



COMUNE DI ROMA

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE "O" - RECUPERO URBANISTICO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL NUCLEO N. 24/O - " VALLE FIORITA-CAPANNA MURATA"

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI PRESENTATE
AVVERSO IL P. P. ADOTTATO CON DELIBERA DI C. C. N. 249 DEL 29/09/1997

MUN. VIII

Progettisti P. P. adottato:

Arch. Ezio
Arch. Augusto Michele
Arch. Alessandro
Arch. Mauro
Arch. Claudio
Arch. Carlo Quinto
Arch. Luigi

NERI
BELLANCA
DI SILVESTRE
MARTINI
ROSI
SAPIA
TODDE

(Rappresentante del gruppo)

COMUNE DI ROMA DIPARTIMENTO VI - U.O. 5 Politiche della Programmazione e Pianificazione del Territorio - Roma Capitale
- 3 GEN. 2000
QFF. Prot. n.

ALLEGATO ALLA
DELIBERA DI
APPROVAZIONE

COMUNE DI ROMA
 DIPARTIMENTO VI - U.O. n. 5
 Servizio P.P./O e Cart. L.R. 28/80
 INGEGNERE
 Tonino Egiddi

DIPARTIMENTO VI - U.O. 5
 IL DIRETTORE
 Ing. Giancarlo Matta

DIPARTIMENTO VI - U.O. 5
 IL DIRETTORE
 Ing. Giancarlo Matta

Coordinamento ed Elaborazione Controdeduzioni:
DIPARTIMENTO VI - U.O. 5 " P. P. DI RECUPERO ZONE O "

Ing. Giancarlo Matta, Ing. Tonino Egiddi
Geom. Coord. M. Bufalini, Arch. R. Ferlito, Geom. M. Pizzuti, Dis. Graf. B. De Lorenzo, Dis. Graf. F. De Minicis
Geom. M. Fattori, Arch. I. Fiori, Geom. G. Morelli, Geom. A. Nardone, I.D.A.F. D'urso, I.A.E. Tempesta.
Collaborazione ed elaborazione catastali: Geom. S. Pizzella, Geom. F. Ferrante, Geom. S. Zullino
Consulenza ed elaborazione grafica informatizzata: Arch. Pier Luigi Canali, Geom. Paolo Ferlito
Geom. Alessandro Palazzi, Geom. Giampiero Pizzella

Elaborato n.

9

NORME TECNICHE

Rapp.

Aggiornamenti

INDICE

TITOLO I – GENERALITA' E CONTENUTI DEL PIANO

CAPO I - GENERALITA'

Art. 1 Validità delle Norme	pag. 3
Art. 2 Applicazione della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni	pag. 3
Art. 3 Rinvio a norme generali	pag. 3
Art. 4 Criteri per la definizione delle zone di P.P.	pag. 3

CAPO II - CONTENUTI DEL PIANO

Art. 5 Aree Fondiarie: Zone Residenziali, Non Residenziali ed ad destinazione d'uso Mista	pag. 4
Art. 6 Aree Stradali private	pag. 5
Art. 7 Distributori carburanti	pag. 5
Art. 8 Aree a destinazione Pubblica: Sedi Viarie e parcheggi, Verde pubblico e Servizi pubblici	pag. 5

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III - ZONA DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE

Art. 9 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso pag. 6

CAPO IV - ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE

Art. 10 Interventi Edilizi – Destinazioni d’uso pag. 7

CAPO V - ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA

Art. 11 Norme per l’edificazione – Destinazioni d’uso pag. 8

Art. 12 Edificazione nell’ambito dei comprensori soggetti a convenzione pag. 8

CAPO VI - NORME A CARATTERE GENERALE

Art. 13 Cessione di aree pubbliche pag. 11

Art. 14 Distacchi pag. 12

Art. 15 Accessori pag. 12

Art. 16 Costruzioni in aderenza pag. 13

Art. 17 Lotti Minimi pag. 13

Art. 18 Accorpamenti di cubature pag. 13

Art. 19 Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici pag. 14

Art. 20 Sistemazione zone di distacco pag. 14

Art. 21 Recinzioni pag. 14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEI P.P

N° 24 “FIORITA – CAPANNA MURATA”

TITOLO I – GENERALITA’ E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I – GENERALITA’

Art.1 – Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l’attuazione del Piano Particolareggiato N.° 8 “Fidene Villa Spada ” di esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P. il 16 dicembre 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 articoli delle presenti norme tecniche va considerata quella legittimamente realizzata, quella legittimata e/o legittimabile ai sensi della legge n. 47/85 e successive modifiche e integrazioni.

