

⚡ S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO AL P.P. ADOTTATO CON DEL.CC.50-24/2/95

VIII
circ.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" RECUPERO URBANISTICO

p.p.n.

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE
DEL NUCLEO n° 23 - VALLE DELLA PISCINA -

23
O.

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

PROGETTISTI

prof. arch. VINCENZO BACIGALUPI
prof. arch. BENITO BONI
dott. arch. ALBERTO BOTTI
dott. ing. ALBERTO BRUNO
dott. arch. FRANCESCO CANALI (ELABORAZ. CONTRODEDUZ.)
prof. arch. GIANFRANCO CIMBOLLI SPAGNESI
dott. arch. MARIO MORETTI
dott. arch. MARIA MUSCO
dott. ing. STEFANO REGGIANI
dott. ing. GIULIO RISPOLI
dott. arch. FRANCESCA SARTOGO
dott. arch. GIULIO SCIASCIA

COLLABORATORI

dott. arch. PIERO CIMBOLLI SPAGNESI
dott. arch. CLAUDIO CAMILLERI REGGIANI

EMANUELE CANIGGIA

IL DIRIGENTE
Arch. Daniel Modigliani

elaborato

16

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

TITOLO 1° - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

Punto 1° - Generalità

- art. 1. Validità delle norme p. 3
- art. 2. Applicazione della L. 47/85 p. 3
- art. 3. Rinvio a norme generali p. 4

Punto 2° - Contenuto del piano

- art. 4. Zone residenziali, non residenziali
e a destinazione d'uso mista p. 5
- art. 5. Aree stradali private p. 6
- art. 6. Aree destinate a impianti di distri-
buzione carburante p. 7
- art. 7. Sedi viarie pubbliche - Parcheggi pub-
blici - Verde pubblico - Servizi pub-
blici - Zone vincolate p. 7

TITOLO 2° - EDIFICAZIONE

Punto 1° - Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti, residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista.

- art. 8. Interventi edilizi - Destinazioni
d'uso p. 15
- art. 9. Accorpamento delle cubature p. 16
- art. 10. Distacchi p. 17

Punto 2° - Zone di nuova edificazione residenziale e com- pletamento.

- art. 11. Norme per l'edificazione - Destinazioni
d'uso p. 18
- art. 12. Accorpamento delle cubature p. 19
- art. 13. Distacchi p. 19

art. 14. Vani accessori	p. 20
art. 15. Costruzioni in aderenza	p. 21
art. 16. Lotti minimi	p. 21
art. 16 bis e 16 ter. Norme opposiz. accolte	p. 22

Punto 3° - Prospetti degli edifici

art. 17. Obbligo di mantenere il buono stato degli edifici	p. 25
art. 18. Sistemazione zone di distacco	p. 25
art. 19. Recinzioni	p. 26

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P. n° 23
"VALLE DELLA PISCINA"

TITOLO 1° - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

PUNTO 1°

Generalità

art. 1. Validità delle norme

Le presenti N.T. valgono per l'attuazione del piano particolareggiato n° 23 "Valle della Piscina", di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 novembre 1965 e successive modifiche e integrazioni.

art. 2. Applicazione della Legge n. 47/85 e successive
modifiche ed integrazioni.

Per volumetria preesistente di cui agli artt. delle presenti n.t., va considerata solo quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi della Legge.

art. 3 - Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme, si applicano le N.T.A. del P.R.G. approvate con D.P. del 16/12/65 e successive modificazioni ed integrazioni, aggiornate al 31/3/90, nonché le norme di legge ed i regolamenti vigenti.

PUNTO 2°

Contenuto del Piano

art. 4. Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

Il presente P.P. prevede le seguenti zone edificate:

a) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali esistenti. Tale Zona è indicata sui grafici di zonizzazione su catastale e sulla planimetria di zonizzazione indicativa su aerofotogrammetrico con linee continue fitte inclinate a 45°.

b) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde non residenziali esistenti. Tale zona è indicata sul grafico di zonizzazione su catastale e sulla planimetria di zonizzazione indicativa su aerofotogrammetrico con tratteggio discontinuo inclinato a 45°.

c) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde miste. Tale zona è individuata sui grafici di zonizzazione su catastale e sulla planimetria di zonizzazione indicativa su aerofotogrammetrico con linee continue, alternate a tratti discontinui, inclinate a 45°.

d) Zona di nuova edificazione residenziale e completamento. Tale zona è indicata sui grafici di zonizzazione su catastale e sulla

planimetria di zonizzazione indicativa su aerofotogrammetrico con linee continue spaziate inclinate a 45°.

art. 5. Aree stradali private

Tali aree stradali risultano con fondo grigio chiaro sul grafico di P.P. "Rete viaria". Le strade potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate da servitù per la canalizzazione dei servizi pubblici e la loro conservazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio con la scritta "Strada Privata".

