

✦ S.P.Q.R.

COMUNE DI ROMA

UFFICIO SPECIALE PIANO REGOLATORE

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E
OPPOSIZIONI PRESENTATE AVVERSO IL P.P.
ADOTTATO CON DELIBERA C.C. 51/24-02-95

X

CIRCOSCR.

ATTUAZIONE PIANO REGOLATORE GENERALE
ZONE 'O, - RECUPERO URBANISTICO

p.p. n.

36

'O,

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE DEL
NUCLEO N° 36 - CENTRONE -

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI APPROVAZIONE

PROGETTISTI

ing. P. CAPOZZI

arch. F. CESCHI

arch. G. LATINI

arch. S. MENICHINI (Coordinatrice)

ing. A. MORELLI

arch. S. PETRINI

ing. P. PIAZZO

arch. L. TODDE

DELIBERAZIONE

Il 24 MAG 2001

adottata con i poteri
del Consiglio Comunale

Il *[firma]*
ARCHITETTO
L. TODDE

6153

COMUNE DI ROMA
SEGRETARIATO GENERALE
SERVIZIO DELIBERAZIONI

26 APR. 2001

N° 804

COLLABORATORI

arch. M. BIUZZI, arch. C. MARCOSANO DELL'ERBA, arch. P. MARINELLI

Elaborazione Controdeduzioni:

Prof. Arch. S. Menechini, Prof. Arch. S. Petrini, Arch. L. Todde
Collaboratori: Arch. G. Messina

ELAB.

10

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data 27, MARZO 1990

aggiornamenti 19 giugno 1993 - luglio 1994
ottobre 1994

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI CENTRONE NUCLEO 36/"O"**

INDICE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

GENERALITA'

- Art.1 Validità delle norme
- Art.2 Applicazione della Legge n.47/85 e successive modifiche e integrazioni
- Art.3 Rinvio a norme

CONTENUTO DEL PIANO

- Art.4 Zone residenziali, non residenziali e a destinazioni d'uso miste
- Art.5 Aree stradali private
- Art.6 Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici
- Art.6bis Percorsi pedonali

TITOLO II - EDIFICAZIONE

- Art.7 Zone di conservazione dei volumi residenziali esistenti
- Art.8 Zone di conservazione degli edifici esistenti e degli spazi esterni
- Art.9 Zone di completamento residenziale "O3"
- Art.10 Zone di completamento residenziale "O2"
- Art.11 Zone di nuova edificazione residenziale soggetta a planovolumetrico finalizzato alla conservazione delle caratteristiche ambientali
- Art.12 Zone di nuova edificazione mista soggetta a convenzione in base all'art.28 della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni
- Art.13 Zone di nuova edificazione residenziale soggetta a convenzione in base all'art.28 della Legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni
- Art.14 Zone non residenziali di conservazione
- Art.15 Zone non residenziale di nuova edificazione
- Art.16 Zone di nuova edificazione non residenziali soggetta a convenzione in base all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni
- Art.17 Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici
- Art.18 Sistemazione delle zone di distacco
- Art.19 Recinzioni
- Art.20 Zone di interesse archeologico

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

GENERALITA'

Art.1 - Validità delle norme

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del piano particolareggiato N. 36/O del nucleo di Centrone in esecuzione del P.R.G. del Comune di Roma approvato con D.P.R. il 16 Dicembre 1965 e successive modifiche ed 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 o quella legittimata ai sensi di Legge.

Art.3 - Rinvio a norme generali

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione - di seguito più brevemente indicate come N.T.A.- del P.R.G. di Roma, approvate con deliberazione della G.R. n. 689 del 6 marzo 1979 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le norme di legge e i regolamenti vigenti.

CONTENUTO DEL PIANO

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

Il presente Piano particolareggiato prevede le seguenti zone edificate o edificabili individuate, nelle tavole 6a, 6b e 6c della "Zonizzazione", da apposita simbologia riportata in legenda:

- a) zona di conservazione dei volumi residenziali esistenti;
- b) zona di conservazione degli edifici esistenti e degli spazi esterni;
- c) zona di completamento residenziale "O 2";
- d) zona di completamento residenziale "O 3";
- e) zona di nuova edificazione residenziale soggetta a planovolumetrico, finalizzato alla conservazione delle caratteristiche ambientali;
- f) zona di nuova edificazione mista soggetta a convenzione;
- g) zona di nuova edificazione residenziale soggetta a convenzione;
- h) zona non residenziale di conservazione;
- i) zona di nuova edificazione non residenziale;
- j) zona di nuova edificazione non residenziale soggetta a convenzione

Le destinazioni "O 2" ed "O 3" sono conformi a quelle approvate con deliberazione di G.R.L. n. 4777 / 83.