Art.3 – Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R.L. n.° 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche e integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti

Art.4 –Criteri per la definizione delle zone di P.P.

Sono state definite “Zone di conservazione” quelle in cui la cubatura preesistente, come definita nel precedente Art. 2, sia superiore a quella derivante dall’applicazione dell’indice fondiario di 0,61 Mc./Mq.

Sono state definite “Zone di completamento” e/o di “Nuova edificazione” rispettivamente le aree in cui la predetta cubatura preesistente risulta inferiore o uguale a quella derivante dall’applicazione dell’indice fondiario di 0,61 Mc./Mq. e quelle non edificate.

L'appartenenza delle singole aree alle zone di cui ai commi precedenti, quali risulta dagli elaborati grafici "Zonizzazione" del presente P.P., deve essere considerata indicativa e sarà verificata ai fini dell'applicazione delle Norme del P.P. stesso, in sede di richiesta di nuova concessione edilizia.

CAPO II – CONTENUTI DEL PIANO

Art.5 – Aree fondiarie: Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone edificate o edificabili:

1. Aree fondiarie semplici di:

- a) Conservazione residenziale, non residenziale e mista;
- b) Completamento residenziale e mista;
- c) Nuova edificazione residenziale, non residenziale e mista;

Le zone a) e b) sono indicate sul grafico "Zonizzazione" con linee continue a 45° ad interspazio di mm. 1,25; le zone c) sono indicate sul grafico zonizzazione con linee continue a 45° ad interspazio di mm. 2,5 ;

2. Aree fondiarie convenzionate di:

- d) nuova edificazione residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con linee continue a 45 gradi ad interspazio di 2,5 mm.

- e) nuova edificazione non residenziale

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con una simbologia costituita da un quadrato pieno di mm. 4 di lato sovrapposto a linee continue a 45 gradi ad interspazio di 2,5 mm.

- f) nuova edificazione a destinazione d'uso mista

Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione" con una simbologia costituita da un triangolo equilatero pieno di mm. 4 di lato sovrapposto a linee continue a 45 gradi ad interspazio di 2,5 mm.

Tutte le aree fondiarie soggette a convenzione sono indicate con apposito perimetro.

Art.6 – Aree stradali private

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate di servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro manutenzione ed illuminazione dovrà essere affidata ai proprietari frontisti da costituirsi in consorzio secondo le norme di legge.

Qualora non siano chiuse da cancello dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA"

Le strade private contribuiscono a definire la volumetria edificabile in sede di rilascio della Concessione Edilizia.

Art.7 – Distributori carburanti

Sulle aree destinate all'installazione di impianti di distribuzione carburante, indicate con apposito simbolo sugli elaborati grafici, è consentito attuare volumetrie di servizio strettamente connesse con l'attività prevista, aventi altezza massima e superficie coperta rispettivamente non superiore a m. 4,50 e a 1/10 dell'area del lotto;

Art.8 – Aree a destinazione pubblica

Il Piano particolareggiato prevede le seguenti aree a destinazione pubblica:

A. Sedi viarie e parcheggi;

➤ Strade Pubbliche

Il Piano Particolareggiato prevede una rete principale di strade pubbliche indicate negli elaborati grafici "Rete Viaria".

La tipologia e le sezioni dell'impianto viario pubblico sono riportate negli appositi elaborati di Piano Particolareggiato.

➤ Parcheggi

Il Piano Particolareggiato prevede aree destinate a Parcheggio Pubblico, indicate negli elaborati grafici "Rete Viaria", con simbolo che ne indica la destinazione d'uso.

B. Verde Pubblico

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone:

➤ Verde di arredo stradale

Tali aree saranno sistemate a verde in fregio ed a servizio della viabilità.

➤ Verde pubblico

Tale zona è indicata in Planimetria con retino puntinato Essa è suddivisa in aree in funzione della loro fruibilità, dimensione e in relazione alle varie attività del tempo libero che vi si dovranno svolgere:

- Spazio per gioco bambini
- Parco con attrezzature sportive e pre-sportive;
- Parco libero

Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'Art. 15 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G.;

C. Servizi Pubblici

Tali zone sono indicate sugli elaborati grafici di P.P. con retino quadrettato e con un simbolo che ne specifica la destinazione d'uso. Per tali aree valgono le prescrizioni di cui all'Art. 14 delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. per le zone M3.