Le superfici delle strade private, comprese in lotti inediti o parzialmente edificati destinati a nuova edificazione residenziale o/a completamente non possono essere computate agli effetti del calcolo della cubatura realizzabile.

art. 6. Aree destinate a impianti di distribuzione
carburante

Tali aree sono indicate sui grafici di zonizzazione catastale e sulla planimetria di zonizz. indicativa ou aereofogr. con un simbolo specifico sovrapposto a fondo puntinato fitto.

Su tali aree, con superficie non inferiore a mq. 1000, è consentito realizzare anche volumetrie di servizio strettamente ed esclusivamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima non superiore a m. 4,40 e superficie coperta non superiore a 1/20 dell'area del lotto.

art. 7. Sedi viarie pubbliche - Parcheggi pubblici - Verde pubblico - Servizi pubblici - Zone vicolate

a) Sedi viarie pubbliche

Tale sedi sono così graficizzate:

- 1) Nelle planimetrie aerofotogrammetriche 1:2000 "Zonizzazione indicativa" e "Tavola generale riepilogativa delle aree pubbliche" sono state lasciate bianche.
- 2) Nella planimetria aerofogrammetrica 1:2000 "Rete viaria" sono state indicate con fondo grigio scuro.
- 3) Nelle planimetrie catastali - "Zonizzazione" e "Specifiche delle aree pubbliche" (Rapp. 1:4000/1:2000/1:1000) sono state lasciate bianche.

In nessun caso, anche laddove non sono stati perfezionati gli espropri, le sedi stradali pubbliche potranno essere conteggiate agli effetti delle cubature. Fanno eccezione, ai fini del calcolo delle cubature dei servizi pubblici, se già espropriate, le porzioni di sede stradale prospicienti le aree destinate a servizi pubblici.

b) Parcheggi pubblici

I parcheggi risultano così graficizzati

- 1) Nella planimetria aerofotogrammetrica 1:2000 "Zonizzazione indicativa" sono stati lasciati bianchi.
- 2) Nella planimetria aerofotogrammetrica 1:2000 "Tavola generale riepilogativa delle aree pubbliche" sono stati indicati con fondo grigio scuro con sovrapposto specifico simbolo P e apposta numerazione.
- 3) Nella planimetria aerofotogrammetrica 1:2000 "Rete viaria" sono stati indicati con tratteggio molto fitto.
- 4) Nelle planimetrie catastali "Zonizzazione" (1:4000/1:2000/1:1000) sono stati lasciati bianchi con puntinatura fitta (verde di arredo stradale) nelle parti non specificatamente destinate alla sosta.
- 5) Nelle planimetrie catastali "Specifiche delle aree pubbliche" (1:4000/1:2000/1:1000) sono stati indicati

con fondo grigio scuro.

Al fondo grigio risulta sovrapposto specifico simbolo P e apposta numerazione corrispondente a quella della "Tavola generale riepilogativa delle aree pubbliche" redatta su base aerofogrammetrica (punto 2)

c) Verde pubblico di arredo stradale e/o di rispetto della viabilità primaria

Tali zone a verde di modeste dimensioni (non numerate negli elaborati di P.P.) sono indicate nei grafici di zonizzazione su catastale e sulla planimetria di zonizzazione indicativa su aerofotogrammetrico con puntinatura fitta concentrica.

Nel nucleo Nord, in prossimità di Via Bitetto, tale vincolo di rispetto è stato sovrapposto a parti di lotti già edificati per realizzare la fascia di rispetto assoluto del G.R.A. di 60 metri dal bordo del medesimo. Peraltro, data la presenza di manufatti residenziali e non, le aree destinate a verde di rispetto della viabilità primaria del GRA saranno soggette ad esproprio solo nel caso di allargamento delle sedi attuali del GRA stesso.

Per gli edifici in parte interessati da detta fascia di rispetto sono ammessi interventi di manut. straord. previo rinuncia al maggior valore.