Art. 5 - Aree stradali private

Tali aree stradali risultano bianche con asse puntinato nella tavola di P.P. "Rete viaria". Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche o rimanere private; in tal caso sono gravate da servitù per la canalizzazione dei pubblici servizi e la loro conservazione 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".

Art. 6 - Verde, aree stradali, aree per servizi pubblici

Il Piano Particolareggiato prevede le seguenti aree pubbliche, individuate, nelle tavole 6a, 6b e 6c della "Zonizzazione", da specifiche indicazioni grafiche illustrate in legenda:

- a) sedi viarie e parcheggi. Le specifiche caratteristiche funzionali e tecniche sono riportate inoltre nella tavola "Rete viaria e particolari sezioni stradali";
- b) verde di arredo stradale;
- c) fermata autobus;
- d) percorsi e spazi pedonali;
- e) sovrappassi e sottopassi pedonali,
- f) parco con attrezzature sportive e pre-sportive;
- g) parco di interesse archeologico;
- h) parco libero;

Per le specifiche destinazioni d'uso del verde pubblico valgono le prescrizioni di cui all'art. 15 delle N.T.A. del P.R.G.;

- i) servizi pubblici di quartiere. Tali zone sono indicate nelle tavole di "Zonizzazione" con una quadrettatura e con un simbolo che identifica la specifica destinazione d'uso.

Per tali aree si rinvia a quanto previsto per la sottozona M3 dell'art. 14 delle predette N.T.A. del P.R.G.

Art. 6 bis - Percorsi pedonali

Nel piano sono previsti percorsi pedonali di interconnessione tra le aree pubbliche, contrassegnati da apposita simbologia. Tali superfici possono essere conteggiate, dai relativi proprietari, ai fini della cubatura da realizzare nel lotto limitrofo solo se la superficie viene ceduta gratuitamente al Comune.

TITOLO II - EDIFICAZIONE

Art. 7 - Zona di conservazione dei volumi residenziali esistenti.

Dette zone sono così regolamentate:

a) *Interventi edilizi ammessi*

In tali zone sono ammesse le seguenti modalità di intervento:

- 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 senza aumento della superficie lorda esistente; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7.50 in zona O2, e ml. 9.60 in zona O3, o a quella, 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.

b) *Accorpamento delle cubature*

In tale zona nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti senza aumento delle superfici lorde; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7.50, o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq

c) *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 ml. 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 sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a ml. 5 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7; a ml. 7.50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; a ml. 10 per le strade di larghezza superiore a ml. 15. Fanno eccezione casi particolari inseriti nelle controdeduzioni alle osservazioni.

Art. 8 - Zona di conservazione degli edifici esistenti e degli spazi esterni.

Dette zone sono così regolamentate:

a) *Interventi edilizi ammessi.*

In tali zone sono ammesse le seguenti modalità di intervento:

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

b) *Spazi esterni*

Per gli spazi esterni di pertinenza degli edifici esistenti sono imposti il rispetto e la manutenzione delle alberature e del verde esistente.

Art. 9 - Zona di completamento residenziale "O3".

Dette zone che comprendono aree edificate e non edificate sono così regolamentate:

a) *Interventi edilizi ammessi.*

In tali zone sono ammesse le seguenti modalità di intervento:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 9.60 o a quella, se maggiore preesistente.

Le preesistenti destinazioni d'uso non sono modificabili.

b) *Indice di fabbricabilità*

Gli interventi edilizi nelle aree non edificate sono ammessi entro il raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq; l'altezza massima non potrà superare i m. 9.60.

c) *Accorpamento delle cubature*

L'accorpamento delle cubature è consentito alle seguenti condizioni: nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti senza aumento delle superfici lorde a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,8 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 9.60 o a quella, se maggiore, preesistente. L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

d) *Perimetri di accorpamento*

Nelle tavole di "Zonizzazione" del P.P., determinate aree sono delimitate da apposito perimetro di accorpamento. Alle aree così delimitate compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di edificabilità di 0,8 mc/mq per l'intera area perimetrata nel caso che le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione privata.