TITOLO II – EDIFICAZIONE

CAPO III – ZONA DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE

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, ricostruzione;

6/ completamento e nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,61 mc/mq per i lotti interni al perimetro del nucleo come definito dalla deliberazione del G.R.L.n.4777/83;

In questa zona è prevista la conservazione della cubatura preesistente, come definita all'art. 2 delle presenti norme.

E' consentito, in caso di demolizione e ricostruzione, il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente;

E' consentito nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato.

L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 10,50 o a quella , se maggiore, dell'edificio preesistente.

Non è consentito il cambio delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di una stessa categoria o in quelle previste nelle categorie a), d), e), f), g), h), di cui all'Art. 3, par. 2, delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

CAPO IV – ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE , NON RESIDENZIALE.

Art.10 – 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;

6/ completamento e nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,61 mc/mq per i lotti interni al perimetro del nucleo come definito dalla deliberazione del G.R.L.n.4777/83;

I lotti destinati a zona di completamento edilizio, in conformità con l'art. 4 delle presenti norme, sono quelli che non hanno superato l'indice massimo previsto di 0,61 mc./mq..

E' consentito, nel limite massimo del 50% dell'intera volumetria, realizzare negozi al piano terra del fabbricato. L'altezza massima non potrà essere superiore a m. 10,50 o a quella , se maggiore, dell'edificio preesistente. Ad eccezione di quanto sopra stabilito per i negozi al piano terra non è consentito il cambio delle destinazioni d'uso esistenti salvo che nell'ambito di una stessa categoria o in quelle previste nelle categorie a), d), e), f), g), h), di cui all'Art. 3, par. 2, delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G..

CAPO V – ZONA DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE, NON RESIDENZIALE E MISTA

Art.11 – Norme per l'edificazione – Destinazioni d'uso

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità pari a 0,61 mc./mq. ed è consentita la destinazione d'uso specificata sui grafici di P.P. "Planimetria catastale – zonizzazione".

Nel caso di nuova edificazione residenziale è consentito nel limite massimo del 50% della volumetria totale, realizzare negozi al piano terra dei fabbricati.

Per le aree con destinazione d'uso mista la volumetria non residenziale non dovrà superare il 25% di quella totale, ed è consentito nel limite massimo del 50% della volumetria residenziale residua, realizzare negozi al piano terra del fabbricato; l'altezza massima non potrà essere superiore a mt. 13,70

A parziale deroga di quanto stabilito al precedente comma è consentita per le aree con destinazione residenziale, nei limiti della cubatura e per l'ampliamento delle attività non residenziali esistenti su aree contermini, l'edificazione anche di volumi con destinazione d'uso non residenziale purchè risulti la titolarità dell'intera superficie ad un unico proprietario

Sono consentite destinazioni non residenziali di cui alle categorie a), d), e), f), g), h), dell'Art. 3 par.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Art. 12 – Edificazione nell'ambito dei comprensori soggetti a convenzione

Le aree ricomprese all'interno di un apposito perimetro precisato sull'elaborato grafico "Zonizzazione", formano un Comprensorio soggetto a Convenzione ai sensi dell'art. 28 della L.U. del 17 agosto 1942 n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, i cui interventi sono attuati ai sensi della deliberazione di C.C. n. 37 del 9 marzo 1988.

Tali aree ricadenti nel suddetto comprensorio concorrono pro-quota alla formazione del volume edificabile, indipendentemente dalla destinazione d'uso prescritta sui grafici "zonizzazione", a condizione che i proprietari riuniti in consorzio, stipulino con il Comune una Convenzione per la cessione gratuita al Comune stesso delle aree con destinazione pubblica, per l'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione in conformità alla legislazione vigente e per la disciplina dell'attuazione degli interventi edilizi all'interno delle aree fondiarie previste per l'accorpamento dei volumi, da realizzare sulle restanti aree fondiarie, nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dalle presenti norme.

Nel caso in cui all'interno delle aree con destinazione pubblica insistano manufatti legittimati ai sensi di legge, il valore di tali immobili, accertato dalla Commissione stime dell'Amministrazione Comunale, verrà scomputato dagli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria.

La tabella di seguito riportata definisce i parametri edilizi ed urbanistici.