In caso di demolizione è consentita la ricostruzione, con le norme dell'art. 8, solo sull'area fondiaria residua dest. a "Conservazione dei volumi" escludendo dal conteggio l'area dest. a rispetto della viabilità. Solo nel caso di demolizione e ricostruzione con

accorpamento dei volumi anche con il lotto confinante, purché destinato anch'esso a "Conservazione dei Volumi", è consentita l'utilizzazione, agli effetti del calcolo della cubatura, anche dell'area vincolata a rispetto della viabilità che, per altro, deve essere ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale all'atto del rilascio della concessione edilizia previo atto d'obbligo.

d) Verde pubblico

Le zone a verde pubblico sono indicate in tutte le tavole con puntinatura grossa concentrica.

Nella planimetria *aerofotogrammetrica indicativa* 1:2000 "Tavola generale riepilogativa delle aree pubbliche", al fondo puntinato sono stati sovrapposti specifici simboli N con apposita numerazione e simbologia indicante le zone a Parco Libero, quelle di Gioco Bimbi e quelle destinate alle Attività Sportive.

Nelle planimetrie catastali (1:4000/1:2000/1:1000) nelle zone a verde pubblico, sempre con fondo puntinato, è sovrapposto specifico simbolo N con numerazione e simbologia corrispondente a quella della "Tavola generale riepilogativa delle aree pubbliche". (Aerofotogrammetrico 1:2000)

Nelle zone destinate a Gioco Bimbi, salvo le normali attrezzature del verde (panchine - fontanelle ecc.) è consentita solo la realizzazione di piste ciclabili e di pattinaggio e la installazione di attrezzi per il gioco

(scivoli - scalette ecc.).

Nelle zone specificatamente destinate alle Attività Sportive N13 - N23) possono essere realizzate, a seconda delle esigenze e della dimensione dell'area, impianti sportivi a terra con esclusione di ogni edificazione, salvo i volumi strettamente ed esclusivamente destinati agli spogliatoi.

Tali impianti devono essere gestiti o direttamente dalla competente Circostrizione o tramite le Direzioni Didattiche delle scuole confinanti.

Nella sola zona verde N1 destinata oltre che ad Attrezzature Sportive anche a Parco Libero, l'area per lo sport, appositamente perimetrata secondo le esigenze della Circostrizione, potrà essere gestita a tempo anche da privati, con fruizione pubblica concordata in sede di convenzione.

Su tale area perimetrata e definita, la cui superficie non può comunque superare i 25.000 mq, potranno essere realizzati oltre ai campi giuoco e le piste di atletica, edifici di carattere sportivo con eventuali volumi destinati ad attività di supporto (ristorante - bar - casa custode) fino ad un limite massimo di cubatura globale comprendente ogni manufatto sportivo e non, calcolato sulla base di 0,4 mc/mq.

L'altezza degli edifici, salvo i volumi tecnici, dovrà essere quella strettamente legata all'attività svolta;

comunque non potrà essere superata l'altezza di ml. 9 dal piano di campagna.

Gli edifici dovranno essere distaccati dai confini e delle strade di una misura non inferiore al doppio dell'altezza dei fabbricati.

Dovranno essere previsti, oltre ai parcheggi del personale (calcolati sulla base di 12 mq ad addetto), aree di parcheggio adeguate, sulla base delle vigenti normative, a secondo della tipologia dell'impianto da realizzare.

Comunque, nell'impianto sportivo da realizzare, qualora lo stesso venga dato in gestione, non saranno mai consentite manifestazioni e competizioni che richiamino spettatori, salvo che queste, volta per volta, non vengono autorizzate dalla Circoscrizione.

Le zone a verde dovranno essere adeguatamente alberate e dotate di impianto di annaffiamento.

Nella eventuale convenzione con i privati dovrà essere precisato che, a termine del periodo concessorio non rinnovabile per nessun motivo, tutti i volumi edificati, tutti gli impianti e tutte le attrezzature mobili e del verde dovranno ritornare, in perfetto stato di conservazione ed efficienza, alla Amministrazione Comunale.

Nelle zone destinate a Parco Libero (N14 - N12 - N20) e nella parte non sportiva della zona N1 la Amministrazione Comunale potrà, oltre a provvedere alla piantumazione delle necessarie alberature, realizzare esclusivamente piste

ciclabili e percorsi attrezzati per la pratica sportiva.

e) Servizi pubblici di quartiere

Tali zone sono indicate nelle planimetrie di "Zonizzazione" con retino quadrettato.