Nel caso la titolarità dell'intera superficie delimitata dal perimetro di accorpamento risulti suddivisa tra più proprietari e questi non addivengano d'accordo alla cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, l'edificazione è condizionata alle norme dell'art. 23 della legge 1150/42.

e) *Distacchi*

In tale zona per gli interventi edilizi di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, o nuova edificazione, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml. 5.; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10 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 ml. 5 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7; a ml. 7.50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; a ml. 10 per le strade di larghezza superiore a ml. 15.

Art. 10 - Zona di completamento residenziale "O2".

Dette zone che comprendono aree edificate e non edificate sono così regolamentate:

a) *Interventi edilizi ammessi*

In tali zone sono ammesse le seguenti modalità di intervento:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;

- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7.50 o a quella, se maggiore, preesistente.

Le preesistenti destinazioni d'uso non sono modificabili.

b) *Indice di fabbricabilità*

Gli interventi edilizi nelle aree non edificate sono ammessi entro il raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq; l'altezza massima non potrà superare i m. 7.50.

c) *L'accorpamento delle cubature* è consentito alle seguenti condizioni:

nel caso di demolizioni e ricostruzioni di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti senza aumento delle superfici lorde 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 ml. o a quella, se maggiore, preesistente.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

d) *Perimetri di accorpamento*

Nelle tavole di "Zonizzazione" del P.P., determinate aree sono delimitate da apposito perimetro di accorpamento. Alle aree così delimitate compete una cubatura residenziale valutata in base all'indice di edificabilità di 0,6 mc/mq per l'intera area perimetrata nel caso che le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione privata.

Nel caso la titolarità dell'intera superficie delimitata dal perimetro di accorpamento risulti suddivisa tra più proprietari e questi non addividano d'accordo alla cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, l'edificazione è condizionata alle norme dell'articolo 23 della legge 1150/42.

e) *Distacchi*

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

Il distacco minimo del filo delle strade sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml. 5 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7; a ml. 7.50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; a ml. 10 per le strade di larghezza superiore a ml. 15.

Art. 11 - Zona di nuova edificazione residenziale soggetta a planovolumetrico finalizzato alla conservazione delle caratteristiche ambientali.

In tali zone l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,6 mc/mq, che, al fine di conservare particolari caratteristiche morfologiche ed ambientali presenti in gran parte nell'area interessata, verrà concentrata e organizzata secondo un piano planovolumetrico che si allega alle presenti norme. Il planovolumetrico ha ruolo indicativo e non prescrittivo, tuttavia l'accettazione del suddetto permette di richiedere direttamente la concessione edilizia mentre una sua modifica sostanziale obbliga alla ripresentazione del nuovo planovolumetrico agli uffici competenti prima della richiesta di concessione edilizia. Laddove non è indicato dal piano dovrà essere comunque redatto un planovolumetrico a cura dei proprietari da presentare agli uffici competenti prima della richiesta delle concessioni edilizie.

Art. 12 - Zona di nuova edificazione mista, soggetta a convenzione in base all'art.28 della legge n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni

In tali zone, definite "comprensori" individuate nelle tavole della "Zonizzazione" con apposita simbologia e contrassegnate dagli indici C3, C6, C7, C8, C9, C20, C21 l'edificazione è così regolamentata:

L'intervento edilizio è consentito fino al raggiungimento della cubatura così come indicata nella tabella seguente .

a) Destinazioni d'uso

L'intera superficie del comprensorio assume le seguenti destinazioni d'uso:

- area edificabile (area fondiaria), con destinazione residenziale , non residenziale e commerciale, su cui si concentra l'intera volumetria ammissibile come indicato nel comma (a); le destinazioni d'uso non residenziali ammissibili sono quelle di cui ai punti d,e,f,h,i ed o dell'art. 3 delle N.T.A. del P.R.G.
- area, gratuitamente ceduta per destinazione pubblica, per il raggiungimento degli standard urbanistici;

b) Comprensori misti soggetti a convenzione .

