



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

SETTORE GESTIONE URBANA

Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale, S.U.E.

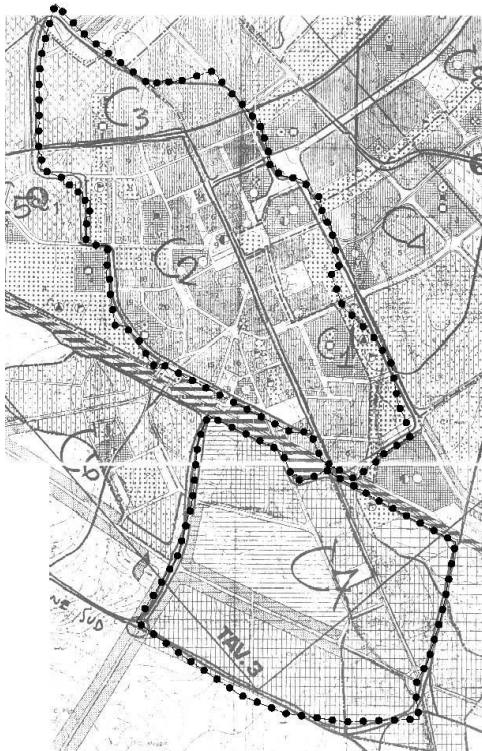
Allegato alla deliberazione della Giunta Comunale: n. _____ del _____	PROGETTISTI: arch. Carlo De Dominicis	ALLEGATO: B
---	--	---------------------------

ADEGUAMENTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.E. "IL CENTRO DELLA CITTÀ"

Modifica della disciplina per il reperimento delle aree da destinare a parcheggi privati e spazi d'uso pubblico.

ELABORATO SCRITTO UNICO

Norme Tecniche di Attuazione modificate secondo le controdeduzionali opposizioni-osservazioni definite nel parere del Servizio Urbanistica dell'Ente



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LEGENDA delle integrazioni e modifiche apportate al testo delle N.T.A. adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 17.06.2011 per effetto dell'accoglimento di alcune opposizioni-osservazioni pervenute:

parti soppresse: ~~carattere barrato~~
 parti aggiunte: **carattere grassetto**

Nota:

Il testo normativo adottato è stato trascritto letteralmente ed interamente al fine di facilitare la lettura sistematica, integrata e comparata delle variazioni proposte. In caso di incongruenze, refusi e meri errori materiali nella porzione evidentemente invariata dello stesso testo vigente, rimane, dunque, inalterata l'efficacia degli atti originari cui essi si riferiscono.

INDICE

Art. 1	Campo di applicazione
Art. 2	Valore normativo degli elaborati
Art. 3	Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico
Art. 4	Definizione delle grandezze urbanistico – edilizie e degli indici
Art. 5	Destinazioni d'uso
Art. 6	Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo
Art. 7	Zonizzazione
Art. 8	Aree di mantenimento e completamento
Art. 9	Aree di completamento con ingombro prescritto
Art. 10	Aree per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale
Art. 11	Aree per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente produttivo
Art. 11 bis	Ambiti speciali per progetti integrati di riqualificazione
Art. 12	Aree S.T.U. a pianificazione definita
Art. 13	Aree per le attività produttive
Art. 14	Aree per i servizi generali e privati
Art. 15	Aree per l'istruzione
Art. 16	Aree per le attrezzature di interesse comune
Art. 17	Aree per il verde pubblico
Art. 18	Aree per i parcheggi pubblici
Art. 19	Viabilità e spazi pubblici pedonali
Art. 20	Aree per i parcheggi privati pertinenziali e spazi d'uso pubblico
Art. 21	Norme generali
Art. 22	Norme di inserimento ambientale
Art. 23	Progetto integrato
Art. 24	Aree da destinare a edilizia residenziale sociale (*)

(*) *L' articolo già distinto al numero 24, intitolato "Norme per la zona di recupero", di cui al P.P.E. originario adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 16.06.2005, è stato soppresso per effetto del parere "ambientale", espresso sul piano dal Dipartimento Regionale Territorio, Direzione Territorio e Urbanistica, Area 6 – Urbanistica e Beni Ambientali Sud ai sensi dell'art. 16 L. 1150/42 e s.m.i. e D.Lgs. 42/2002 e s.m.i. (nota prot. reg. le n. 83607/06 del 16.06.2006, assunta agli atti al prot. com.le n. 20782 del 26.06.2006 – Rif. Appendice/allegato 2) e successivamente sostituito al numero 24 dal presente articolo ad oggetto "Aree da destinare a edilizia residenziale sociale" in forza della "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 07.10.2010.*

APPENDICE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO 1

Prescrizioni espresse dalla REGIONE LAZIO, Dipartimento Territorio 2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area Difesa del Suolo 05 nel parere emesso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. (già art.13 Legge 02.02.74, n. 64) nonché della Del. G.R. 18.05.99 n.2649 e s.m.i. (prot. Reg.le N. 98417/2S/05 Fasc. 4923 del 16 giugno 2006 e successiva rettifica).

Prescrizioni espresse nella relazione geologica redatta dal Dott. Nello Ialongo (paragrafo "Idoneità territoriale e prescrizioni").

ALLEGATO 2

Prescrizioni di tipo "ambientale" ex art. 16 L. 1150/42 e s.m.i. e D.Lgs. 42/2002 e s.m.i.:

- A. Indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni espresse dal Dipartimento Regionale Territorio, Direzione Territorio e Urbanistica, Area 6 – Urbanistica e Beni Ambientali Sud nel parere emesso ai sensi dell'art. 16 L. 1150/42 e s.m.i. e D.Lgs. 42/2002 e s.m.i. (nota prot. reg. le n. 83607/06 del 16.06.2006, assunta agli atti al prot. com.le n. 20782 del 26.06.2006).
- B. Elementi di approfondimento, specificazione e chiarimento individuati dal Servizio Urbanistica comunale ed assentiti da parte regionale (nota prot. n. 23184 del 17.07.2006 ricevuta dalla Regione Lazio il 26.07.2006).

ALLEGATO 3

Indicazioni e raccomandazioni espresse dalla Azienda U.S.L. di Latina – Dipartimento di Prevenzione, Comprensorio Aprilia-Cisterna, Servizio Igiene e Sanità Pubblica ai sensi dell'Art. 20 L. 833/78 (rif. prot. n. 160/SISP del 22.02.06) nel parere favorevole emesso ai sensi dell'Art. 20 L. 833/78 (rif. prot. n. 160/SISP del 22.02.06, assunto agli atti al prot. com.le n.7600 del 12.02.02)

ALLEGATO "A"

Stralcio planimetrico allegato all'Art. 11 bis (omesso)

Art. 1

Campo di applicazione

1 Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo "Il centro della città" di cui alla legge del 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni redatto in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale del Lazio del 9 marzo 1976 n. 893 e definito dai seguenti elaborati:

- R1 - Relazione illustrativa
- R2 - Norme Tecniche di Attuazione (sostituito dal presente "Elaborato scritto unico")
- TAV. 1 - Inquadramento territoriale
- TAV. 2 - Relazioni territoriali
- TAV. 3 - Sintesi delle previsioni urbanistiche dei 4 P.P.E. su areofotogrammetrico
- TAV. 4 - Sintesi delle previsioni urbanistiche dei 4 P.P.E. su base catastale
- TAV. 5 - Sistemi
- TAV. 6 - Vincoli, tutele, rispetti ed emergenze storico architettoniche
- TAV. 7 - Consistenza edilizia
- TAV. 8 - Ambiti speciali d'intervento
- TAV. 9 - Zonizzazione su areofotogrammetrico
- TAV. 10 - Zonizzazione su base catastale
- TAV. 11 - Nuova viabilità, parcheggi, verde pubblico, attrezzature scolastiche e servizi collettivi
- TAV. 12 - Planivolumetrico

Costituisce inoltre parte integrante e sostanziale della documentazione di progetto la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 16.06.2005 di adozione del piano, nonché la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 79 del 13.12.2005 di controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del P.P.E. recante in allegato i seguenti elaborati:

- planimetria recante indicazione della "Localizzazione delle osservazioni presentate"
- Norme Tecniche di Attuazione - Elaborato modificato secondo le controdeduzioni alle opposizioni definite dai tecnici progettisti e dal Servizio Urbanistica dell'Ente.

Per quanto attiene alle determinazioni comunali in ordine alle opposizioni-osservazioni pervenute, è possibile assumere quale ulteriore riferimento i seguenti elaborati esplicativi delle controdeduzioni, redatti dall'Ufficio e dai Progettisti in conseguenza degli esiti del dibattito consiliare di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 13.12.2005, allegati alla nota prot. n. 4647 del 09.02.06 di trasmissione del piano agli uffici regionali e depositati in atti:

- Integrazione 1 – Osservazioni pervenute;
- Integrazione 2 – Modifica zonizzazione a seguito delle osservazioni pervenute, con la precisazione che i grafici anzidetti hanno mero carattere illustrativo, essendo stati redatti al fine di facilitare l'istruttoria di rito dell'area tecnica regionale competente, pertanto, in caso di incongruenze, refusi e meri errori materiali, si intende inalterata l'efficacia della deliberazione consiliare cui si riferiscono.

Art. 2

Valore normativo degli elaborati

1 Hanno valore normativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la edificazione i seguenti elementi:

- a. Il perimetro del Piano e quello delle aree a servizi e delle aree fondiarie;
- b. Il tracciato viario e le sagome di ingombro delle sezioni stradali nonché dei parcheggi pubblici. La specificazione delle sezioni stradali e l'ingombro definitivo contenuto all'interno delle sagome verrà effettuato con il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria;
- c. La destinazione d'uso dei lotti fondiari;
- d. Le cubature edificabili sui lotti fondiari;

- e. Le sagome di massimo ingombro specificate negli elaborati planimetrici. All'interno delle sagome di massimo ingombro deve essere contenuta tutta la volumetria da edificare con la sola eccezione degli sbalzi quali tetti, balconi e cornicioni per una sporgenza massima consentita di 1,50 ml;
 - f. I fili fissi stabiliti per i singoli lotti. La percentuale di attestamento è di minimo il 50% da rispettare per segmenti ed intervalli regolari facendo riferimento all'asse di simmetria del fronte al fine di garantire la riconoscibilità del filo fisso come quinta prospettica;
 - g. Il numero massimo dei piani realizzabili per singoli edifici.
- 2 I perimetri delle aree fondiari e le sagome di ingombro in sede di verbale di linee e quote potranno essere corretti a mezzo di apposita Determinazione Dirigenziale in presenza di eventuali discostamenti evidenziatisi nella realtà rispetto alla cartografia utilizzata a causa di possibili deformazioni intervenute nella riproduzione fotostatica. La disposizione si applica in tutti i casi di "refuso" o di "mero errore materiale" rilevato nelle planimetrie di piano.
- A titolo esemplificativo, ricadono nelle fattispecie anzidette:
- il debordamento di superfici campite rispetto ai limiti delle superfici fondiari e, viceversa, l'assenza puntuale della campitura di zona, su porzioni di aree inequivocabilmente (per conformazione geometrica, limite catastale, allineamento o altro) costituenti un *continuum* omogeneo così come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione,
 - incongruenze, per difetto o per eccesso, nella delimitazione della viabilità pubblica, allorché sia evidente il riferimento a quella esistente;
 - traslazione di linee, dovute alla sovrapposizione di basi cartografiche in formato "raster" con rappresentazione formato "dwg", legata anche alla scala di stampa degli elaborati grafici, ovvero alla conversione di planimetrie da base catastale ad aerofotogrammetrica, e viceversa.

Art. 3

Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico

- 1 Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme valgono:
 - le norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 9 marzo 1976 n. 893 e successive varianti;
 - le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
 - le ulteriori norme regolamentari comunali (a titolo esemplificativo: le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di commercio, igiene, verde, polizia urbana e scarichi, ecc.);
 - la normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica ed edilizia con particolare riferimento alle prescrizioni per le zone sismiche relativamente all'altezza massima dei nuovi edifici in funzione della larghezza delle sezioni stradali, l'abolizione delle barriere architettoniche, la normativa in materia di impianti, risparmio energetico, inquinamento acustico ed atmosferico, scarichi acque reflue, ecc.
- 2 (soppresso)
- 3 Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute. In tali casi, nelle more di formale modificazione della presenti norme, si applica la normativa preordinata.

Art. 4

Definizione delle grandezze urbanistico – edilizie e degli indici

Superficie territoriale ST: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante progetto integrato; essa comprende oltre alle aree private le aree a destinazione pubblica. Alla superficie territoriale si applica l'*indice di fabbricabilità territoriale ET*.

Superficie fondiaria SF: misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione. Alla superficie fondiaria SF si applica l'*indice di fabbricabilità fondiaria If*.

Superficie coperta SC: misura in mq la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale a terra delle parti edificate fuori terra (massimo perimetro esterno degli edifici compresi cavedi e chiostrine), con esclusione di tutti gli aggetti e logge, senza sovrastanti corpi chiusi quali, elencati in via meramente indicativa: poggiali, pensiline e scale aperte su almeno due lati;

Superficie permeabile SP: misura in percentuale la quota di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque.

Superficie utile lorda SUL: misura in mq la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dalla superficie utile lorda è esclusa la superficie di:

- a) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- b) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;
- c) locali completamente interrati o emergenti non oltre 0,8 ml fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie asservite alle unità edilizie o immobiliari (quali locali tecnici, cantine, autorimesse, parcheggi);
- d) parcheggi pertinenziali coperti, anche localizzati fuori terra;
- e) locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a 1,80 ml;
- f) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.