Nella "Tavola riepilogativa delle aree pubbliche" su base aerofotogrammetrica 1:2000 (indicativa) al retino quadrettato è sovrapposto il simbolo M con numerazione ed opportuna simbologia corrispondente al tipo di servizio previsto.

Nelle planimetrie catastali di "Specifica delle aree pubbliche" (1:4000/1:2000/1:1000) le zone a servizi sono sempre indicate con retino quadrettato con sovrapposto simbolo M.

La numerazione riportata corrisponde a quella della "Tavola riepilogativa delle aree pubbliche".

Per quanto riguarda le cubature edificabili valgono integralmente le norme di carattere generale di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.

Per quanto riguarda l'edilizia scolastica, fermo restando le localizzazioni dei vari tipi di scuole previste dal P.P., per la determinazione del numero delle classi e delle sezioni è stato fatto riferimento al D.M. 18/12/75 e successive modifiche ed integrazioni.

f) Zone vincolate

Nel nucleo Nord del Piano, conformemente alle previsioni del P.R.G., è stato riportato un vincolo di protezione delle falde idriche.

Il vincolo è graficizzato con tratteggio inclinato con interspazio di 1 cm.

Per le zone coperte da tale vincolo vale quanto previsto dall'art. 16 b delle N.T.A. del P.R.G. di Roma e quanto precisato all'art. 7 comma c) delle presenti norme.

TITOLO 2° - EDIFICAZIONE

PUNTO 1°

Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista.

art. 8. Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tali zone sono ammessi e seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) "Demolizione, ricostruzione completamente e/o nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,80 mc/mq."

In caso di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente; l'altezza massima non potrà essere superiore a m. 7,50 o a quella documentata, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2, delle N.T.A. del P.R.G.

Le norme relative ai parcheggi privati di cui al comma 5)

dell'art. 3 e quelle di cui ai primi tre commi del par. 2) delle N.T.A. dovranno essere integralmente rispettate sia in sede di demolizione e ricostruzione, che in sede di interventi di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione dell'immobile.

art. 9. Accorpamento delle cubature

In tali zone, nel caso di demolizione e ricostruzione di edifici su lotti contigui tutti con destinazione d'uso residenziale o tutti con destinazione d'uso mista, è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti senza aumento delle superfici lorde.

Sono consentiti anche accorpamenti che riguardino uno o più lotti con destinazione d'uso diversa (residenziale o mista) e senza aumento delle superfici lorde.

In tutti e due i casi non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2 delle N.T.A. del P.R.G.

Tutta l'eventuale cubatura non residenziale dovrà essere ubicata al piano terreno lasciando eventualmente libere a pilotis le parti del piano terreno non impegnate dalla cubatura non residenziale, salvo l'area occupata dell'androne, della scala e dall'eventuale appartamento del portiere che non potrà comunque superare i 60 mq lordi, la cui cubatura

non viene conteggiata agli effetti del volume edificabile.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml 10.00 o quella, documentata se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà superare i 3500 mq.

Le norme relative ai parcheggi di cui al comma 5) dell'art. 3 e quelle di cui ai primi tre commi del par. 2) delle N.T.A. dovranno essere integralmente rispettate.

Non sono consentiti accorpamenti tra lotti e con lotti aventi destinazione non residenziale.

art. 10. Distacchi

In tali zone in caso di demolizione e ricostruzione sia singola che con accorpamento, i distacchi dei confini interni, del lotto o dell'area accorpata e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potranno essere inferiori a m. 5. In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco minimo dal filo delle strade pubbliche e private non dovrà essere inferiore a m. 5 per le strade di larghezza inferiore a m. 8; a m. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m. 8 e m. 14; a m. 10 per le strade di larghezza superiore a m. 14.

PUNTO 2°

Zona di nuova edificazione residenziale e completamento

art. 11. Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) Nuova edificazione su lotti liberi con indice di 0,8 mc/mq
- 2) Manutenzione ordinaria;
- 3) Ristrutturazione straordinaria;
- 4) Ristrutturazione edilizia;
- 5) Completamento e/o demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq.

In tale zona non è consentita altra destinazione d'uso da quella residenziale. L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 7,50.

Le norme relative ai parcheggi privati di cui al comma 5) dell'art. 3 e quelle di cui ai primi tre commi del par. 2) delle N.T.A. dovranno essere integralmente rispettate sia in sede di nuova costruzione che in sede di completamento e/o demolizione e ricostruzione.

art. 12. Accorpamento delle cubature

In tali zone, sia per quanto riguarda i lotti liberi che quelli parzialmente edificati (cub. < di 0,8mc/mq), è sempre ammesso l'accorpamento delle cubature. L'area interessata dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3000 mq.

