A CONVENZIONE

Art. 18 Zona di nuova edificazione integrata alle preesistenze agricole.

In tale zona ove è ancora prevalente l'eco agricolo del fondo, è consentita l'edificazione di una nuova cubatura a destinazione residenziale ed agricola con un indice fondiario di 0,1 mc/mq.

Per quanto riguarda altezza massima e distacchi dai confini si applica quanto previsto negli articoli 14 e 15 delle presenti N.T.A.

Art. 19 Accessori.

Nel rispetto dei distacchi di cui all'articolo 14 oltre la cubatura prevista dagli articoli 12/15/16 delle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili da adibire ad autorimesse in misura complessiva non superiore a 35 mq. lordi con altezza non superiore a 2.50 ml.

Tali accessori sono consentiti anche nella zona di conservazione dei volumi ove ne sia dimostrata l'assenza o l'insufficienza alla data di adozione del presente piano.

Art. 20 Costruzioni in aderenza.

Nelle zone di cui agli articoli 12,15,16 per lotti finitimi potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione da parte della Commissione Edilizia, del progetto dell'intero raggruppamento da compilarli con criterio unitario d'accordo con i proprietari dei lotti.

Art. 21 Lotti minimi.

Per le zone di cui agli articoli 15 e 16 la dimensione minima dei lotti è di mq. 500. E' consentita, comunque, una tolleranza del 10% rispetto a tale minimo.

Art. 22 Lotto con parziale esproprio di area da destinare a parcheggio pubblico.

Nei casi in cui il piano preveda la divisione di un singolo lotto in due parti, per l'una delle quali sia fissata la nuova edificazione semplice e per la restante sia prescritta invece la destinazione "parcheggio pubblico", la cubatura edificabile risulterà dalla applicazione dell'indice di fabbricabilità 0,6 mc/mq sull'intero lotto se il proprietario cede gratuitamente la parte destinata a parcheggio pubblico; in caso contrario la cubatura verrà calcolata esclusivamente sull'area fondiaria e l'area a parcheggio verrà espropriata.

CAPITOLO II - AREE STRADALI PRIVATE E PUBBLICHE, VERDE PRIVATO E PUBBLICO, SERVIZI PUBBLICI.

Art. 23 Aree stradali private.

Le aree stradali private risultano bianche sul grafico di Piano Particolareggiato elaborato n. 9. Esse potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private. Nel caso che diventino pubbliche esse dovranno essere adeguate secondo gli standards dimensionali e tipologici indicati nell'elaborato n. 9.

Art. 24 Aree stradali pubbliche e parcheggi.

Le aree stradali pubbliche e i parcheggi sono individuati nell'elaborato n. 8 del P.P. con retino grigio. Nell'elaborato n. 9 sono individuate le sezioni tipiche delle stesse.

Art. 25 Verde di arredo stradale.

Comprende aree che saranno sistemate a verde in fregio e a servizio della viabilità di quartiere. Tali aree non saranno computate ai fini della determinazione degli standards.

Art. 26 Verde pubblico attrezzato.

Comprende aree diversificate in funzione della loro fruibilità e delle varie attività che esse potranno ospitare, così classificate:

- 1) spazi per gioco bambini
- 2) parco con attrezzature sportive e pre-sportive
- 3) parco di quartiere.

Nella tavola n. 10 sono indicate le specifiche destinazioni d'uso e i simboli relativi.

All'interno di tale zona valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle norme tecniche dei P.R.G.

Art. 27 Zona di conservazione delle superfici esistenti.

Essa riguarda superfici fondiarie in cui va salvaguardato l'uso agricolo del suolo o particolari impianti vegetativi esistenti.

Art. 28 Servizi Pubblici di quartiere.

Comprende quelle aree in cui sono ubicate le attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico a servizio del quartiere.
Per tali aree si rimanda a quanto previsto per la sottozona M3 dell'art. 14 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

CAPITOLO III - CATEGORIE DI INTERVENTO

Art. 29 Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di *manutenzione ordinaria* sono quelli riguardanti opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici e igienico-sanitari esistenti, quali:

- pulitura estema e ripresa parziale di intonaci senza alterazione di materiali o delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, mani di copertura, pavimentazioni esteme, senza alterazione dei tipi di materiale o delle tinte e delle tecnologie originarie;
- rifacimento totale o parziale di rivestimenti esterni senza modificazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte e delle tecnologie originarie;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici e igienico-sanitari che non comportino la costruzione o la destinazione;
- tinteggiatura, pittura e rifacimento di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e sostituzione di infissi, rivestimenti e pavimenti interni.

L'unità minima per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria è la singola unità immobiliare (appartamenti, negozi, ecc.).

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

Art. 30 Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di *manutenzione straordinaria* sono quelli rivolti a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, senza alterazione dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari.

E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica alle destinazioni d'uso.

Essi comprendono:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne ed interne, con eventuale apertura o chiusura di vani e di aperture interne;
- sostituzione parziale delle strutture orizzontali, senza che ciò comporti variazioni delle quote di calpestio;
- demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti;
- destinazione anche parziale di uno o più locali, già compresi nell'edificio, a servizi igienico sanitari o ad impianti tecnologici;
- rifacimento totale di intonaci, recinzioni, mani di copertura, pavimentazioni e tinte, altri elementi architettonici esterni.

L'unità minima per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria è la singola unità immobiliare

Art. 31 Restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di *restauro e risanamento conservativo* sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio (o parte di esso) e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Detti interventi comprendono:

- 1) il restauro degli elementi architettonici ed il ripristino delle parti alterate, e pertanto:
 - il restauro od il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originario;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

- 2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solaio;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

- 3) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle precedenti prescrizioni.