Altezza degli edifici H: misura la distanza tra la quota del terreno immediatamente circostante a sistemazione avvenuta secondo il progetto approvato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; i sottotetti aventi altezza utile interna non superiore a m. 2,20 sono considerati, ai soli fini del calcolo del volume edificabile, non praticabili.

Volume costruito Vc: esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato sia residenziale che non residenziale, calcolata per effetto combinato delle prescrizioni di cui al presente articolo e del successivo Art. 21 – "Norme generali", che disciplina i casi di esclusione dal computo della volumetria. Per quanto non espresso nelle presenti norme, si applicano le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi del precedente Art. 3, punto 1.

Distanza dai confini DC: rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine.

Distanza dalle strade DS: rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente.

Indice di fabbricabilità territoriale ET: esprime il rapporto tra il volume costruito Vc degli edifici e la superficie territoriale dell'intero comparto di Piano.

Indice di fabbricabilità fondiaria If: esprime il rapporto tra il volume costruito Vc riferito ad unità di superficie fondiaria.

Indice di copertura IC: esprime in mq il rapporto percentuale tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF.

Art. 5**Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme sono articolate in 6 categorie:

A) destinazioni residenziali e di attività connessa alla residenza

abitazioni (abitative singole ed abitative collettive);

uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche; esercizi commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio alla residenza, con superfici utili non superiori a 150 mq. per ciascun esercizio, da localizzarsi al piano terreno degli edifici;

abitazioni collettive con accessori e pertinenze, quali collegi, conventi, studentati, case di cura, case per anziani, ecc.;

servizi pubblici di carattere locale.

B) destinazioni commerciali (ai sensi della L.R. n. 33/1999 e s.m.i.) suddivise in:

a) piccole strutture di vendita (superficie di vendita sino a 250 mq);

b) medie strutture di vendita (superficie di vendita sino a 2.500 mq);

c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre i 2.500 mq);

C) servizi privati, comprendenti le seguenti categorie specifiche:

Scolastiche;

Culturali;

Sanitarie;

Assistenziali;

Turistico ricettive;

Sportive;

Amministrative;

Annonarie;

Ristorative e ricreative;

Distributori di Carburante;

Parcheggi privati e d'uso pubblico.

All'interno delle predette categorie specifiche di servizi privati, sono espressamente ammessi i seguenti usi:

- uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
- attività artigianali non moleste a servizio della residenza ai piani seminterrati o terreni;
- sale cinematografiche, teatrali e per attività ricreative in genere;
- locali per la cultura fisica;
- sedi di circoli culturali, di partiti politici, di organizzazioni sindacali ed altre attività ricreative;
- servizi sanitari privati;
- attrezzature scolastiche private (scuole materne e scuole dell'obbligo, in aggiunta agli asili nido disciplinati dal piano di localizzazione comunale vigente) purché ubicate in edifici interamente riservati a tale uso nel rispetto della vigente disciplina per le scuole;
- ambienti per il culto esercitato da confessioni o associazioni religiose riconosciute;
- pensioni e convivenze;
- alberghi, motels, case per ferie;
- depositi e magazzini non di vendita.

D) servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, del D.I. 02.04.68, n. 1444.

E) servizi di interesse generale di cui all'art. 4, punto 5 del D.I. 02.04.68, n. 1444.

F) destinazioni produttive, quali strutture per l'artigianato produttivo, l'industria, il commercio all'ingrosso, i depositi ed i magazzini con esclusione delle attività nocive.

Alle sopracitate destinazioni d'uso suddivise in sei categorie si aggiungono i locali accessori e i volumi tecnici, come definiti al successivo art. 21 - "Norme generali".

- 2 Le destinazioni d'uso sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabilite dalle norme ai successivi articoli.
- 3 Per quanto attiene ai manufatti esistenti è garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali, intendendosi per tali quelle legittimamente in atto alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato Esecutivo nonché quella risultante dal titolo abilitativo alla costruzione o da altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale, ovvero in mancanza di tale provvedimento, se poste in essere prima della data di approvazione del P.R.G. di Cisterna che ha prescritto l'acquisizione del medesimo per la modifica delle destinazioni esistenti.
- 4 Per le destinazioni d'uso poste in essere successivamente all'approvazione del P.R.G. senza il prescritto provvedimento abilitativo, potrà provvedersi alla loro regolarizzazione, a richiesta degli interessati, attraverso la procedura di cui all'art. 36 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. (art. 13 della Legge n. 47/85) qualora ricorrano le condizioni poste da detto articolo per la sanatoria.
- 5 In tutti gli altri casi la sanatoria potrà avvenire ai sensi dell'art. 31 e segg. della citata legge n. 47/85, dell'art. 39 della legge n. 724/94 nonché dell'art. 32 della Legge n. 326/2003 e s.m.i., qualora sia stata richiesta nei termini da tali leggi stabiliti.
- 6 In tutte le sottozone del P.P.E., per edifici esistenti legittimamente destinati a non residenziale alla data di adozione della presente normativa, è possibile modificare la destinazione d'uso, anche con opere, nell'ambito di quelle a seguito elencate, previa verifica della dotazione minima di spazi pubblici e parcheggio prevista ai sensi dell'art. 20:
 - a) uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
 - b) esercizi commerciali al dettaglio;
 - c) attività artigianali non moleste a servizio della residenza ai piani seminterrati o terreni;
 - d) sale cinematografiche, teatrali e per attività ricreative in genere;
 - e) locali per la cultura fisica;
 - f) sedi di circoli culturali, di partiti politici, di organizzazioni sindacali ed altre attività ricreative;
 - g) servizi sanitari privati;
 - h) attrezzature scolastiche private (scuole materne e scuole dell'obbligo, in aggiunta agli asili nido disciplinati dal piano di localizzazione comunale vigente) purché ubicate in edifici interamente riservati a tale uso nel rispetto della vigente disciplina per le scuole;
 - i) ambienti per il culto esercitato da confessioni o associazioni religiose riconosciute;
 - l) pensioni e convivenze;
 - m) alberghi, motels, case per ferie con capacità ricettiva non superiore a 100 posti letto;
 - n) depositi e magazzini non di vendita.
- 7 In tutte le sottozone è consentito il cambio di destinazione d'uso, anche temporaneo, ad asilo nido, in conformità alle prescrizioni di cui al vigente Piano di Localizzazione degli Asili Nido approvato da questa Amministrazione con Del. C.C. 30.12.02 ai sensi della L.R. n. 59/80 come modificata dalla L.R. n. 3/02.

Art. 6

Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo

- 1 Il Piano Particolareggiato Esecutivo "Il centro della città" si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti norme.
- 2 Per intervento diretto si intende quello realizzabile direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali e regionali in materia.
- 3 L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa relativa alle aree di mantenimento – completamento, alle aree di completamento con ingombro prescritto, alle aree per le attività produttive ed alle aree per i servizi generali e privati.

- 4 Per intervento indiretto si intende quello subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto unitario integrato di cui al successivo art. 23 ed alla stipula di apposita convenzione per la cessione delle aree.
- 5 L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa relativa alle aree denominate progetti integrati a carattere prevalentemente residenziale ed a carattere prevalentemente produttivo di cui agli artt. 10 e 11, ambiti per progetti integrati di riqualificazione di cui all'art. 11bis nonché aree S.T.U. a pianificazione definita di cui all'art. 12 delle presenti Norme.

Art. 7

Zonizzazione

- 1 Le presenti norme disciplinano gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo "Il centro della città" che è suddiviso nelle seguenti zone:
 - Area di mantenimento e completamento
 - Area di completamento con ingombro prescritto
 - Aree per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale
 - Aree per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente produttivo
 - Ambiti per progetti integrati di riqualificazione
 - Aree S.T.U. a pianificazione definita
 - Aree per le attività produttive
 - Aree per i servizi generali e privati
 - Aree per l'istruzione
 - Aree per le attrezzature d'interesse comune
 - Aree per il verde pubblico
 - Aree per i parcheggi pubblici
 - Viabilità e spazi pubblici pedonali

Art. 8

Aree di mantenimento e completamento

- 1 Si riferisce alle aree interessate da edificazione prevalentemente residenziale, totalmente e parzialmente edificate, comprendenti altresì lotti ineditati all'interno del tessuto urbano consolidato.
- 2 Nelle aree di mantenimento e completamento sono ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 3 nonché quelli di cui all'art. 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*", se conformi alle prescrizioni del presente P.P.E.. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.
Sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., inclusi i frazionamenti e le fusioni delle unità immobiliari, fatti salvi i diritti di terzi.
Il "*permesso di costruire*", di cui al Capo II del predetto *testo unico*, si rilascia per singoli lotti.
- 3 Nelle aree di mantenimento e completamento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "A" delle presenti norme;
 - destinazione a servizi privati, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "C" delle presenti norme, limitatamente alla seguente categoria specifica: parcheggi privati e d'uso pubblico.

- 4 L'attuazione degli interventi edilizi è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

Indice di fabbricabilità fondiaria	1,5 mc/mq <i>(fatta salva la possibilità di cui al punto 6)</i>
Numero max di piani fuori terra	3 o, se superiore, pari a quello degli edifici legittimamente esistenti sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa. E' fatta salva la possibilità di variare il numero dei piani degli edifici legittimamente esistenti, operando sugli interpiani.
Altezza massima	10,00 ml o, se superiore, pari a quella degli edifici esistenti sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa
Distacchi dai confini e di zona	5 ml, <i>(fatta salva la possibilità di cui al punto 5)</i>

- 5 Si può procedere alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, a condizione che venga esibita scrittura privata sottoscritta dalle parti e debitamente registrata, che comprovi l'accettazione di entrambe le proprietà alla costruzione in aderenza.(*)

(*) *La disposizione in carattere corsivo sottolineato si intende nulla e disapplicabile, per effetto delle determinazioni consiliari espresse in sede di approvazione del P.P.E.*

Ferma restando la massima potenzialità edificatoria residenziale (art. 5, punto 1, lett."A") prescritta, per soli lotti prospicienti Corso della Repubblica alla data di adozione delle presenti norme non sono previsti distacchi dalle strade e tra fabbricati, e l'altezza degli edifici potrà raggiungere quella corrispondente a quattro piani fuori terra, comunque non superiore a 13.50 ml. E' ivi prescritto altresì filo fisso in corrispondenza del limite di zona sul lato prospiciente Corso della Repubblica, ove l'ultimo piano dovrà prevedere un arretramento minimo di ml. 3.00 rispetto al filo stesso dell'edificio. I piani terreni degli edifici sono destinati obbligatoriamente alle sole attività non residenziali elencate all'art. 5 punto 1, lett. B) - tipo a) nonché lett. C). Per tali lotti la massima volumetria totale è quella derivante dall'incremento del numero di piani, per la superficie specifica dell'ingombro planovolumetrico dell'edificio esistente, o porzione di esso, da sopraelevare, se maggiore della massima potenzialità edificatoria residenziale prescritta. In caso di ampliamenti eccedenti la max. volumetria residenziale prescritta, da destinarsi alle attività di cui all'art. 5 punto 1, lett. B) - tipo a) nonché lett. C) delle presenti norme, devono essere reperiti gli spazi d'uso pubblico di cui all'art. 20.

- 6 Fermo restando il rispetto dei parametri dimensionali lineari di cui al precedente punto 4, è possibile la concentrazione della potenzialità edificatoria tra lotti non confinanti, anche di differenti proprietari, fatte salve le limitazioni di cui al successivo art. 21, punto 19, lett. c.
- 7 I proprietari dei lotti interessati da viabilità pubblica sono tenuti alla cessione delle aree individuate negli elaborati di progetto. In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, è consentito computare le superfici destinate a viabilità ai fini della volumetria insediabile, o comunque è concesso un incremento minimo della volumetria max. ammissibile del 20% rispetto ai parametri di cui al precedente punto 4, a condizione che l'area di cessione gratuita interessi l'intero fronte del lotto sulla strada.
- 8 In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una area destinata dal P.P.E. a una qualsiasi altra tipologia di spazio pubblico, anche non confinante con il lotto di completamento residenziale, è consentito computare la relativa superficie ai fini della volumetria insediabile secondo l'indice stabilito al precedente punto 4.