In caso di accorpamenti superiori a 1500 mq l'altezza massima viene elevata a ml 10,00.

Sempre per accorpamenti compresi tra 1000 e 3000 mq è consentita la realizzazione di un piano terreno a pilotis lasciato libero salvo l'area occupata dall'androne, dalla scala e dall'eventuale appartamento del portiere che non potrà comunque superare la superficie di 60 mq lordi e la cui cubatura non viene calcolata agli effetti dell'indice di 0,8 mc/mq.

art. 13. Distacchi

In tale zona per gli interventi di nuova costruzione, 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 m. 5. In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di m. 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata. Il distacco

minimo dal filo di strade pubbliche e private non dovrà essere inferiore a m. 5 per le strade di larghezza inferiore a m. 8; a m. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m. 8 e m. 14; a m. 10 per le strade di larghezza superiore a m. 14.

art. 14. Volumi tecnici (vale per tutte le zone di edilizia privata)

Al di sopra dei solai di copertura degli edifici è consentita la realizzazione di volumi tecnici (solo scala, cabina ascensore e lavatoi) con altezza massima non superiore a ml 2,50 e con superficie coperta non superiore a 1/10 del lastrico solare.

Tali volumi tecnici non vengono calcolati agli effetti dell'indice di 0,8 mc/mq.

Nel caso di copertura a tetto (pendenza max consentita 25%), qualora per la dimensione dell'edificio tali volumi non possano essere contenuti al di sotto del tetto, essi emergeranno dalle falde solo fino a raggiungere l'altezza di ml 2,50 e dovranno essere architettonicamente raccordati con tutta la copertura.

art. 15 Costruzioni in aderenza

In tale zona, per lotti finitimi potranno essere consentite 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 compilarsi con criterio unitario d'accordo con i proprietari dei lotti.

art. 16 Lotti minimi

La dimensione minima dei lotti é di mq.700 (settecento); tale dimensione potrà essere inferiore per lotti costituiti a seguito di cessione regolarmente trascritta prima del ^{1.10.1983}

art. 16 bis. Riferimento alcune opposizioni parzialmente accolte.

In tale zona le aree contraddistinte nelle tavole di zonizzazione catastale dal perimetro ----, relative ad opposizioni parzialmente accolte, oltre che ad essere sottoposte alle disposizioni di cui agli art. II - I3 - I4 - I5, debbono intendersi regolamentate come segue, tenendo presente che hanno valore cogente, per tale zona, le norme di cui al presente articolo, quando in contrasto con quelle di cui ai citati articoli II - I3 - I4 - I5.

Qualora nell'ambito dell'area perimetrata ---- il proprietario faccia istanza al Comune per cedere, senza indennità di esproprio, la area con destinazione pubblica, comprensiva degli eventuali manufatti su di essa insistenti, la cubatura residenziale da realizzare é conteggiabile, con l'indice di 0,5 mc/mq su tutta l'area compresa all'interno del perimetro tratteggiato.

Qualora esista lotto confinante della stessa proprietà o con la proprietà del quale possa essere stipulata apposita convenzione, purché non destinato ad infrastrutture di servizio pubbliche, libero o edificato con regolare concessione edilizia o per il quale sia stata presentata domanda di condono, fermo restando il limite di cubatura realizzabile con l'indice di 0,5 mc/mq calcolato all'interno dell'area perimetrata, il sedime del nuovo edificio da realizzare, salvo sempre il rispetto delle normative edilizie esistenti, potrà interessare anche l'area del lotto confinante di cui sopra e, con soluzione architettonica adeguata potrà anche essere costruito in aderenza ad altri edifici già esistenti o da realizzare.

Nell'eventualità, invece, che, sempre nell'ambito dell'area perimetrata il proprietario intenda godere della indennità di esproprio per l'area vincolata a destinazione pubblica, la cubatura residenziale realizzabile va conteggiata, con l'indice fondiario di 0.4 mc/mq solo sull'area fondiaria con destinazione di "zona di nuova edificazione e completamento residenziale" con esclusione dal conteggio, quindi, dell'area pubblica soggetta ad esproprio.

Nel primo e nel secondo caso, comunque, non esiste limite di lotto minimo fondiario.