COMPRESORI SOGGETTI A CONVENZIONE

N.	SUPERFICIE			VOLUME			I. t.	I. f.	H. max	ABITANTI
	fondiaria mq.	pubblica mq.	totale mq.	resid. mc.	non resid. mc.	totale mc.				
1.A	2.000	1.000	3.000	1.830	0	1.830	0,61	0,92	10,50	23
2.A1	1.318	852	2.170	1.324	0	1.324	0,61	1,00	10,50	17
2.A2	1.911	1.400	3.311	2.020	0	2.020	0,61	1,06	10,50	25
3.A	4.025	4.715	8.740	5.331	0	5.331	0,61	1,32	10,50	67
3.B	2.443	3.168	5.611	3.423	0	3.423	0,61	1,40	10,50	43
4	1.773	4.883	6.656	2.233	1.827	4.060	0,61	2,29	13,70	28
5.A	921	1.487	2.408	1.469	0	1.469	0,61	1,59	10,50	18
6.A	1.585	1.750	3.335	2.034	0	2.034	0,61	1,28	10,50	25
6.B	6.096	13.068	19.164	6.430	5.260	11.690	0,61	1,92	10,50	80
6.C	1.440	1.851	3.291	2.008	0	2.008	0,61	1,39	10,50	25
7.A	991	772	1.763	1.075	0	1.075	0,61	1,09	10,50	13
8.A	4.714	6.307	11.021	6.723	0	6.723	0,61	1,43	10,50	84
9.A	1.596	2.391	3.987	2.432	0	2.432	0,61	1,52	10,50	30
9.B	2.314	2.502	4.816	2.938	0	2.938	0,61	1,27	10,50	37
10.A	2.053	3.041	5.094	3.107	0	3.107	0,61	1,51	10,50	39
10.B	2.959	5.201	8.160	4.978	0	4.978	0,61	1,68	10,50	62
11.A	3.132	7.575	10.707	0	6.531	6.531	0,61	2,09	13,70	0
12.A	1.459	678	2.137	1.304	0	1.304	0,61	0,89	10,50	16
12.B	1.821	2.484	4.305	2.626	0	2.626	0,61	1,44	10,50	33
13.A	1.896	2.396	4.292	2.618	0	2.618	0,61	1,38	10,50	33
14.A	1.924	4.273	6.197	3.780	0	3.780	0,61	1,96	13,70	47
15.A	1.539	936	2.475	1.510	0	1.510	0,61	0,98	10,50	19
16.A	1.037	1.276	2.313	1.411	0	1.411	0,61	1,36	10,50	18
18	2.529	2.472	5.001	3.051	0	3.051	0,61	1,21	10,50	38
19	1.327	609	1.936	1.181	0	1.181	0,61	0,89	10,50	15
20.A	3.041	4.435	7.476	4.560	0	4.560	0,61	1,50	10,50	57
20.B	2.564	5.233	7.797	4.756	0	4.756	0,61	1,85	13,70	59
20.C	834	1.585	2.419	1.476	0	1.476	0,61	1,77	10,50	18
21.A	4.199	14.083	18.282	8.121	3.031	11.152	0,61	2,66	13,70	102
21.B	10.815	41.431	52.246	17.528	14.342	31.870	0,61	2,95	13,70	219
21.C	3.765	12.805	16.570	9.000	1.108	10.108	0,61	2,68	13,70	113
21.D	3.205	3.035	6.240	3.806	0	3.806	0,61	1,19	13,70	48
21.E	3.361	11.444	14.805	8.131	900	9.031	0,61	2,69	13,70	102
22	879	877	1.756	1.071	0	1.071	0,61	1,22	10,50	13
TOTALE	87.466	172.015	259.481	125.286	32.999	158.285				1.566

Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali previste nella categoria d),e),f),g),h) ed o) di cui all'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.

Nel caso in cui fosse difficoltoso rispettare le altezze massime, in deroga è consentita l'edificazione fino ad una h. max non superiore a m. 13.70

Rispetto ai dati quantitativi riportati in tabella, è ammesso fino ad un 20% della volumetria totale di ciascun comprensorio realizzare una quota flessibile tra volumetria residenziale e volumetria non residenziale.

Eventuali deroghe ai distacchi ed inclinate saranno consentite previo approvazione di apposito planivolumetrico.

Nel caso di discordanze quantitative, fermo restando le quantità volumetriche, le superfici delle aree pubbliche oggetto di cessione non dovranno comunque essere complessivamente inferiori a quelle definite dalla tabella stessa.