- 9 Allo scopo di permettere opere di adeguamento funzionale finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente, per i lotti edificati alla data di adozione della presente normativa, in deroga al limite di volume di cui al precedente punto 4, è comunque consentito un incremento del 10% del volume esistente legittimo alla data di adozione della presente normativa, ove per tale si intende anche l'eventuale consistenza legittimata con provvedimento in sanatoria ai sensi di legge.
- Nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra, ovvero ad un solo piano fuori terra sovrastante seminterrato allorché la quota di calpestio del piano terra non fuoriesca più di ml 1,50 dalla quota di imposta del terreno, in deroga al limite di volume di cui al precedente punto 4 nonché al predetto incremento del 10%, è altresì consentita comunque la realizzazione di un'ulteriore piano sovrapposto di altezza massima pari 3,20 ml, con sagoma non eccedente la sagoma del piano sottostante. In tal caso non sono prescritti distacchi minimi dai confini, di zona, da strada e tra gli edifici, fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle distanze tra pareti finestrate ex art. 9 D.M. 02.04.1968, n. 1444.
- 10 In aggiunta alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le seguenti utilizzazioni, a condizione che esse siano compatibili e connesse alla residenza, fermo restando il rispetto della dotazione minima di parcheggi e di spazi pubblici prevista dall'art. 20:
- uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
 - esercizi commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio alla residenza, con superfici utili non superiori a 250 mq. per ciascun esercizio, da localizzarsi al piano terreno degli edifici;
 - abitazioni collettive con accessori e pertinenze, quali collegi, conventi, studentati, case di cura, case per anziani, ecc.;
 - servizi pubblici di carattere locale.
- 11 E' consentita altresì la edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino opere di arredo esterne (*pergolati, barbecue e simili, gazebo*) realizzati in conformità al R.E.C., qualsiasi sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

dimensione massima totale	30 mq di superficie utile lorda (SUL), per ogni unità immobiliare definita alla data di adozione della presente normativa
Altezza massima	3,00 ml e in ogni caso $\leq h$ edifici esistenti
Distacchi dai confini e di zona	1,50 ml, <i>(fatta salva la possibilità di cui al punto 12)</i>
Distacchi dalle strade pubbliche	5 ml
Distacchi tra gli edifici	3,00 ml <i>(fatta salva la possibilità di cui al punto 12)</i>
pendenza max falde di copertura	35%

Per tali interventi è richiesta la presentazione di specifici elaborati che consentano la verifica in ordine a:

- inserimento delle opere nel contesto del nucleo abitativo:
 - rispetto dei caratteri architettonici delle preesistenze edilizie;
 - appropriato uso dei materiali, in riferimento alle raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni di cui ai punti 4, 5 e 6 dell'art. 21 - "Norme generali".
- 12 Si può procedere alla realizzazione degli accessori di cui al precedente punto 11 in aderenza tra manufatti appartenenti a diverso proprietario, a condizione che venga esibita scrittura privata sottoscritta dalle parti e debitamente registrata, che comprovì l'accettazione di entrambe le proprietà alla costruzione in aderenza.
- 13 In aggiunta agli accessori di cui ai precedenti commi, è consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggio, nell'ambito delle superfici previste ai sensi di legge, senza distacchi minimi dai confini e da strada, pur fatti salvi i diritti di terzi.
- 14 Per quanto attiene uso dei materiali, finiture e colori, coperture, portici e logge, sbalzi, volumi tecnici ed accessori, si applicano le prescrizioni di cui all'art. 21 - "Norme Generali".

- 15 Per quanto riguarda il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'art. 22 – "Norme di inserimento ambientale".

Art. 9

Aree di completamento con ingombro prescritto

- 1 Trattasi di complessi edilizi che per la loro ubicazione nell'ambito del perimetro del piano con riferimento all'esistente struttura pubblica (viaria e di servizi) possono costituire, con adeguati interventi, elementi di particolare riqualificazione urbanistico-edilizia dell'intero comprensorio pianificato. Al fine di garantire l'efficacia degli interventi di trasformazione nel tessuto urbano, le presenti norme prevedono per le singole aree prescrizioni puntuali, fili fissi o ingombri prescritti.
- 2 In tali zone sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e), f) nonché quelli di cui all'art. 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*". Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.
Il "*permesso di costruire*", di cui al Capo II del predetto *testo unico*, si rilascia per singoli lotti.
- 3 Nelle aree di completamento con ingombro prescritto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza;
 - servizi privati.
 Sono fatte salve le eventuali specifiche prescrizioni espresse in merito a ciascuno degli ambiti al successivo punto 4, le quali prevalgono sul disposto del presente punto 3.
- 4 L'attuazione degli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire, di cui all'art. 10, comma 1 del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i., è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni, definiti per ciascuna delle aree:

A) Complesso ubicato tra Corso della Repubblica, Piazza Amedeo di Savoia, Via La Marmora e Via Pilo, con edifici a destinazione d'uso mista, residenziale e non residenziale.

Sono prescritti fili fissi, in corrispondenza dei limiti di zona sui lati prospicienti Piazza Amedeo di Savoia e Corso della Repubblica. Su tali lati, in caso di totale demolizione e ricostruzione, i piani terreni degli edifici sono destinati obbligatoriamente alle sole attività non residenziali elencate all'art. 5 punto 1, lett. B) - tipo a) nonché lett. C).

Non sono previsti distacchi minimi dai confini, pur fatti salvi i diritti di terzi. Si può procedere pertanto anche alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, *a condizione che venga esibita scrittura privata sottoscritta dalle parti e debitamente registrata, che comprovi l'accettazione di entrambe le proprietà alla costruzione in aderenza.*(*)

(*) *La disposizione in carattere corsivo sottolineato si intende nulla e disapplicabile, per effetto delle determinazioni consiliari espresse in sede di approvazione del P.P.E.*

L'Indice di fabbricabilità fondiaria massimo è pari a 6 mc/mq.

L'altezza potrà raggiungere quella corrispondente a quattro piani fuori terra, e comunque non superiore a 13.50 ml. L'ultimo piano dovrà prevedere un arretramento minimo di ml. 3.00 rispetto al filo fisso dell'edificio sul solo lato prospiciente Corso della Repubblica.

E' previsto l'obbligo di mantenere una quota di cubatura per destinazione residenziale nella misura corrispondente a quella esistente, mentre il restante volume dovrà essere tutto destinato alle attività non residenziali previste all'art. 5 punto 1, lett. B) - tipo a) e lett. C), delle presenti norme.

In aggiunta alla edificazione residenziale anzidetta, sono tuttavia consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale nella misura massima del 20% della volumetria non residenziale ammissibile.

In tal caso gli interventi sono subordinati alla cessione al comune di una superficie commisurata a mq. 18 ogni 80 mc di edificazione residenziale, da destinare a parcheggi di uso pubblico ovvero a verde attrezzato, da reperire nell'ambito del complesso edilizio in aggiunta agli spazi di cui all'art. 20 delle presenti norme.

B) Complesso edilizio delimitato da Via 1° Maggio, Via Reno, Via Nino Bixio e Via Cairoli / Piazza Aurelio Saffi.

I progetti previsti dal piano sono finalizzati alla riqualificazione dell'area, e prevedono una nuova delimitazione dell'isolato, perseguita attraverso l'ampliamento della sezione di Via 1° Maggio e della congiungente Via N. Bixio con Largo Martiri di Belfiore (estensione di Via Reno sino all'incrocio con Via Bixio).

Per gli edifici che prospettano sulle strade suindicate, è prevista la demolizione e la ricostruzione con traslazione del sedime verso l'interno dello stesso.

Sono prescritti fili fissi al piano terra, in corrispondenza dei limiti di zona sui lati prospicienti Via 1° Maggio, Via Nino Bixio e Via Cairoli / Piazza Aurelio Saffi.

Non sono previsti distacchi minimi dai confini, pur fatti salvi i diritti di terzi. Si può procedere pertanto anche alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, a condizione che venga esibita scrittura privata sottoscritta dalle parti e debitamente registrata, che comprovi l'accettazione di entrambe le proprietà alla costruzione in aderenza. (*)

(*) *La disposizione in carattere corsivo sottolineato si intende nulla e disapplicabile, per effetto delle determinazioni consiliari espresse in sede di approvazione del P.P.E.*

L'Indice di fabbricabilità fondiaria massimo è pari a 5 mc/mq.

L'altezza potrà raggiungere quella corrispondente a cinque piani fuori terra, e comunque non superiore a 17.00 ml.

Gli edifici con destinazione residenziale ricompresi nel progetto, anche se da demolire e ricostruire per far luogo all'ampliamento stradale, dovranno mantenere inalterato il volume legittimo esistente alla data di adozione della presente normativa. La restante potenzialità edificatoria potrà essere destinata alle attività non residenziali di cui all'art. 5 punto 1, lett. B) – tipo a) nonché lett. C), delle presenti norme.

In aggiunta alla edificazione residenziale anzidetta, sono tuttavia consentiti cambi di destinazione d'uso a residenziale nella misura massima del 20% della volumetria legittimamente destinata a non residenziale alla data di adozione del P.P.E..

In tal caso gli interventi sono subordinati alla cessione al comune di una superficie commisurata a mq. 18 ogni 80 mc di edificazione residenziale, da destinare a parcheggi di uso pubblico ovvero a verde attrezzato, da reperire nell'ambito del complesso edilizio in aggiunta agli spazi di cui all'art. 20 delle presenti norme.

I proprietari dei lotti interessati da viabilità pubblica sono tenuti alla cessione delle aree individuate negli elaborati di progetto. In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, è consentito computare le superfici destinate a viabilità ai fini della volumetria insediabile secondo l'Indice di fabbricabilità fondiaria stabilito per l'isolato, a condizione che l'area di cessione gratuita interessi l'intero fronte del lotto sulla strada.

C) Complesso ubicato tra Viale G. Europa, Via Mazzini, Via T. Speri e Largo Risorgimento.

Trattasi di area impegnata da edifici nella maggior parte degradati, di varia forma, altezza e tipologia; attualmente vi è insediata una cubatura pari a circa 10.000 mc.

Per i lotti edificati il piano prevede la eventuale sostituzione degli edifici preesistenti, anche parziale, con un aumento di cubatura esclusivamente non residenziale (attività di cui all'art.5 punto 1, lett. B) - tipo a) nonché lett. C) delle presenti norme), pari al 20% della volumetria legittima esistente alla data di adozione della presente normativa.

Ai residui lotti liberi, con esclusione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o suscettibili di sanatoria ai sensi di legge, si applica l'Indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq, con le destinazioni d'uso consentite nelle *aree di mantenimento e completamento*.

Sono prescritti fili fissi, in corrispondenza dei limiti di zona sui lati prospicienti *V.le G. Europa, via Mazzini e Largo Risorgimento*.

Non sono previsti distacchi minimi dai confini, pur fatti salvi i diritti di terzi. Si può procedere pertanto anche alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, a condizione che venga esibita scrittura privata sottoscritta dalle parti e debitamente registrata, che comprovi l'accettazione di entrambe le proprietà alla costruzione in aderenza. (*)

(*) *La disposizione in carattere corsivo sottolineato si intende nulla e disapplicabile, per effetto delle determinazioni consiliari espresse in sede di approvazione del P.P.E.*

L'altezza potrà raggiungere quella corrispondente a quattro piani fuori terra, e comunque non superiore a 13.50 ml.

D) Complesso ubicato lungo Via Quasimodo

Trattasi di aree parzialmente edificate prospettanti Via Quasimodo, la cui sistemazione è subordinata alla sistemazione unitaria interessante anche il limitrofo ambito destinato a *servizi generali e privati* delimitato da Corso della Repubblica e Via Dante Alighieri, con la previsione della cessione gratuita all'amministrazione comunale degli immobili corrispondenti all'edificio comunemente denominato "ex Mulino Luiselli" nonché agli antistanti spazi da adibire a piazza pubblica, in conformità al disposto della Deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 04.02.2005, cessione da definire secondo le modalità di cui all'art. 23.

Sono prescritti fili fissi, in corrispondenza del limite di zona sul lato prospiciente *Via Quasimodo*.

L'Indice di fabbricabilità fondiaria massimo è pari a 4 mc/mq.

L'altezza potrà raggiungere quella corrispondente a cinque piani fuori terra, e comunque non superiore a 17.00 ml.

La destinazione prevista è quella di cui all'art. 5 lett. A), fatti salvi i piani terreni degli edifici i quali sono da destinare obbligatoriamente alle sole attività non residenziali elencate all'art.5 punto 1, lett. B) - tipo a) nonché lett. C).

Non sono previsti distacchi minimi dai confini, pur fatti salvi i diritti di terzi. Si può procedere pertanto anche alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, a condizione che venga esibita scrittura privata sottoscritta dalle parti e debitamente registrata, che comprovi l'accettazione di entrambe le proprietà alla costruzione in aderenza. (*)

(*) *La disposizione in carattere corsivo sottolineato si intende nulla e disapplicabile, per effetto delle determinazioni consiliari espresse in sede di approvazione del P.P.E.*

E) Complessi ubicati lungo Corso della Repubblica nel tratto compreso tra Largo Risorgimento e Via Martiri delle Fosse Ardeatine

Trattasi di aree edificate prospettanti sul Corso della Repubblica, in cui sono previsti interventi di ampliamento necessari a rendere omogeneo l'articolato tipologico degli edifici ricadenti in ciascuna fascia continua compresa, limitatamente alla porzione di fabbricato frontestrada, tra due strade pubbliche., o, comunque, in cui è consentita generalmente la sopraelevazione degli stessi edifici fino ad uniformarne l'altezza con quella del fabbricato esistente limitrofo più alto.

L'incremento di cubatura risultante dalle sopraelevazioni potrà essere destinato ad usi residenziali ovvero alle attività non residenziali previste dall'art. 5 punto 1, lett. B) - tipo a) nonché C), delle presenti norme.

Gli stessi interventi potranno essere attuati con la ristrutturazione edilizia della parte preesistente degli edifici interessati ovvero attraverso la completa demolizione e ricostruzione secondo quanto stabilito dalle presenti norme.

L'eventuale ricostruzione dell'intero complesso edilizio dovrà risultare correlata nelle sue linee architettoniche e negli elementi costruttivi alle caratteristiche proprie del tessuto edilizio della quinta prospettante sul Corso della Repubblica.

Sono prescritti fili fissi, in corrispondenza dei limiti di zona sui lati prospicienti Corso della Repubblica. Su tali lati, in caso di totale demolizione e ricostruzione, i piani terreni degli edifici, sono destinati obbligatoriamente alle sole attività non residenziali elencate all'art. 5, punto 1, lett. B) – tipo a) nonché C) delle presenti norme.