La ripartizione tra aree destinate all'edificazione privata (area fondiaria) e aree a destinazione pubblica, le volumetrie residenziali e non residenziali, gli indici di fabbricabilità, le altezze massime, sono riportati nella seguente tabella:

COMPRESORI MISTI SOGGETTI A CONVENZIONE

COMPR.	SUPERF. MQ.	AREA FOND. MQ.	AREE PUB. MQ.	VOLUME RES.	MC. COMM.	MC. NON RES.	H. MAX M.	ABITANTI N°
C 3	4.955	2.865	2.090	3.970	990		10,50	50
C 6	3.060	1.539	1.521	2.142	918		10,50	27
C 7	3.780	2.174	1.606	2.646	1.134		10,50	33
C 8	3.780	1.948	1.832	2.646	1.134		10,50	33
C 9	4.900	1.400	3.500	3.890	1.500		10,50	49
C 20 (*)	81.448	9.400	72.048	11.000		16.000	13,80	137
C 21	2.880	1.296	1.584	748		224	10,50	9

(*) Le cubature afferenti sono solo quelle relative alle aree ricadenti all'interno del perimetro del nucleo di zona O di cui alla Delibera G.R.L. n.4777/83

c) Planovolumetrico

La distribuzione, la dislocazione sul terreno, la morfologia degli edifici, e delle aree pubbliche, i fili fissi, i distacchi, le altezze, sono, per ogni comprensorio, indicati nelle planimetrie allegate che hanno ruolo indicativo e non prescrittivo. Tuttavia coloro i quali rispettano le indicazioni del planovolumetrico possono richiedere direttamente la concessione edilizia. Coloro i quali vogliono variare il planovolumetrico debbono predisporre un nuovo planovolumetrico da presentare agli uffici competenti prima di fare richiesta di concessione edilizia. I Comparti inseriti in sede di controdeduzioni alle osservazioni C20 e C21 debbono predisporre un planovolumetrico da presentare agli uffici competenti prima della richiesta di concessione edilizia.

Art. 13 - Zona di nuova edificazione residenziale soggetta a convenzione in base all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni

In tali zone, definite "comprensori" individuate nelle tavole della "Zonizzazione" con apposita simbologia esposta in legenda, e contrassegnate dagli indici C1, C1bis, C5, C10, C11, C12, C13, C14, C15, C16, l'edificazione è così regolamentata:

a) *Destinazione d'uso*

L'intera superficie del comprensorio assume le seguenti destinazioni d'uso:
- area edificabile (area fondiaria) con destinazione residenziale su cui si concentra l'intera volumetria ammissibile come indicato nella tabella seguente;
- area, gratuitamente ceduta per destinazione pubblica, per il raggiungimento degli standard urbanistici.

b) *Comprensori residenziali*

La ripartizione tra aree destinate all'edificazione privata (area fondiaria) e aree a destinazione pubblica, la volumetria residenziale, le altezze massime, sono quelli riportati nella seguente tabella:

COMPRESORI RESIDENZIALI SOGGETTI A CONVENZIONE

COMPR.	SUPERF. MQ.	AREA FOND. MQ.	AREE PUB. MQ.	VOLUME RES.	H. MAX M.
C 1	11.115	8.170	2.945	11.115	10,50
C 1 bis	8.480	3.251	5.229	8.480	10,50
C 5	20.387	10.763	9.624	20.387	7,50
C 10	7.251	3.624	3.627	7.251	10,50
C 11	8.270	6.380	1.890	8.270	7,50
C 12	5.040	2.420	2.620	5.040	7,50
C 13	5.752	2.982	2.770	5.752	10,50
C 14	10.300	3.788	6.512	10.300	10,50
C 15	14.500	7.700	6.800	14.500	7,50
C 16	3.602	2.292	1.310	4.322	10,50

c) *Planovolumetrico*

La distribuzione, la dislocazione sul terreno, la morfologia degli edifici, e delle aree pubbliche, i fili fissi, i distacchi, le altezze, sono, per ogni comprensorio, indicati nelle planimetrie allegate che hanno ruolo indicativo e non prescrittivo. Tuttavia coloro i quali rispettano le indicazioni del planovolumetrico possono richiedere direttamente la concessione edilizia. Coloro i quali vogliono variare il planovolumetrico debbono predisporre un nuovo planovolumetrico da presentare agli uffici competenti prima di fare richiesta di concessione edilizia.

Art. 14 - Zone non residenziali di conservazione

Tali zone sono così regolamentate:

a) *Interventi edilizi ammessi*

In tali zone 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 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 è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti al 1 ottobre 1983, salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui all'art. 3, par. 2, delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.

b) *Accorpamento delle cubature*

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi preesistenti senza aumento delle superfici lorde; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7.50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 3.000 mq.

c) *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 ml. 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 sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a ml. 5 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7; a ml. 7.50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15; a ml. 10 per le strade di larghezza superiore a ml. 15.