In ambedue i casi l'altezza massima degli edifici potrà raggiungere i ml.13.50 sul piano di campagna anche in deroga alle norme ed i regolamenti vigenti.

Nei due casi il distacco degli edifici dal filo delle strade pubbliche qualunque sia la loro larghezza e dalle strade private, non potrà essere inferiore aml. 5.00.

Sempre in ambedue i casi, qualora il lotto fondiario edificabile sia a confine con un parcheggio pubblico previsto o confermato dal P.P., in deroga a quanto stabilito nei precedenti articoli, l'ingombro del costruendo edificio, compresi gli aggetti, può essere a filo con il limite del parch. pubb. coincidente con il confine del lotto fondiario.

Tutte le volumetrie residenziali eventualmente esistenti sul lotto e che si intenda conservare, vanno conteggiate nell'ambito del volume globale edificabile.

In caso di volumi non residenziali esistenti, legittimati o legittimabili, non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenziali, neanche in caso di demolizione e ricostruzione e la loro cubatura va, comunque detratta dal volume globale edificabile.

art. 16 ter. Riferimento due specifiche opposizioni parz. accolte.

In tale zona le aree contraddistinte nelle tavole di zonizzazione catastale dal perimetro++++, relative ad opposizioni parzialmente accolte, oltre che ad essere sottoposte alle disposizioni di cui agli art. II - I3 - I4 - I5, debbono intendersi regolamentate come segue, tenendo presente che hanno valore cogente, per tale zona, le norme di cui al presente articolo, quando in contrasto con quelle di cui ai citati articoli II - I3 - I4 - I5.

Qualora nell'ambito dell'area perimetrata++++ il proprietario faccia istanza al Comune per cedere, senza indennità di esproprio, la area con destinazione pubblica, comprensiva degli eventuali manufatti su di essa insistenti, la cubatura residenziale da realizzare è conteggiabile, con l'indice di 0.5 mc/mq, sulle due aree indicate ri-

spettivamente con le lettere **B** e **B₁** e va localizzata rispettivamente sulle aree **A** e **A₁**

Nell'eventualità, invece, che, sempre nell'ambito delle aree perimetrate **A B** e **A₁B₁** i proprietari intendano godere della indennità di esproprio per l'area vincolata a destinazione pubblica, la cubatura realizzabile é conteggiabile, con l'indice fondiario di 0,4mc/mq. solo sulle aree **A** e **A₁** aventi destinazione di "zona di nuova edificazione e completamento residenziale" con esclusione, quindi, dal conteggio dell'area pubblica soggetta ad esproprio **B** e **B₁**.

Il volume edificabile, nel caso dell'applicazione dell'indice di 0,5 mc/mq. conteggiato rispettivamente sulle aree **B** e **B₁** e localizzato rispettivamente sulle aree **A** e **A₁**, avrà per il 50% destinazione d'uso residenziale e per il 50% destinazione d'uso non resid. con esclusione delle categ. S-T-V di cui all'art 3 delle N.T.A. del PRG.

L'altezza massima degli edifici, solo nel caso dell'applicazione dell'indice di 0,5 mc/mq, potrà raggiungere i ml 13.50 sul piano di campagna anche in deroga alle norme ed ai regolamenti vigenti.

Sempre e solo nel caso dell'applicazione dell'indice di 0.5mc/mq, il distacco degli edifici dalle strade pubbliche, qualunque sia la loro larghezza e dalle strade private non potrà essere inferiore a ml.5.00.

Tutte le volumetrie legittimate, legittimabili od autorizzate insistenti sul lotto fondiario al momento della approvazione del presente in forza del presente articolo non vengono calcolate nella volumetria totale edificabile.

PUNTO 3

Prospetti degli edifici

art. 17. Obbligo di mantenere il buono stato gli edifici

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità sia per l'igiene e il decoro pubblico. In caso contrario, ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere alle opere occorrenti entro il termine fissato dall'Amministrazione, pena l'esecuzione d'ufficio.

art. 18. Sistemazione delle zone di distacco

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 dell'altezza minima di m 3.50 e nel numero di almeno due per ogni mq 200 di superficie libera.

art. 19. Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito contigue a strade pubbliche e private, piazza o zone a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro e in armonia con l'ambiente in conformità a un progetto regolarmente approvato e dovranno essere realizzate con un muro dell'altezza massima di cm 50. Una cancellata sovrastante, facoltativa, non potrà superare l'altezza di m 1,50.