Non sono previsti distacchi minimi dai confini, di zona, da strade pubbliche, tra gli edifici, pur fatti salvi i diritti di terzi. Si può procedere pertanto anche alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, a condizione che venga esibita scrittura privata sottoscritta dalle parti e debitamente registrata, che comprovi l'accettazione di entrambe le proprietà alla costruzione in aderenza.(*)

(*) La disposizione in carattere corsivo sottolineato si intende nulla e disapplicabile, per effetto delle determinazioni consiliari espresse in sede di approvazione del P.P.E.

L'altezza potrà raggiungere quella corrispondente a quattro piani fuori terra, e comunque non superiore a 13.50 ml. L'ultimo piano dovrà prevedere un arretramento minimo di ml. 3.00 rispetto al filo fisso dell'edificio sul lato prospiciente Corso della Repubblica.

L'Indice di fabbricabilità fondiaria massimo non è prescritto, in quanto la volumetria cogente è quella derivante dall'incremento del numero di piani, per la superficie specifica dell'ingombro planovolumetrico dell'edificio esistente, o porzione di esso, da sopraelevare.

F) Complesso ubicato tra Via Lamarmora, via Pilo e Via Mazzini

Trattasi di area impegnata da edifici nella maggior parte degradati, di varia forma, altezza e tipologia; attualmente vi è insediata una cubatura pari a circa 6.700 mc.

Per i lotti edificati il piano prevede la eventuale sostituzione degli edifici preesistenti, anche parziale, con un aumento di cubatura esclusivamente non residenziale (attività di cui all'art. 5 punto 1, lett. B) - tipo a) nonché lett. C) delle presenti norme), pari al 30% della volumetria legittima esistente alla data di adozione della presente normativa.

Ai residui lotti liberi, con esclusione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti o suscettibili di sanatoria ai sensi di legge, si applica l'Indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1,5 mc/mq, con le destinazioni d'uso consentite nelle aree di mantenimento e completamento.

Sono prescritti fili fissi, in corrispondenza dei limiti di zona sui lati prospicienti le strade pubbliche.

Non sono previsti distacchi minimi dai confini, pur fatti salvi i diritti di terzi. Si può procedere pertanto anche alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, a condizione che venga esibita scrittura privata sottoscritta dalle parti e debitamente registrata, che comprovi l'accettazione di entrambe le proprietà alla costruzione in aderenza.(*)

(*) La disposizione in carattere corsivo sottolineato si intende nulla e disapplicabile, per effetto delle determinazioni consiliari espresse in sede di approvazione del P.P.E.

L'altezza potrà raggiungere quella corrispondente a quattro piani fuori terra, e comunque non superiore a 13.50 ml.

Art. 10

Aree per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale

- 1 Si riferisce ad aree inedificate o attualmente occupate da attività da riconvertire al fine di garantire la qualità dell'insediamento urbano consolidato e la dotazione di servizi pubblici.
- 2 Negli ambiti destinati ai progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale individuati negli elaborati grafici di piano sono ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 3 nonché quelli di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*", se conformi alle prescrizioni del presente P.P.E.. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.
Nelle more di attuazione degli interventi previsti dal P.P.E. per gli ambiti anzidetti, sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti:
 - Sulle superfici che non risultano indicate dal piano particolareggiato come "aree di cessione", nelle more di predisposizione dei progetti unitari convenzionati (progetti integrati) si intendono consentiti per singoli lotti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i.
Nella ricostruzione conseguente alla demolizione di cui alla predetta lettera d) sono consentite le variazioni non essenziali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i. nonché dell'art. 8 della L.R. 02.07.1987, n. 36.
 - Sulle aree indicate dal piano particolareggiato come "aree di cessione", nelle more di predisposizione dei progetti unitari convenzionati (progetti integrati) si considerano consentiti i soli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) e b) del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i., con espressa esclusione di: cambi di destinazione d'uso, variazioni di superficie utile abitabile (Su) e di superficie non residenziale (Snr) ex DM 10.05.77 n. 801, frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari.
- 3 Nelle aree destinate ai progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza;
 - destinazione commerciale limitatamente alle strutture di tipo a) individuate all'art. 5 ovvero piccole strutture di vendita;
 - servizi privati.
- 4 L'attuazione degli interventi edilizi all'interno dei comparti è subordinata alla presentazione del progetto integrato di cui all'art. 23 che dovrà prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale del 50% della superficie territoriale del comparto, la stipula di apposita convenzione ed il rispetto dei seguenti parametri:
Indice di fabbricabilità territoriale ET: 2,00 mc/mq
Superficie fondiaria SF: 50% Superficie territoriale ST
Quota di cessione di superficie destinata a servizi pubblici: 50%
Numero massimo di piani: 5
Altezza massima: 17,00 ml
Destinazione del piano terra: residenze, attività commerciali, servizi privati ed accessori complementari alla residenza.
Alla volumetria calcolata in base all'indice di fabbricabilità territoriale soprariportato che è di esclusiva pertinenza delle residenze e che corrisponde mediamente a 80 mc/ab vuoto per pieno è possibile sommare una volumetria aggiuntiva destinata esclusivamente alle attività non residenziali ma strettamente connesse alla residenza da localizzarsi ai piani terreni o al primo piano degli edifici nella misura massima del 20% della volumetria calcolata in base all'indice di fabbricabilità territoriale soprariportato.
- 5 A prescindere dall'iniziativa privata, per l'attuazione delle previsioni pubbliche interne agli ambiti di cui al presente articolo l'Amministrazione Comunale, per motivazioni contingenti indifferibili ed urgenti legate all'attuazione dei piani; potrà avviare in qualsiasi momento la procedura espropriativa ai sensi di legge.

- 6 La zonizzazione indicata nelle planimetrie di progetto non è cogente, pertanto possono essere presentati progetti integrati con sistemazioni diverse da quelle riportate nelle medesime, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici, delle quantità minime di superfici destinate a spazi pubblici, nonché delle modalità di redazione ed approvazione. La stessa zonizzazione possiede tuttavia valore prescrittivo per quanto attiene agli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nelle more di predisposizione dei progetti unitari, di cui al precedente punto 2. Per le proprietà tagliate dal confine con altre zone di intervento di P.R.G., è possibile stralciare dalla sistemazione unitaria dei progetti integrati parti autonome, ferma restando la verifica in ordine alla accessibilità e alla funzionalità urbanistica generale delle soluzioni proposte.
- 7 Per il solo ambito localizzato a Piazza Cinque Giornate, in aggiunta agli spazi di cui all'art. 20 dovrà essere garantita una superficie a parcheggi pubblici pari all'estensione dell'intero ambito di intervento, da localizzarsi anche ai piani interrati o fuori terra degli edifici.

Art. 11

Aree per progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente produttivo

- 1 Si riferisce ad aree inedificate o attualmente occupate da attività produttive da riqualificare al fine di garantire la qualità dell'insediamento urbano consolidato ed in particolare degli accessi alla città e la dotazione di servizi pubblici.
- 2 Negli ambiti destinati ai progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente produttivo individuati negli elaborati grafici di piano sono ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 3 nonché quelli di cui all'art. 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*", se conformi alle prescrizioni del presente P.P.E.. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.
- Nelle more di attuazione degli interventi previsti dal P.P.E. per gli ambiti anzidetti, sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti:
- Sulle superfici che non risultano indicate dal piano particolareggiato come "aree di cessione", nelle more di predisposizione dei progetti unitari convenzionati (progetti integrati) si intendono consentiti per singoli lotti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i.
Nella ricostruzione conseguente alla demolizione di cui alla predetta lettera d) sono consentite le variazioni non essenziali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i. nonché dell'art. 8 della L.R. 02.07.1987, n. 36.
 - Sulle aree indicate dal piano particolareggiato come "aree di cessione", nelle more di predisposizione dei progetti unitari convenzionati (progetti integrati) si considerano consentiti i soli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) e b) del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i., con espressa esclusione di: cambi di destinazione d'uso, variazioni di superficie utile abitabile (Su) e di superficie non residenziale (Snr) ex DM 10.05.77 n. 801, frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari.
- 3 Nelle aree destinate ai progetti integrati di intervento a carattere prevalentemente produttivo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- destinazione residenziale limitatamente ad un'abitazione singola o alloggio con una SUL di 120 mq destinato alla guardiania per ogni comparto comprendente una o più attività produttive. In aggiunta agli spazi precedenti, è altresì consentita la destinazione residenziale, in misura non superiore alla volumetria residenziale legittima esistente sui lotti alla data di adozione del P.P.E.;
 - destinazione commerciale;
 - servizi privati;
 - destinazioni produttive.

- 4 L'attuazione degli interventi edilizi all'interno dei comparti è subordinata alla presentazione del progetto integrato di cui all'art. 23 che dovrà prevedere la cessione all'Amministrazione Comunale del 30% della superficie territoriale del comparto, la stipula di apposita convenzione ed il rispetto dei seguenti parametri:
Indice di fabbricabilità territoriale ET: 3,00 mc/mq
Superficie fondiaria ST: 70% Superficie territoriale SF
Quota di cessione di superficie destinata a servizi pubblici: 30%
Numero massimo di piani: 6
Altezza massima: 20,00 ml
- 5 A prescindere dall'iniziativa privata, per l'attuazione delle previsioni pubbliche interne agli ambiti di cui al presente articolo l'Amministrazione Comunale, per motivazioni contingenti indifferibili ed urgenti legate all'attuazione dei piani; potrà avviare in qualsiasi momento la procedura espropriativa ai sensi di legge.
- 6 La zonizzazione indicata nelle planimetrie di progetto non è cogente, pertanto possono essere presentati progetti integrati con sistemazioni diverse da quelle riportate nelle medesime, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici, delle quantità minime di superfici destinate a spazi pubblici, nonché delle modalità di redazione ed approvazione. La stessa zonizzazione possiede tuttavia valore prescrittivo per quanto attiene agli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nelle more di predisposizione dei progetti unitari, di cui al precedente punto 2. Per le proprietà tagliate dal confine con altre zone di intervento di P.R.G., è possibile stralciare dalla sistemazione unitaria dei progetti integrati parti autonome, ferma restando la verifica in ordine alla accessibilità e alla funzionalità urbanistica generale delle soluzioni proposte.

Art. 11 bis

Ambiti speciali per progetti integrati di riqualificazione

- 1 Si riferiscono alle aree già interessate dalle previsioni del "P.R.U.S.S.T. Latium Vetus - Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione e riutilizzo di un'area urbana in degrado comprendente un ex deposito di rottamazione ed una porcilaia dismessa in variante al P.R.G.", approvato con accordo di programma ratificato con Del. C.C. 17.12.03, n. 87 (D.P.G.R. n. 15 del 22.01.04), nonché alcune porzioni residuali di tessuto residenziale interessate da determinazioni consiliari di accoglimento di opposizioni presentate a seguito di pubblicazione del P.P.E. originario.
- 2 Ai fini dell'applicazione del presente articolo vale lo stralcio planimetrico allegato sotto la lettera "A", le cui prescrizioni prevalgono sulle planimetrie di P.P.E.
- 3 Negli ambiti per progetti integrati di riqualificazione individuati nello stralcio planimetrico di cui al precedente punto 2 sono ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 3 nonché quelli di cui all'art. 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*", se conformi alle prescrizioni del presente P.P.E.. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.
- 4 Nelle more di attuazione degli interventi previsti dal P.P.E. per gli ambiti anzidetti, sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti:
- Sulle superfici che non risultano indicate dal piano particolareggiato come "aree di cessione", nelle more di predisposizione dei progetti unitari convenzionati (progetti integrati) si intendono consentiti per singoli lotti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i.
Nella ricostruzione conseguente alla demolizione di cui alla predetta lettera d) sono consentite le variazioni non essenziali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. nonché dell'art. 8 della L.R. 02.07.1987, n. 36.

- Sulle aree indicate dal piano particolareggiato come "aree di cessione", nelle more di predisposizione dei progetti unitari convenzionati (progetti integrati) si considerano consentiti i soli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) e b) del D.P.R. 06.06.01, n. 380 e s.m.i., con espressa esclusione di: cambi di destinazione d'uso, variazioni di superficie utile abitabile (Su) e di superficie non residenziale (Snr) ex DM 10.05.77 n. 801, frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari.
- 5 L'attuazione degli interventi edilizi all'interno di ciascuno degli ambiti speciali, denominati con indice alfanumerico A1 e A2, è subordinata alla presentazione del progetto integrato di cui all'art. 23 che dovrà prevedere tra l'altro la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree a destinazione pubblica indicate nelle tavole di progetto e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, la stipula di apposita convenzione disciplinante il rapporto tra operatori e Comune, il rispetto dei parametri elencati ai successivi punti del presente articolo.
- 6 Gli Ambiti speciali per progetti integrati di riqualificazione sono ripartiti nelle seguenti sottozone, individuate sullo stralcio planimetrico allegato sotto la lettera "A":

Sottozona di mantenimento e completamento in ambiti speciali

Destinazioni ammesse:

- destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "A" delle presenti norme.

Parametri e prescrizioni per l'attuazione degli interventi edilizi:

Indice di fabbricabilità fondiaria	1,5 mc/mq
Numero max di piani fuori terra	3 o, se superiore, pari a quelli degli edifici legittimamente esistenti sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa. E' fatta salva la possibilità di variare il numero dei piani degli edifici legittimamente esistenti, operando sugli interpiani.
Altezza massima	10,00 ml o, se superiore, pari a quella dell'edificio esistente sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa
Distacchi dai confini e di zona	5 ml (fatta salva la possibilità di edificare in aderenza, di cui innanzi)
Distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	10ml (fatta salva la possibilità di edificare in aderenza, di cui innanzi)

Si può procedere alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, fatti salvi i diritti di terzi.