CAPO VI – NORME A CARATTERE GENERALE

Art. 13 – Cessione di aree pubbliche

Ai lotti, interni al nucleo della zona "O" così come approvato con Del. G.R.L. n. 4777/83 e destinati, anche parzialmente dal piano particolareggiato, ad area pubblica (viabilità, parcheggi, verde e servizi), compete una cubatura residenziale, valutata in base all'indice di fabbricabilità di 0,61 mc./mq., solo nel caso in cui l'area pubblica venga ceduta gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Tale cubatura potrà essere realizzata sulla restante area di proprietà destinata all'edificazione privata o potrà essere rilocalizzata, anche in deroga alle destinazioni ed all'indice di fabbricabilità previsto per ciascuna zona fondiaria, su altri lotti, di proprietà, interni al perimetro del nucleo della zona "O". La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili.

Nel caso di rilocalizzazione la cubatura potrà essere realizzata in tutte le aree fondiarie, comprese quelle inserite all'interno dei comprensori soggetti a convenzione.

Nel caso in cui i proprietari non addivengano alla cessione gratuita, le aree previste pubbliche saranno espropriate e la cubatura realizzabile sarà quella corrispondente al prodotto dell'area prevista dal Piano Particolareggiato a edificazione privata per l'I.F. previsto.

Nei casi in cui il parcheggio previsto sia di difficile cessione, si dà la possibilità di trasferire, previo parere degli uffici competenti, i parcheggi pubblici collocati lungo la viabilità pubblica, su aree fondiarie che abbiano accesso da una viabilità proposta pubblica dal P.P. stesso.

Art. 14 – Distacchi

In tutte le zone previste dal Piano Particolareggiato per gli interventi edilizi di nuova edificazione, 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 ml. 5,00 a meno di quanto previsto per le aree fronteggianti un parcheggio pubblico nelle quali l'edificio potrà avere un distacco dallo stesso inferiore a ml. 5,00, fatti salvi comunque i distacchi minimi presenti dal filo stradale.

In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

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

Nel caso in cui per mantenere tali distacchi dal filo delle sedi stradali (sia pubbliche che private), risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, salvo quanto previsto per i comprensori soggetti a convenzione, è consentito andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli altri edifici limitrofi esistenti. Qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco, garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a 3 ml.

Nel caso in cui per mantenere il distacco dai parcheggi pubblici, se ceduti gratuitamente, risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, è consentito andare in deroga a tali distacchi garantendo comunque un distacco inferiore a 2,5 ml.

Art. 15- Accessori

Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiari, comprese quelle dei comprensori soggetti a convenzione, oltre la cubatura prevista dalle presenti norme sono consentiti accessori non abitabili in misura complessiva non superiore a 1/50 dell'area dell'intero lotto di proprietà con altezza lorda non superiore a m. 2,50

Art. 16 - Costruzioni in aderenza

In tutte le aree fondiarie finitime 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 redigersi con criterio unitario e con l'accordo di tutti i proprietari dei lotti interessati.

Art. 17 - Lotti minimi

La dimensione dei lotti minimi è di mq. 700, tale dimensione potrà essere inferiore per i lotti già frazionati all'adozione delle presenti N.T.A., o derivanti da prescrizioni del P.P..

Art. 18 - Accorpamento delle cubature

In tutte le aree fondiarie, comprese quelle dei comprensori soggetti a convenzione, interne al perimetro del nucleo della zona "O" così come approvato con delib. G.R.L. n. 4777/83, è consentito l'accorpamento delle volumetrie, di lotti ancorché discontinui tra loro ma interni al perimetro del piano particolareggiato, purché venga presentato un progetto unitario, che può essere attuato anche in tempi diversi e con asservimento della superficie restante mediante atto d'obbligo.

La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificate e/o edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme

Gli accorpamenti riguardano anche la rilocalizzazione della cubatura residenziale e/o non residenziale concessa ai proprietari che addivengano alla cessione gratuita, all'Amministrazione Comunale, delle aree previste pubbliche dal Piano Particolareggiato.

L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a m 13,70 o a quella se maggiore dell'eventuale edificio preesistente.

E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora, nelle aree fondiarie rimaste libere da edificazione e quindi asservite con atto d'obbligo, essenze pregiate nel numero di almeno una ogni 150 mq e dell'altezza minima di m 3,50.

Art. 19 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici

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

Art. 20 - Sistemazione 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 (olmo, leccio, quercia, pino, cipressi, etc.) nel numero di almeno tre per ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3,50.

Art. 21 - Recinzioni

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica dovranno essere opportunamente recintate con decoro ed armonia con l'ambiente ed in conformità al regolamento edilizio.