Art. 15 - Zone non residenziali di nuova edificazione

In tale zona identificata nella tavola "Zonizzazione" l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità pari a 0,40 mq/mq, corrispondente ad un rapporto di copertura pari al 40% dell'area delimitata.

a) *Destinazioni d'uso consentite*

In detta zona sono consentite le destinazioni d'uso d, e, f, h, i, o, di cui all'art.3, par.2 delle N.T.A. del P.R.G.

b) *Distacchi*

I distacchi dai confini di perimetro delle aree e dal ciglio stradale saranno pari ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza degli edifici.

c) *Perimetri di accorpamento*

Nelle tavole di "Zonizzazione" del P.P., determinate aree sono delimitate da apposito perimetro di accorpamento. Alle aree così delimitate compete una cubatura valutata in base all'indice di edificabilità previsto per la zona in oggetto per l'intera area perimetrata nel caso che le aree con destinazione pubblica, interne al perimetro di accorpamento, vengano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune; la cubatura dovrà essere realizzata sulle restanti aree destinate all'edificazione privata.

Nel caso la titolarità dell'intera superficie delimitata dal perimetro di accorpamento risulti suddivisa tra più proprietari e questi non addivengano d'accordo alla cessione gratuita delle aree con destinazione pubblica, l'edificazione è condizionata alle norme dell'articolo 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 16 - Zona di nuova edificazione non residenziale soggetta a convenzione in base all'art. 28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni

In tali zone, definite "comprensori" individuate nelle tavole della "Zonizzazione" con apposita simbologia esposta in legenda, e contrassegnate dagli indici C 18 e C19 l'edificazione è così regolamentata:

a) *Destinazioni d'uso consentite*

L'intervento edilizio è consentito fino al raggiungimento della cubatura così come indicata in tabella seguente. Le destinazioni consentite sono : d, e, f, h, i, o. dell'art 3 delle N.T.A.

b) *Destinazioni pubbliche e private*

L'intera superficie del comprensorio assume le seguenti destinazioni d'uso:

- area edificabile (area fondiaria) con destinazione non residenziale su cui si concentra l'intera volumetria ammissibile come indicato nella seguente tabella;
- area, gratuitamente ceduta per destinazione pubblica, per il raggiungimento degli standard urbanistici.

c) *Comprensori non residenziali soggetti a convenzione.*

La ripartizione tra aree destinate all'edificazione privata (area fondiaria) e aree a destinazione pubblica, la volumetria residenziale, le altezze massime, sono quelli riportati nella seguente tabella:

COMPRESORI NON RESIDENZIALI SOGGETTI A CONVENZIONE

COMPR.	SUPERF. MQ.	AREA FOND. MQ.	AREE PUB. MQ.	VOLUME NON RES.	H. MAX M.
C 18	12.640	2.600	10.040	5.000	10,50
C 19		2.692		5.000	10,50

d) *Planovolumetrico.*

Per questi comprensori è fatto obbligo presentare un planovolumetrico dell'intervento in cui siano precisati il disegno di suolo del lotto fondiario (sagoma degli edifici, fili fissi, distacchi, e sistemazioni a verde) e le altezze, prima della richiesta di concessione edilizia.

Art. 17 - 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. 18 - 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 nel numero di almeno due ogni 200 mq. di superficie libera e dell'altezza minima di m. 3.50.

Art. 19 - 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 in armonia con l'ambiente in conformità ad un progetto regolarmente approvato e dovranno essere realizzate con un muretto dell'altezza massima di cm. 50.

La sovrastante cancellata, facoltativa, non potrà superare l'altezza di ml. 1.50.

Art. 20 - Zone di interesse archeologico

In relazione alla via Latina, così come segnata nelle tavole della zonizzazione, deve essere lasciata una fascia di inedificabilità su ciascun lato del tracciato di 15 metri che deve essere destinata a verde; per una ampiezza di 100 metri su ciascun lato qualunque intervento deve

essere preceduto da indagini preventive , e solo a seguito dei risultati delle medesime verrà rilasciato parere di competenza della Soprintendenza.

Deve rimanere con sistemazione a verde l'area interessata da un edificio tardo antico per un ambito all'intorno di 15 metri , localizzata sulla strada di progetto che lambisce il Comparto C5, così come evidenziato nelle tavole di zonizzazione.

Deve essere lasciata una fascia di rispetto inedificabile di metri 50 per ciascun lato lungo il tracciato certo dell'Acquedotto dei Centroni , così come segnato nelle tavole di zonizzazione.