Fermo restando il rispetto dei parametri dimensionali lineari di cui alla precedente tabella, è possibile il trasferimento della potenzialità edificatoria tra la presente sottozona e lotti non confinanti localizzati all'interno della zona di mantenimento e completamento di cui all'art. 8, anche di differenti proprietari, fatte salve le limitazioni di cui al successivo art. 21, punto 19, lett. c.

Sottozona di completamento misto in ambiti speciali

Destinazioni ammesse:

- destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "A" delle presenti norme.
- servizi privati, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "C" delle presenti norme, da localizzarsi ai piani terreni o al primo piano degli edifici.

Parametri e prescrizioni per l'attuazione degli interventi edilizi:

Volumetria massima ammissibile <i>(già prevista dall'intervento P.R.U.S.S.T., inserito nel P.P.E. originario)</i>	Lotto 1	mc. 5.300
	Lotto 2	mc. 2.100
Numero max di piani fuori terra	3 o, se superiore, pari a quello degli edifici legittimamente esistenti sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa. E' fatta salva la possibilità di variare il numero dei piani degli edifici legittimamente esistenti, operando sugli interpiani.	
Altezza massima	10,00 ml o, se superiore, pari a quella dell'edificio esistente sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa	
Distacchi dai confini e di zona	5 ml <i>(fatta salva la possibilità di edificare in aderenza, di cui innanzi)</i>	
Distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	10ml <i>(fatta salva la possibilità di edificare in aderenza, di cui innanzi)</i>	

Si può procedere alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, fatti salvi i diritti di terzi.

Verde privato a parco per il gioco e lo sport

Destinazioni ammesse:

- servizi privati, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "C" delle presenti norme, limitatamente alle seguenti categorie specifiche:
 - attrezzature sportive e ricreative;
 - locali per la cultura fisica;

La potenzialità edificatoria è determinata dalla massima volumetria insediabile per effetto della applicazione dei vincoli insistenti sull'area, con particolare riferimento allo sviluppo in altezza derivante dalla distanza minima dei corpi di fabbrica dalla linea elettrica aerea esistente.

Servizi pubblici e viabilità in ambiti speciali

Sono le aree da destinare agli spazi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, del D.I. 02.04.68, n. 1444, nonché alla viabilità carrabile e agli spazi pubblici pedonali indicati nelle planimetrie di progetto.

Al fine dell'attuazione degli interventi si applicano le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni stabilite per ciascuna tipologia di spazio pubblico ai successivi articoli 17, 18, 19.

- 7 A prescindere dall'iniziativa privata, per l'attuazione delle previsioni pubbliche interne agli ambiti di cui al presente articolo l'Amministrazione Comunale, per motivazioni contingenti indifferibili ed urgenti legate all'attuazione dei piani, potrà avviare in qualsiasi momento la procedura espropriativa ai sensi di legge.

Art. 12

Aree S.T.U. a pianificazione definita

- 1 Si riferisce ad aree inedificate, parzialmente inedificate o attualmente occupate da attività da riconvertire che per la loro localizzazione e per le funzioni da insediarsi rivestono un'importanza strategica per l'assetto urbano della città tanto da poter essere attuate tramite progetti integrati di intervento di cui ai precedenti artt. 10 e 11 delle presenti Norme o con la costituzione di una Società di Trasformazione Urbana.
- 2 Nelle aree S.T.U. a pianificazione definita individuate negli elaborati grafici con comparti contraddistinti con le lettere A, B, C, e D sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e), f) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia".

Il comparto C è ricompreso nel Piano di Recupero del Centro Storico e pertanto l'attuazione è subordinata agli indici ed alle prescrizioni del citato Piano di Recupero.

- 3 Nelle aree S.T.U. a pianificazione definita sono ammesse all'interno dei comparti le seguenti destinazioni d'uso:

Comparto A

- destinazione commerciale limitatamente alle strutture di tipo a) e di tipo b) individuate all'art. 5 ovvero piccole e medie strutture di vendita;
- servizi pubblici, di cui all'art. 3, comma 2, del D.I. 02.04.68, n. 1444;
- servizi di interesse generale, di cui all'art. 4, punto 5. del D.I. 02.04.68, n. 1444;
- servizi privati.

Entro l'area a servizi privati, di cui agli elaborati grafici di progetto, è ammessa la destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza, nella misura massima del 30% della potenzialità edificatoria calcolata con l'indice di cui al successivo punto 4 del presente articolo da utilizzare per le seguenti finalità d'interesse pubblico o generale quali interventi di edilizia residenziale pubblica o con finalità sociali, incentivazione alla realizzazione e/o gestione di opere pubbliche o di interesse pubblico a cura e spese di soggetti privati ed altre iniziative volte a facilitare la realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico assunti dal Piano Particolareggiato Esecutivo.

Comparto B

- destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza;
- destinazione commerciale limitatamente alle strutture di tipo a) e di tipo b) individuate all'art. 5 ovvero piccole e medie strutture di vendita;
- servizi privati.

Comparto C

Vd. Piano di Recupero del Centro Storico.

Comparto D

- destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza;
- destinazione commerciale limitatamente alle strutture di tipo a) individuate all'art. 5 ovvero piccole strutture di vendita;
- servizi privati.

- 4 L'attuazione degli interventi edilizi all'interno dei comparti è subordinata alla presentazione del progetto integrato di cui all'art. 23 ed al rispetto dei seguenti parametri:

Comparto A

Indice di fabbricabilità territoriale ET: 3,00 mc/mq sull'intero comparto

Comparto B

Indice di fabbricabilità territoriale ET: 2,00 mc/mq

Destinazione del piano terra: residenze, attività commerciali, servizi privati ed accessori complementari alla residenza.

Alla volumetria calcolata in base all'indice di fabbricabilità territoriale soprariportato che è di esclusiva pertinenza delle residenze e che corrisponde mediamente a 80 mc/ab vuoto per pieno è possibile sommare una volumetria aggiuntiva destinata esclusivamente alle attività non residenziali ma strettamente connesse alla residenza da localizzarsi ai piani terreni o al primo piano degli edifici nella misura massima del 20% della volumetria calcolata in base all'indice di fabbricabilità territoriale soprariportato.

Comparto C

Vd. Piano di Recupero del Centro Storico.

Comparto D

Indice di fabbricabilità territoriale ET: 2,00 mc/mq

Destinazione del piano terra: residenze, attività commerciali, servizi privati ed accessori complementari alla residenza.

Alla volumetria calcolata in base all'indice di fabbricabilità territoriale soprariportato che è di esclusiva pertinenza delle residenze e che corrisponde mediamente a 80 mc/ab vuoto per pieno è possibile sommare una volumetria aggiuntiva destinata esclusivamente alle attività

non residenziali ma strettamente connesse alla residenza da localizzarsi ai piani terreni o al primo piano degli edifici nella misura massima del 20% della volumetria calcolata in base all'indice di fabbricabilità territoriale soprariportato.

Art. 13

Aree per le attività produttive

- 1 Si riferisce alle aree commerciali, artigianali ed industriali già individuate nel P.P.E. C7 attualmente edificate o in corso di edificazione.
- 2 Nelle aree per le attività produttive sono ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 3 nonché quelli di cui all'art. 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*", se conformi alle prescrizioni del presente P.P.E.. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.
Sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., inclusi i frazionamenti e le fusioni delle unità immobiliari, fatti salvi i diritti di terzi.
Il "*permesso di costruire*", di cui al Capo II del predetto *testo unico*, si rilascia per singoli lotti.
- 3 Nelle aree per le attività produttive sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - destinazione residenziale limitatamente ad un'abitazione singola o alloggio con una SUL di 120 mq destinato alla guardiania per ogni edificio comprendente una o più attività produttive;
 - destinazione commerciale;
 - servizi privati (comprendenti le utilizzazioni individuate per le installazioni private al successivo art. 14);
 - destinazioni produttive.
- 4 L'attuazione degli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire, di cui all'art.10, comma 1 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i., è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
Lotto minimo: 2.000 mq
Indice di fabbricabilità fondiaria If: 3,00 mc/mq
Altezza massima: 14,00 ml
Distacchi minimo dai confini: 6,00 ml
Distacchi minimo dalle strade: 7,50 ml
Indice di copertura: 50%

Art. 14

Aree per i servizi generali e privati

- 1 Queste zone comprendono aree destinate alle attrezzature pubbliche gestite da enti pubblici, o ad edifici ed attrezzature per i servizi necessari alla vita associata, commerciali, tempo libero e turistiche gestiti da privati:
 - i servizi pubblici si riferiscono alle attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale di cui all'art. 4 punto 5. del D.M. 02.04.68, n. 1444 (attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sanitarie ed ospedaliere, parchi urbani e territoriali), nonché a tutte le ulteriori infrastrutture pubbliche che non rientrano tra i servizi di cui all'art. 3 del predetto decreto.
 - le installazioni private comprendono le seguenti tipologie di servizi a carattere generale:
 - Scolastiche
 - Culturali
 - Sanitarie
 - Assistenziali
 - Turistico ricettive

- Sportive
 - Commerciali, ~~limitatamente alle strutture di tipo a) di cui all'art. 5 delle presenti norme, ovvero piccole strutture di vendita~~
 - Amministrative
 - Annonarie
 - Ristorative e ricreative
 - Distributori di Carburante
 - Parcheggi pubblici e privati
- 2 Nelle aree per i servizi generali e privati sono ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 3 nonché quelli di cui all'art. 10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia*", se conformi alle prescrizioni del presente P.P.E.. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.
- Sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., inclusi i frazionamenti e le fusioni delle unità immobiliari, fatti salvi i diritti di terzi. Il "*permesso di costruire*", di cui al Capo II del predetto *testo unico*, si rilascia per singoli lotti.
- 3 Nelle aree per i servizi generali e privati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- Servizi privati;
 - Destinazioni commerciali ~~di cui limitatamente all'art. 5 punto 1 lett. "B", tipo a)~~ **delle presenti norme, limitatamente alle sole strutture di vendita consentite dalla normativa nazionale e regionale di settore nonché dal vigente regolamento comunale in materia ("*RETE DISTRIBUTIVA ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - Definizione dell'assetto della rete distributiva; localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita; regolamentazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni, ex L.R. 30/11/1999 n. 33*", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28.03.06) e successive modifiche e disposizioni integrative;**
 - Servizi di interesse generale;
 - Residenziale, nella misura massima del 20% della volumetria ammissibile.
- In tal caso gli interventi sono subordinati alla cessione al comune di una superficie commisurata a mq. 9 ogni 80 mc di edificazione residenziale, da destinare a parcheggi di uso pubblico ovvero a verde attrezzato, da reperire nell'ambito dell'area a servizi in aggiunta agli spazi di cui all'art. 20 delle presenti norme.
- 4 L'attuazione degli interventi si attua per intervento diretto ed è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:
Indice di fabbricabilità fondiaria If: 2,50 mc/mq
Altezza massima: 14,00 ml
Distacchi dai confini: 5,00 ml
Rapporto massimo di copertura: 50%
- 5 Relativamente alle sole aree utilizzate per edilizia scolastica pubblica superiore all'obbligo, sono fatti salvi i parametri, gli indici e le norme nazionali in materia di edilizia scolastica.
- 6 Per il solo ambito prospiciente l'incrocio tra Corso della Repubblica e Via Dante Alighieri, sul quale gli interventi sono subordinati a sistemazione unitaria interessante la limitrofa area di "*completamento con ingombro prescritto*" di cui all'art. 9, è ammesso un *Indice di fabbricabilità fondiaria If* pari a 5 mc/mq e non sono previsti rapporto massimo di copertura e distacchi minimi, fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 15

Aree per l'istruzione

- 1 Si riferisce agli spazi da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) del D.l. 1444/1968 ovvero *asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo*.

- 2 In tali zone sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia".
- 3 Per l'attuazione degli interventi di edilizia di cui all'art. 3, comma 2 lett. a) del D.I. 1444/1968, interessanti sia le nuove costruzioni che gli ampliamenti di quelle esistenti, si applicano gli indici e le norme nazionali e regionali in materia di edilizia scolastica.
- 4 Nelle more di acquisizione delle aree da parte dell'Ente, sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti per singoli lotti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., con espressa esclusione di: cambi di destinazione d'uso, variazioni di superficie utile abitabile (Su) e di superficie non residenziale (Snr) ex DM 10.05.77 n. 801, frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari.
- 5 Alle aree acquisite al patrimonio dell'Ente, nelle more di attuazione degli interventi pubblici previsti dal comma 1 si applicano le norme di cui all' Art. 17 – "Aree per il verde pubblico".