Art. 32 Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di *ristrutturazione edilizia* sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante l'insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi possono comprendere oltre l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitario, il ripristino, o sostituzione, o modifica degli elementi anche costitutivi, dell'organismo edilizio e la realizzazione di nuovi elementi, altresì la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni

delle quote dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti.

CAPITOLO IV - DESTINAZIONI D'USO

Art. 33 Destinazioni d'uso.

Nella tavola n. 10 del Piano Particolareggiato sono individuate le seguenti destinazioni d'uso che si riferiscono alle utilizzazioni consentite:

Destinazioni d'uso pubblico o di interesse collettivo

- viabilità pubblica o di servitù pubblica;
- viabilità pedonale pubblica o di servitù pubblica;
- aree scoperte pubbliche; tali zone sono destinate alla realizzazione di spazi organizzati da destinare a luogo di incontro, di sosta e di svago;
- servizi e attrezzature pubbliche e d'uso pubblico.

Destinazioni d'uso private

- viabilità privata
- residenza.

Le aree e/o gli edifici classificati come "residenza" sono destinati ad insediamenti residenziali con la presenza delle funzioni sotto indicate:

- a) residenze (ivi comprese le attrezzature ricettive);
- b) uffici pubblici e privati, sedi di associazioni, di partiti e di attività culturali.

Nel caso di intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria o di restauro e risanamento conservativo è ammesso il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

Nelle singole unità immobiliari residenziali (appartamenti) fino ad 1/4 della superficie utile può essere destinata ad attività extraresidenziali compatibili (studio professionale, laboratorio).

- Attività commerciali: le aree e/o gli edifici (o porzioni di essi) classificati per "attività commerciali", sono destinati a funzioni riguardanti attrezzature per il commercio al dettaglio, ristoranti, bar, ritrovi, locali di divertimento, purché non ritenute incompatibili con la residenza dall'Amministrazione comunale.

-Attività artigianali: le aree e/o gli edifici (o porzioni di essi) classificati per "attività artigianali" sono destinati alle attività di artigianato con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque ritenute dall'Amministrazione comunale incompatibili con la residenza.

- Locali di pertinenza alla residenza e alle attività commerciali e artigianali (androni, scale, autorimesse, magazzini, depositi, ecc.).

- Attività collettive private (sedi di associazioni, di partiti, di sindacati).

- Uffici privati e studi professionali.

TITOLO III ARREDO URBANO

Art. 34 Giardini pubblici, orti e giardini privati.

Il verde, sia pubblico che privato, deve essere conservato ed integrato.

Ad ogni eliminazione di alberi ed arbusti, che sia giustificata da ragioni private, dovrà seguire un intervento di reintegrazione che dovrà essere almeno pari od equivalente a quella delle essenze eliminate.

Nelle sistemazioni a verde degli spazi liberi, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui alla tavola n. 8 del presente Piano, soprattutto per quanto riguarda i confini di ogni singola area, gli elementi da mantenere nelle pavimentazioni e nelle recinzioni o nel manto erboso e gli elementi in filare o la disposizione a gruppi delle essenze arboree.

Le essenze arboree consigliate sono:

- alberi a foglia caduca: rovere, tigli, pioppi cipressini;
- alberi a foglia sempreverde: leccio, lauro, pino mediterraneo, cipressi;
- arbusti sempreverdi (lauro, mortella, tasso baccato);
- arbusti ed erbacee tappezzanti.

Nei giardini e negli orti privati si consiglia anche l'uso di essenze fruttifere (meli, peri, ciliegi, susini, viti in filare, ulivi, ecc.).

Art. 35 Decoro e arredo urbano.

Le eventuali costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio: cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le tettoie e le tende su spazi pubblici, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche (quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, ecc.) devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dall'Amministrazione comunale.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone di uso pubblico attrezzate, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da parte di persone e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 36 Mostre, vetrine e insegne in genere.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

Gli interessati devono fare domanda, presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso gli opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo.

Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

Art. 37 Spazi di passaggio pubblico.

Gli spazi di passaggio pubblico devono essere pavimentati o lastricati con materiale antisdrucchiabile.

E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettano su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a metri 0,30.

Nei casi in cui non sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari, è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 cm.

Art. 38 Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico, nelle attrezzature collettive di nuova realizzazione, si fa espressamente richiamo al regolamento del 27 aprile 1978 n. 384 e alle altre leggi e decreti riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 39 Recinzioni.

I fronti delle aree private e pubbliche contigui a strade o piazze e/o a zone a destinazione pubblica o di uso pubblico potranno essere delimitate da recinzioni conformi ad un progetto regolarmente approvato e dovranno essere costituite da un elemento murario dell'altezza massima di cm. 50.

La parte sovrastante sarà costituita facoltativamente da una cancellata la cui altezza non potrà essere a mt. 1,50.

In ogni caso, comunque, a tale recinzione sarà affiancata una siepe o un filare di rampicanti con lo scopo di coprire, nel tempo, almeno la parte sovrastante della recinzione.

Art. 40 Recinzioni speciali

Al fine di tutelare la salubrità dei luoghi e la loro destinazione residenziale è prescritto che nella sistemazione dell'area destinata a parcheggio dei mezzi dell' A.M.N.U., venga appositamente creata una duna artificiale con riporto in terra, sistemata a prato nella parte in declivio verso l'esterno e con muro di sostegno all'interno. La duna sarà sormontata dalla messa a dimora della specie arborea "Laurus Nobilis" da sagomare a siepe, per un'altezza idonea ad offrire la schermatura dei mezzi meccanici.