Art. 16

Aree per le attrezzature di interesse comune

- 1 Si riferiscono agli spazi da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. b) del D.I. 1444/1968 ovvero attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per i pubblici servizi (uffici P.t, protezione civile, ecc.) ed altre.
Nell'ambito delle attrezzature di interesse comune di tipo religioso, si intendono consentiti gli usi specifici individuati dall'art. 2, comma 2, della Legge Regionale 09.03.1990, n. 27, ovvero:
 - a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
 - b) gli edifici e le attrezzature adibiti alla catechesi, all'educazione cristiana o religiosa di altri culti, alle diverse attività pastorali connesse all'esercizio del ministero di cura delle anime, nonché ad abitazioni dei ministri del culto.
- 2 In tali aree sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia".
- 3 L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:
Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq.
Allo scopo di permettere opere di adeguamento funzionale finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente, per i lotti edificati alla data di adozione della presente normativa, in deroga al limite di volume di cui al precedente periodo, è comunque consentito un incremento del 20% del volume esistente legittimo alla data di adozione della presente normativa, ove per tale si intende anche l'eventuale consistenza legittimata con provvedimento in sanatoria ai sensi di legge. In tal caso non sono prescritti distacchi minimi dai confini, di zona, da strada e tra gli edifici, fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle distanze tra pareti finestrate ex art. 9 D.M. 02.04.1968, n. 1444.
Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è consentito altresì operare sugli interpiani e variare le superfici lorde e nette di pavimento, nel rispetto dei requisiti di agibilità previsti ai sensi di legge.
Ai fini del calcolo della volumetria massima ammissibile per l'edificazione di nuovi edifici per il culto, in applicazione dell'art. 4, comma 3, della Legge Regionale 09.03.1990, n. 27, dal computo delle cubature sono escluse quelle al di sopra dei cinque metri dal piano del terreno o dalla pavimentazione esterna a sistemazione avvenuta. Per gli edifici per il culto esistenti si intendono fatti salvi i parametri di volumetria individuati nei provvedimenti edilizi abilitativi originari.

- 4 In tali zone vi è la necessità di reperire parcheggi da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree esterne di pertinenza nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume fuori terra, come disposto dall'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della legge n. 122/89 e s.m.i., **purché la superficie da destinare a parcheggio, calcolata in relazione all'entità della nuova edificazione o dell'ampliamento, non sia inferiore a 20 metri quadrati**, nonché in aggiunta ad essi, per analogia a quanto previsto dall'art. 5 del D.l. 1444/68, ulteriori 40 mq di parcheggi (escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra degli autoveicoli) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, **questi ultimi da reperire solo in caso di edifici o porzioni di edificio con superfici maggiori di 150 mq, afferenti nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso ovvero di utilizzazione dei manufatti esistenti.** **Le prescrizioni in materia di parcheggi, di cui al presente punto 4, non si applicano agli interventi di adeguamento funzionale finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui al secondo periodo del precedente punto 3, in caso di comprovata impossibilità di reperimento degli spazi in relazione allo stato dell'edificazione sui lotti interessati.**
- 5 Nelle more di acquisizione delle aree da parte dell'Ente, sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti per singoli lotti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., con espressa esclusione di: cambi di destinazione d'uso, variazioni di superficie utile abitabile (Su) e di superficie non residenziale (Snr) ex DM 10.05.77 n. 801, frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari.
- 6 Alle aree acquisite al patrimonio dell'Ente, nelle more di attuazione degli interventi pubblici previsti dal comma 1 si applicano le norme di cui all' Art. 17 – "Aree per il verde pubblico".

Art. 17

Aree per il verde pubblico

- 1 Si riferisce alle superfici utilizzabili per il gioco e lo sport ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett. c) del D.l. 02.04.1968, n. 1444.
- 2 Su tali superfici è consentita:
- la realizzazione di panchine, fontane, installazioni mobili o spazi gioco per l'infanzia, pergolati su percorsi pedonali e sulle aree di sosta, piste ciclabili, recinzioni;
 - la localizzazione di chioschi con destinazione d'uso bar, di punto di informazione, per la vendita di giornali, servizi igienici, capanni per attrezzi, nel rispetto dei seguenti parametri:

<i>dimensione massima:</i>	<i>50 mq di superficie lorda per ogni manufatto</i>
<i>altezza massima:</i>	<i>3,50 ml</i>
<i>distacco dalle strade:</i>	<i>5,00 ml</i>
<i>distacco dagli edifici:</i>	<i>10,00 ml</i>
<i>pendenza falde di copertura:</i>	<i>35%</i>
- Per tali interventi è richiesta la presentazione di specifici elaborati progettuali che consentano la verifica in ordine a:
- inserimento delle opere nel contesto del comprensorio;
 - rispetto dei caratteri architettonici delle preesistenze edilizie circostanti ed interne alla singola zona verde;
 - appropriato uso dei materiali, in riferimento all'uso delle finiture esterne e dei colori.
- l'edificazione di impianti sportivi e ricreativi coperti, scoperti e relativi accessori, nel rispetto della normativa tecnica di settore e dell'indice di fabbricabilità massima di cui all'art. 16 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per le attrezzature d'interesse comune.

- 3 Per quanto attiene al mantenimento delle alberature esistenti e alla piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ed arbustive ammesse di cui all'art. 22 – "Norme di inserimento ambientale" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- 4 Nelle more di acquisizione delle aree da parte dell'Ente, sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti per singoli lotti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., con espressa esclusione di: cambi di destinazione d'uso, variazioni di superficie utile abitabile (Su) e di superficie non residenziale (Snr) ex DM 10.05.77 n. 801, frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari.

Art. 18

Aree per i parcheggi pubblici

- 1 Sulle aree destinate a parcheggi pubblici potranno essere realizzate tutte le opere necessarie per l'accessibilità e la fruibilità di tali attrezzature. Potranno altresì essere realizzati parcheggi interrati al disotto della viabilità e degli spazi pubblici pedonali laddove l'articolato viario esterno consenta un'adeguata funzionalità delle rampe d'accesso.
- 2 Sulle aree di cui sopra l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, in concessione, la realizzazione di volumetrie non residenziali interrate, previa stipula di convenzione che preveda tra l'altro la realizzazione a cura dei privati delle sistemazioni delle superfici.
- 3 Per quanto attiene alla piantumazione delle alberature e la sistemazione a verde tra gli spazi di sosta valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ed arbustive di cui all'art. 22 – "Norme di inserimento ambientale" delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- 4 Su tutte le sottozone di piano a destinazione pubblica, l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, in concessione, la realizzazione di volumetrie non residenziali interrate da destinare a parcheggi, anche multipiano, previa stipula di convenzione che preveda tra l'altro la realizzazione a cura dei privati delle sistemazioni delle superfici.

Art. 19

Viabilità e spazi pubblici pedonali

- 1 La viabilità carrabile è quella indicata negli elaborati grafici di progetto. Le sezioni stradali di progetto permettono sia la realizzazione dei marciapiedi su ambo i lati che l'inserimento di filari di alberi.
- 2 Per quanto attiene alle dimensioni minime delle sezioni stradali nonché degli elementi costitutivi lo spazio stradale (carreggiata, corsie, banchine, marciapiedi, ecc.), si applicano le prescrizioni di cui al D.M. 05.11.2001 "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione di strade*".
- 3 I percorsi e gli spazi pedonali pubblici interni alle aree pubbliche, unitamente agli elementi di arredo urbano, devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa all'intero Piano Particolareggiato Esecutivo.
- 4 Per quanto non espresso al presente articolo valgono le norme del Codice della Strada.

Art. 20

Aree per i parcheggi privati pertinenziali e spazi d'uso pubblico

1. Ogni nuovo edificio, ovvero ogni ampliamento di edificio legittimamente esistente alla data di adozione della presente normativa, deve essere dotato di parcheggi, da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree di pertinenza, nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, come disposto dall'art. 41-sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i., ovvero, per i soli insediamenti commerciali, se maggiore della precedente, nella misura stabilita dall'art. 19 della L.R. 18.11.1999, n. 33 e s.m.i..

- 2 Per gli edifici o porzioni di edificio con superfici interessate da destinazioni non residenziali maggiori di 150 mq, afferenti nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso ovvero di utilizzazione dei manufatti esistenti, in aggiunta ai parcheggi di cui al precedente comma devono essere reperiti i seguenti spazi pubblici e di parcheggio d'uso pubblico: a 100 mq di superficie non residenziale lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra dei veicoli, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
Per gli spazi di cui al precedente comma non deve necessariamente venire meno la vocazione pubblica stabilita dall'Art. 5 del D.I. 02.04.1968, n. 1444; pertanto, al fine dell'assolvimento della funzione per cui risultano reperiti, devono essere necessariamente garantiti sia il loro permanente uso pubblico che l'accessibilità agli stessi.
- 2bis Gli immobili destinati ai parcheggi di cui al punto 1 sono asserviti all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto; quelli destinati a parcheggi pubblici di cui al punto 2 sono oggetto di vincolo a parcheggio di uso pubblico a mezzo di atto d'obbligo notarile registrato e trascritto, o ceduti gratuitamente al Comune, su proposta dei titolari, previo assenso dell'Amministrazione espresso con Deliberazione del Consiglio Comunale.**
3. Al fine del soddisfacimento delle quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo, è possibile l'asservimento di aree non confinanti comprese nell'ambito di intervento del P.P.E. "Il Centro della Città".
Al medesimo fine, è possibile altresì l'asservimento di aree contigue, ovvero non confinanti, esterne all'ambito di intervento del P.P.E. "Il Centro della Città", a condizione che:
- la distanza tra i limiti dello stesso P.P.E. e i parcheggi non sia superiore a ml. 300, misurati secondo il percorso pedonale più breve;
 - l'asservimento delle aree non comporti diminuzione della dotazione di spazi pubblici o d'uso pubblico nelle rispettive zone omogenee di appartenenza.
4. Ai fini del calcolo delle superfici da destinare parcheggi, devono essere seguite le seguenti indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni:
- Per quanto attiene ai parcheggi di uso pubblico, si intendono escluse dal computo delle superfici da destinare a parcheggi sia le sedi viarie che gli spazi di manovra dei veicoli, al fine di garantire una efficace utilizzazione delle superfici ed una ottimizzazione della sistemazione degli spazi. Pertanto, concorreranno a determinare le quantità di superfici necessarie a soddisfare lo standard minimo di questa tipologia di parcheggio i soli spazi di sosta, ovvero gli stalli dei veicoli.
 - Per quanto attiene ai parcheggi di cui al primo comma, la natura esclusivamente privata degli stessi (la quale, ferme restando le responsabilità in materia di sicurezza, permette una totale flessibilità nella utilizzazione degli spazi da parte della proprietà) in assenza di diverse disposizioni di legge consente di computare in toto la superficie di calpestio. Devono tuttavia essere escluse dal calcolo le superfici che oggettivamente, per caratteristiche geometriche o di pendenza, non possono di fatto essere utilizzate né come sosta né come spazio di manovra. A titolo esemplificativo, nel computo della superficie destinata a parcheggi ex art. 41-sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i., possono essere quindi computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

5. I progetti edilizi devono essere corredati degli elaborati scritti e planimetrici necessari alla descrizione analitica della dotazione di parcheggi, contenenti gli elementi utili ad eseguire le verifiche in ordine al rispetto dei requisiti di cui ai precedenti punti, ivi comprese l'indicazione degli spazi di sosta e di manovra, la modalità di calcolo delle superfici, l'individuazione planimetrica e la delimitazione delle singole superfici da asservire o da vincolare, l'indicazione su base planimetrica delle singole tipologie di parcheggio in riferimento alle specifiche prescrizioni normative.

Art. 21

Norme Generali

- 1 I nuovi edifici devono osservare le prescrizioni riportate negli articoli delle presenti norme tecniche e rispettare le eventuali indicazioni planimetriche interne ai lotti di cui agli elaborati grafici di piano.
- 2 I progetti da realizzare, all'atto della presentazione in Comune, dovranno essere corredati da indicazioni che specifichino la qualità dei materiali da impiegare e i colori che verranno prescelti, in conformità alle prescrizioni espresse per ciascuna zona.
- 3 Ogni progetto dovrà contenere un elaborato riguardante la recinzione del lotto.
- 4 Gli edifici che ricadono in lotti contigui con la stessa tipologia dovranno presentare caratteristiche uniformi per i materiali impiegati a vista, nonché per finiture e colori sulle superfici esterne.
- 5 Le finiture e i rivestimenti esterni dovranno essere in colore da scegliere nella gamma dei seguenti: *ocra, senape, tabacco, nocciola, bianco, pozzolana, rosso romano*.
- 6 E' consentita sia la copertura a terrazzo che a tetto; in quest'ultimo caso essa dovrà essere con pendenza compresa tra il 30 e 35%, con manto in tegole tipo portoghese nel colore naturale del cotto.
- 7 E' consentita la realizzazione di *portici privati* ai piani terreni e di *logge* ai piani superiori degli edifici, ove per loggia o portico si intende lo spazio coperto (dal fabbricato, o con strutture indipendenti o semi dipendenti) per il quale la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse (comprendendo anche eventuali pilastri o strutture di sostegno) non superi i tre quarti del totale delle pareti perimetrali.
La superficie complessiva di portici e logge (non computabile ai fini della volumetria ammissibile) non può essere superiore al 25% della superficie utile lorda (SUL) dell'unità immobiliare interessata, calcolata ai sensi dell' art. 4 delle presenti Norme.
Ai portici e alle logge si applicano le disposizioni relative ai distacchi, di cui alle prescrizioni relative alle singole sottozone.
- 8 Sono ammessi sbalzi oltre il filo del fabbricato (ove per sbalzo si intende qualsiasi elemento aggettante senza sovrastanti corpi chiusi, privo di strutture di sostegno e/o pilastri esterni al filo dell'edificio), purché essi non si inoltrino più di 1/3 della distanza minima dai limiti dei lotti. Sono fatti salvi i distacchi minimi tra gli edifici, stabiliti per le singole sottozone.
Sono comunque consentiti sbalzi max di 50 cm., in caso di fabbricati preesistenti alla data di adozione della presente normativa (legittimi o legittimati con provvedimento in sanatoria), edificati a distanza inferiore dei distacchi minimi.
- 9 Sono ammessi locali interrati, i quali dovranno avere esclusiva destinazione ad *accessori e volumi tecnici*, come più innanzi definiti.
- 10 Per *accessori*, si intendono i locali complementari all'abitazione, non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio *soffitte, autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti, centrali termiche, locali per i contenitori delle immondizie, legnaie, stenditoi e lavatoi coperti, piccole rimesse per attrezzature da giardino, ricoveri per animali da cortile o d'affezione ecc.*

- 11 E' consentita la edificazione fuori terra degli *accessori*, a condizione che essi siano realizzati in aggregazione alle residenze, fatte salve le possibilità previste per le sole "*opere di arredo esterne*" di cui all'art. 8 – punto 11.
- 12 Essi possono essere ubicati anche al piano copertura degli edifici, nella misura massima del 50% della superficie lorda complessiva del piano sottostante e con ritiri minimi dal filo di tre lati del fabbricato nel rapporto di 1/1.
- 13 Non sono da considerarsi accessori i *volumi tecnici*, ove per tali si intendono quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.
- A titolo esemplificativo, si considerano tali:
- il torrino scala per accesso a terrazzi praticabili, gli extracorsa ascensori, le canne fumarie, gli impianti televisivi, di ventilazione, di parafulmine, i vasi di espansione, emergenti dalla copertura del fabbricato;
 - i locali posti sull'ultimo solaio necessari a contenere macchinari per impianti tecnologici quali serbatoi idrici necessari a sopperire comprovate carenze della pubblica rete idrica, impianti di produzione energia elettrica, di riscaldamento e condizionamento che, per esigenze tecnico funzionali, non possono essere contenuti entro il corpo del fabbricato.
- La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici, i quali non sono computabili ai fini della volumetria ammissibile, devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili, con particolare attenzione alla congruità tra caratteristiche tipologiche-dimensionali ed utilizzazione prevista, riferita alle esigenze dell'abitazione o dell'utilizzazione non residenziale.
- A tal fine, il progetto edilizio deve essere corredato da tutti gli elaborati tecnici, grafici e/o scritti, necessari alla descrizione analitica dei locali e degli impianti (caratteristiche generali, ingombri, sviluppo dimensionale, ecc.). La rispondenza tra progetto, opere edilizie ed installazione degli impianti tecnologici dovrà essere comunque dimostrata dal Direttore dei Lavori ad ultimazione delle opere, mediante produzione di relazione asseverata.
- 14 La sommatoria di tutte le superfici afferenti i *volumi tecnici* non può essere superiore a quella delle superfici principali lorde afferenti.
- 15 In aggiunta agli accessori di cui ai precedenti commi, è consentita espressamente la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggio, nell'ambito delle superfici previste ai sensi di legge, senza distacchi minimi dai confini e da strada, pur fatti salvi i diritti di terzi.
- 16 Rientrano tra casi di esclusione dal computo della volumetria i seguenti interventi, assimilabili a soluzioni architettoniche atte a determinare soli incrementi di superficie:
- ballatoi coperti colleganti corpi di fabbrica atti a disimpegnare gli ambienti e volumi di progetto;
 - aperture prospettiche a tutt'altezza (ovvero estese ai vari piani dell'edificio) contenenti ballatoi coperti e scale aperte e pertanto non assimilabili neanche alle caratteristiche di portico;
 - balconi con setti murari atti a creare soluzioni architettoniche di decoro che non comportino una totale chiusura degli stessi ;
 - rampe di scale aperte, coperte e non tamponate;
 - fattispecie riconducibili per analogia ai punti precedenti.
- 17 In conformità alle determinazioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 13.12.2005, con la quale l'Amministrazione ha stabilito di recepire integralmente le disposizioni di cui alla L.R. 8/11/2004, n. 15, ad oggetto "Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici", si applicano al presente P.P.E. le seguenti disposizioni:
- per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, sono ammessi previa autorizzazione del Sindaco, al fine di migliorare le condizioni ambientali di vita e per incrementare l'impiego dell'energia solare termica e per diminuire gli sprechi idrici negli edifici, i seguenti interventi :

- a) installazione ed impiego di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria ;
 - b) realizzazione di sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie e riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei water ;
 - c) utilizzo di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati ;
 - d) installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua ;
 - e) impiego di pavimentazioni drenanti nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili nel caso di copertura superiore al cinquanta per cento della superficie esterna del lotto stesso.
- al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie degli edifici non vengono computati, se superiori a trenta centimetri, gli spessori delle pareti e dei solai.

Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

- 18 Per quanto riguarda il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'art. 22 – "Norme di inserimento ambientale".
- 19 Il trasferimento della potenzialità edificatoria nel presente P.P.E. è ammesso soltanto nei casi a seguito elencati.
- a. Il trasferimento della potenzialità edificatoria tra lotti non confinanti, anche di diversa proprietà, è ammesso all'interno delle sole sottozone per cui è prevista attuazione diretta ex art. 6, punto 3 (aree di mantenimento e completamento, aree di completamento con ingombro prescritto, aree per le attività produttive e aree per i servizi generali e privati) nonché nei casi disciplinati dall'art. 11 bis, fatti salvi i restanti parametri per l'edificazione stabiliti per ciascuna sottozona di piano.
 - b. E' ammissibile, nei lotti tagliati dal confine con altre zone di intervento di P.R.G., la concentrazione del volume afferente l'edificabilità della parte esterna (possibilità applicabile soltanto se prevista anche dagli strumenti urbanistici disciplinanti le zone limitrofe al P.P.E. entro cui sono parzialmente localizzati i lotti).
 - c. All'interno della zona di mantenimento e completamento è possibile trasferire tra lotti non confinanti la potenzialità edificatoria dovuta a:
 - Indice di fabbricabilità fondiaria di cui all'art. 8, punto 4;
 - incremento per cessione gratuita fasce fronte-strada destinate a viabilità pubblica (art. 8, punto 7);
 - incremento per cessione gratuita aree destinate a servizi pubblici (art. 8, punto 8);
 - edificabilità della parte esterna dei lotti tagliati dal confine con altre zone di intervento di P.R.G., di cui alla precedente lett. b.

Non si intende trasferibile su altri lotti:

 - l'incremento di volumetria di cui all'art. 8, punto 9 delle N.T.A. (10% della volumetria esistente legittima), in quanto tale possibilità è espressamente permessa ai soli fini del recupero del patrimonio esistente sul lotto;
 - la volumetria derivante dalle sopraelevazioni di cui al medesimo art. 8, punto 9, in quanto la motivazione della loro ammissibilità è costituita dal fatto che esse sono finalizzate alla regolarizzazione delle quinte stradali e, più in generale, alla omogeneizzazione dello sviluppo verticale dei corpi di fabbrica per singoli isolati.

In questi ultimi due casi, la volumetria risultante può essere comunque distribuita all'interno del lotto di proprietà su cui insiste l'immobile originario.
 - d Per i lotti interposti tra "aree di mantenimento e completamento" ed "aree di completamento con ingombro prescritto" le potenzialità edificatorie delle singole parti possono essere sommate e concentrate sulle seconde. Sono fatti salvi i restanti parametri per l'edificazione stabiliti per le singole sottozone.

- 20 Nei nuovi edifici o negli ampliamenti di quelli esistenti è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. La distanza di 10 mt tra pareti finestrate va rispettata prescindere dalla loro altezza ed anche in presenza di una sola parete finestrata. Pertanto, in caso di sopraelevazioni di edifici posti a distanza inferiore a 10 m, le fronti degli ampliamenti dovranno pertanto essere arretrate sino al rispetto del distacco minimo dal corpo di fabbrica preesistente, fatto salvo il caso in cui non siano presenti finestre su entrambe le pareti fronteggianti, sia nello stato di fatto che in quello di progetto.
- 21 Ai fini dell'applicazione del precedente punto 20, la parete è considerata finestrata in presenza di *aperture*, assimilabili ad entrambe le "specie di finestre" di cui all'art. 900 del Codice Civile. Non sono considerate *finestate* le pareti costituite totalmente o parzialmente da superfici che consentono il passaggio di sola luce attraverso l'utilizzazione di materiali di tamponamento ad essa permeabili.
- 22 In relazione agli orientamenti giurisprudenziali in materia di sporti di limitata entità strutturale che non incidono sul volume e sulla superficie coperta, i corpi scala aperti colleganti il piano di campagna con unità immobiliari ai piani superiori, sino ad una altezza di m. 1,50 non si ritengono valutabili ai fini della normativa di piano riguardante i distacchi (ivi compresa la distanza tra pareti finestrate ex art. 9 D.I. 1444/68). Essi dovranno rispettare tuttavia una distanza di almeno m. 1,50 dal confine.
- 23 Nel presente P.P.E. trova applicazione la disciplina dei casi di esclusione di cui all'ultimo comma dell'art.9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per cui la prescrizione stabilita al precedente punto 20 non si applica nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di intervento con previsioni plano volumetriche.
La *previsione plano volumetrica* è costituita da apposito elaborato grafico recante la rappresentazione completa dell'involucro esterno dei corpi di fabbrica interessati, il quale può essere proposto anche da un solo proprietario, ma deve essere sottoscritto per accettazione da tutte le proprietà interessate ed approvato con Determinazione Dirigenziale.
- 24 Non è considerato rilevante ai fini della utilizzazione degli spazi del piano terra un abbassamento del pavimento entro misure trascurabili, intendendo per tali quelle contenute entro uno spessore convenzionale di un solaio tipo. Pertanto, nel caso di piano di calpestio posto a quota inferiore della quota del terreno immediatamente circostante a sistemazione esterna avvenuta, il livello dell'edificio è considerato "piano terra" e non "seminterrato", se tale abbassamento non supera i trenta centimetri.
- 25 Su tutte le sottozone di piano, ovunque prescritti fili fissi per l'edificazione potranno essere eventualmente predisposte soluzioni progettuali che prevedano porticati aperti al pubblico. Nel caso in cui tali soluzioni progettuali siano predisposte sui i fronti degli edifici che si affacciano lungo il tratto urbano della Via Appia denominato Corso della Repubblica, i piani terreni degli edifici dovranno essere arretrati dal fronte esterno per una profondità minima di ml. 3,50, calcolata tra il filo interno degli elementi di sostegno e il filo del muro e delle vetrine di fondo, mentre le superfici dei portici risultanti dall'arretramento dovranno essere gravate da servitù di pubblico passaggio.

Art. 22

Norme di inserimento ambientale

- 1 ~~E' fatto obbligo limitare l'impermeabilità del lotto al rapporto di impermeabilizzazione massimo del 50%, ove per tale si intende il rapporto tra superficie impermeabile (data dalla somma di superficie coperta e superfici esterne pavimentate) e superficie del lotto edificabile.
Non concorrono alla determinazione della superficie impermeabile le aree pavimentate con materiali drenanti, posati a secco.~~
E' obbligatorio l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.
- 2 Ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui al seguente elenco nella misura minima di 1 albero ogni 300 mc di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti.
- 3 E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, fatto salvo l'eventuale taglio o estirpazione a seguito di rilascio di autorizzazione ai sensi di legge, con successivo obbligatorio ripristino del numero delle essenze estirpate e, nel caso delle querce, la obbligatoria ripiantumazione della stessa essenza.
Tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, di cui al seguente comma 4, per un minimo di 50 alberi e 50 arbusti per Ha. Comunque dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna con piantumazioni per una superficie totale pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, finalizzate anche all'inserimento paesaggistico dei parcheggi (*per analogia al disposto della Del. G.R. 12.12.00, n.2546 in materia di verifica V.I.A.*).
- 4 Tutte le piantumazioni previste dal presente articolo devono essere effettuate utilizzando esclusivamente specie autoctone o naturalizzate, non invasive, le cui specifiche caratteristiche sono documentate e verificate secondo le modalità stabilite al successivo punto 5.
- 5 In riferimento agli obblighi di piantumazione di cui ai precedenti commi, i progetti di intervento devono essere corredati di apposita relazione agronomica esplicativa redatta **dal progettista ovvero da altro** professionista abilitato, che illustri le specie prescelte, la localizzazione dei singoli esemplari e la motivazione delle scelte effettuate.
- 6 Ai sensi dell' Art. 3 – "*Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico*", sono fatte salve tutte le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni del *Regolamento Comunale per la progettazione, realizzazione e manutenzione degli spazi verdi pubblici e privati*.
- 7 Le norme di cui al presente articolo non si applicano ai lotti edificati nei quali, alla data di adozione del piano, la superficie coperta dei fabbricati esistenti sia maggiore del 75% dell'area totale del lotto.

Art. 23

Progetto integrato.

- 1 Il progetto integrato è una procedura finalizzata a definire progettualmente e per ogni comparto le previsioni del presente P.P.E. in relazione alle specifiche aree di cui agli artt. 10, 11 e 12 ed ai relativi comparti riportati nelle tavv. 8, 9 e 10.
- 2 Tale procedura consente una verifica della qualità urbanistica, ambientale economica e sociale delle iniziative proposte.
- 3 La procedura del progetto integrato è avviata mediante la predisposizione di un progetto di iniziativa privata presentato al Comune dai soggetti che rappresentino la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili ricadenti nell'ambito di intervento, a condizione che l'intervento dei proponenti costituisca stralcio funzionale dell'intero comparto e che sia assicurato dai proponenti il soddisfacimento degli obblighi nei confronti dell'Ente, come più innanzi individuati.
E' fatta salva la possibilità di procedere per iniziativa pubblica, ai sensi dei precedenti art. 10 punto 5 nonché art. 11 punto 5.

Su richiesta dei soggetti che rappresentano la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili, gli ambiti assoggettati ad intervento indiretto, di cui all'art. 6, punto 5, possono essere suddivisi in parti autonome ad ogni effetto, fermo restando il rispetto proporzionale dei parametri urbanistici stabiliti e dei relativi oneri a carico dei promotori.

La suddivisione è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale, successivamente pubblicata secondo le modalità stabilite dalla Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i. ed operativa trascorsi sessanta giorni dalla esecutività della deliberazione consiliare con cui l'amministrazione formalizza le proprie controdeduzioni alle eventuali osservazioni pervenute.

4 Il progetto integrato riferito ai comparti individuati nel Piano dovrà essere costituito dalla seguente documentazione minima:

- planimetria e relazione con la definizione dell'assetto insediativi, morfologico, funzionale ed infrastrutturale distinguendo tra interventi pubblici e privati;
- planimetria e relazione con la verifica della sostenibilità urbanistica di tali assetti con particolare riferimento alla dotazione ed alla localizzazione degli standard urbanistici ed al rapporto con le infrastrutture;
- planimetria su base catastale ed aerofotogrammetrica in scala 1:1.000 e 1:500 recante tutte le aree interessate al progetto integrato;
- proposta progettuale con individuazione dei corpi di fabbrica (piante profili e sezioni), degli spazi di uso pubblico e privato, nonché di tutte le sistemazioni esterne compresa la viabilità carrabile e pedonale, i percorsi di accesso e le connessioni con strade e marciapiedi circostanti in scala 1:500 e 1:200;
- individuazione degli stralci funzionali oggetto delle singole richieste di permesso di costruire, tenendo conto degli elementi di cui ai punti successivi;
- produzione di uno o più appositi elaborati dettagliati recanti la dimostrazione della dotazione minima di parcheggi per l'intero ambito d'intervento, comprensivi di:
 - modalità di calcolo delle superfici;
 - individuazione planimetrica e delimitazione delle singole superfici da asservire o da vincolare;
 - indicazione, sulla base planimetrica, della tipologia di parcheggio in riferimento alle specifiche prescrizioni normative: distinzione tra parcheggi *pertinenziali* (L.122/89 e s.m.i., ovvero quantità di cui all'art.19 L.R. 33/99) ovvero *d'uso pubblico*, prescritti dalle presenti Norme per analogia con il disposto dell'art.5 punto 2) del D.I. 1444/68, con esplicita corrispondenza tra parcheggi ed edificato cui essi saranno asserviti, relativa proprietà ed eventuale stralcio funzionale di riferimento;
- elementi architettonicamente vincolanti anche per gli interventi appartenenti a diversi stralci funzionali:
 - descrizione dettagliata dei materiali di finitura esterna;
 - eventuali elementi di prospetto dimensionalmente rilevanti, quali basamenti, marcapiani, cornici e piani d'imposta dei solai, tipi di copertura, ecc;
- tabella riassuntiva dei parametri di progetto, con indicazione di superfici e quote di volume attribuite alle singole proprietà, corredata di riferimento alle singole particelle catastali (solo per le aree di cui agli artt. 10 e 11 delle presenti Norme):
 - computo delle aree di cessione gratuita al comune, e attribuzione proporzionale dei relativi oneri alle singole proprietà, anche in riferimento alle perequazioni di cui al punto successivo e alla possibilità di corresponsione di una somma equivalente in denaro, nel caso in cui un proprietario di una ditta interessata dall'intervento non possieda terreni da cedere per servizi pubblici;
 - al fine di valutare la rispondenza della proposta progettuale ai criteri di equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i singoli soggetti interessati, gli elaborati grafici indicanti stato di fatto e di progetto dovranno recare l'indicazione dei limiti di proprietà tra le ditte titolari, e dovranno evidenziare tutte le eventuali perequazioni e compensazioni necessarie a permettere l'attuazione degli interventi, ivi comprese le eventuali corresponsioni di cui al punto precedente e la suddivisione in stralci funzionali da assoggettare a singole richieste di permessi di costruire.

- planovolumetrico;
 - piano finanziario che definisca i costi delle urbanizzazioni, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;
 - cronoprogramma che definisca i tempi di realizzazione delle edificazioni private e delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - piano di gestione che definisca soggetti ed oneri per la gestione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - schema di convenzione che, in riferimento a tutti gli elementi descrittivi di progetto, disciplini i rapporti tra soggetti proponenti e Comune, con particolare riferimento a:
 - impegno alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
le quantità di superficie da cedere all'amministrazione comunale devono essere verificate in rapporto alla effettiva consistenza catastale; al fine di evitare quanto più possibile incongruenze nella fase successiva di definizione dell'atto convenzionale, da approvare con successivo provvedimento della Giunta Comunale contestualmente al progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione, lo schema di convenzione deve essere corredato dalla proposta di frazionamento delle aree a destinazione pubblica e dalla rappresentazione degli interventi su base catastale;
 - impegno alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il progetto integrato, ancorché nel caso in cui l'importo delle opere risulti eccedente rispetto alle quote scomputabili dai contributi di costruzione ai sensi di legge; al fine di assicurare la immediata funzionalità urbanistica generale dell'intervento, tutte le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate entro il primo anno dalla data di inizio lavori relativo al primo permesso di costruire;
 - alle precedenti condizioni, impegno alla sistemazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione secondaria secondo la utilizzazione di cui all'Art. 15 punto 5, Art. 16 punto 5, Art. 17 (verde pubblico), nonché alla relativa manutenzione per un periodo di estensione non inferiore a quanto stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale anche in riferimento alla programmazione dell'Ente, e comunque non inferiore alla durata dell'ultimo permesso di costruire.
- 5 Il progetto integrato è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria del Servizio comunale competente e sarà vincolante per tutti gli interventi successivi ovvero per gli stralci funzionali.
- 6 Il progetto integrato è unitario per ogni singolo comparto ma può essere attuato mediante stralci funzionali indipendenti che comunque devono garantire al momento del rilascio del primo permesso di costruire l'adempimento a tutti gli obblighi in precedenza stabiliti, tra cui la cessione delle aree destinate all'Amministrazione Comunale e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria assentite come indicato negli elaborati del presente Piano.
- 7 I progetti integrati potranno essere oggetto di variante; tali modifiche dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale e si dovrà applicare ex novo la procedura di proposizione in caso di variazioni essenziali, ove per tali si intendono quelle definite ai sensi degli artt. 7, 8, 15 della Legge 28.02.85 n. 47, dell'art. 8 della L.R. 02.07.87 n.36 nonché dell'art.32 del D.P.R. 06.06.01 n.380 e s.m.i..

Art. 24

Aree da destinare a edilizia residenziale sociale

- 1 In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 1 comma 259 della Legge 24.12.2007, n. 244 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato" (legge finanziaria 2008), all'interno di tutte le superfici fondiarie di piano è ammissibile la realizzazione di immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, più innanzi definita E.R.S., su aree la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita delle stesse da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile.
- 2 Negli ambiti assoggettati ad attuazione indiretta tali aree sono reperite in aggiunta a quelle necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, già individuate nel P.P.E. ai sensi del D.I. 02.04.1968, n. 1444.
- 3 In applicazione dell'art. 1 comma 260 della medesima Legge n. 244/2007, in caso di cessione gratuita delle aree da destinare a E.R.S., in aggiunta alla potenzialità edificatoria delle singole sottozone interessate è attribuita ai soggetti cedenti una volumetria premiale pari a mc 0,3 per ogni mq di superficie ceduta.
- 4 Tale volumetria premiale, assieme alla potenzialità edificatoria originaria stabilita per singola sottozona, si intende trasferibile su tutte le superfici a destinazione privata, fatti salvi i parametri edilizi lineari stabiliti per ciascuna sottozona di piano.
- 5 Gli interventi di E.R.S. sono realizzati nel rispetto della volumetria massima ammissibile derivante dall'applicazione del seguente parametro:
 - Indice di edificabilità fondiaria: 2,00 mc/mq
 La destinazione ammessa è quella esclusivamente residenziale di cui all'art. 5 punto 1, lett. A, ovvero: "abitazioni (abitative singole ed abitative collettive)".
 Per quanto attiene agli ulteriori parametri edilizi lineari, si applicano le prescrizioni valide per le "Aree di mantenimento e completamento".
 Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni di carattere generale di cui ai precedenti articoli 20, 21, 22.
- 6 La attuazione degli interventi per la realizzazione di E.R.S. è subordinato al reperimento, all'interno dell'area di cessione, delle aree da destinare a servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68, pari alla quantità minima necessaria a supportare il peso urbanistico totale degli interventi in termini di abitanti potenziali.
 Il fabbisogno di servizi (S) è ottenuto moltiplicando per 18 il numero degli abitanti potenziali (calcolati sommando la volumetria E.R.S. esclusivamente residenziale e la volumetria mista privata di trasferimento, attribuendo rispettivamente 80 e 100 mc ad abitante):

$$S = \{(Atot. \times 2,00 / 80) + (Atot \times 0,30 / 100)\} \times 18$$
 A tal fine, dovrà essere pertanto destinata a standards ex art. 3 D.I. 1444/68 il 50,4% dell'area totale di cessione.
 Nel caso di parziale sfruttamento della massima potenzialità edificatoria prevista per gli interventi E.R.S., la superficie minima di destinare a standards si riduce proporzionalmente all'indice di edificazione di progetto.

APPENDICE

ALLEGATO 1

Prescrizioni espresse dalla REGIONE LAZIO, Dipartimento Territorio 2, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S, Area Difesa del Suolo 05 nel parere emesso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. (già art.13 Legge 02.02.74, n. 64) nonché della Del. G.R. 18.05.99 n.2649 e s.m.i. (prot. Reg.le N. 98417/2S/05 Fasc. 4923 del 16 giugno 2006 e successiva rettifica).

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nella Relazione Geologica, a firma del Geol. Nello Ialongo *(vedi paragrafo successivo)*;
- mantenimento di una fascia di inedificabilità di 50 metri a partire dall'argine del Fosso di Cisterna *(frase modificata a seguito di rettifica di mero errore materiale)*;
- sia lasciata una fascia di rispetto in tutti i corsi d'acqua presenti non inferiore a 10 metri per lato;
- i fossi e i corsi d'acqua che eventualmente incrociassero strade di progetto non dovranno essere attraversati a raso né incubati o chiuso in alcun modo, ma dovranno essere attraversati dalle opere in progetto in modo da mantenere una luce idonea al passaggio delle acque;
- siano effettuati opportuni calcoli idraulici con tempi di ritorno almeno centennali sui fossi o i corsi d'acqua che eventualmente incrociassero strade di progetto per verificarne le caratteristiche idrauliche e le massime portate ed in modo da progettare le opportune opere per l'attraversamento degli stessi;
- qualsiasi manufatto dovrà essere posto ad una distanza minima pari al doppio dell'altezza delle scarpate che eventualmente si formeranno a causa dei lavori;
- qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e modificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
- sia verificata mediante indagini dirette la presenza di eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
- siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;
- la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica ed in particolare:
 - Legge n. 64 del 02/2/1974;
 - D.M. Min. LL.PP. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", con particolare riguardo alla verifica di stabilità in condizioni statiche e dinamiche per tutti gli interventi su pendio;
 - Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n.3317 e Circ. Regione Lazio del 11/9/1982 n. 2950;
 - D.G.R. n.2649 del 18.05.1999;
 - Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n.769 con particolare riguardo alle indicazioni relative alla distanze di sicurezza da tenere rispetto alle pareti verticali ed in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni;
 - Circ. Min. LL.PP. del 24/9/1988 n.30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/3/1988;
 - D.M. LL.PP. 16/1/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
 - D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
 - Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n.65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;

- Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;
- D.G.R.L. n. 766 del 01/08/2003.

Prescrizioni espresse nella relazione geologica redatta dal Dott. Nello Ialongo (paragrafo "Idoneità territoriale e prescrizioni")

Il P.P.E del "Centro Città", è costituito complessivamente dall'insieme delle zone C1, C2, C3, C7, ciascuna delle quali è dotata di proprio P.P.E. a suo tempo approvato, a seguito del rilascio, da parte del competente Assessorato della Regione Lazio, del parere di cui all'art. 13 della Legge n. 64/74. Si tratta del nucleo centrale della città, sviluppatosi a cavallo della S.S. Appia, cui si aggiunge, a sud, un'area destinata ad attività produttive (C7).

Lo strumento urbanistico esecutivo in oggetto, è finalizzato in particolare alla riqualificazione funzionale e alla ristrutturazione urbanistica del centro urbano, al recupero del Centro Storico, alla individuazione di aree per l'Istruzione, le attrezzature d'interesse collettivo, i parcheggi, i parchi, il verde pubblico attrezzato ecc. Gli interventi di completamento edilizio sono molto modesti rispetto all'edificato.

Il P.P.E. del "Centro della Città", è rivolto a migliorare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di Cisterna di Latina, per cui non comporta trasformazioni del suolo che possano determinare possibili condizioni di rischio per la sicurezza di persone o cose, ma piuttosto, la sua attuazione tende ad eliminare, o quantomeno a rendere minime, alcune situazioni di degrado attualmente in essere.

Nel settore meridionale dell'area di P.P.E. di che trattasi, corrispondente sostanzialmente alla zona C7, sono invece ancora consistenti gli interventi edificatori possibili. In tale zona vengono meglio disciplinate, dal nuovo P.P.E., le aree destinate ad attività produttive, dotando le stesse di adeguati servizi, nuova viabilità, verde pubblico ecc...

Le considerazioni sopra effettuate e le favorevoli condizioni geomorfologiche e geologiche dell'intero ambito del P.P.E. del "Centro della Città", e delle aree ad essa circostanti, di cui si è ampiamente detto nei precedenti paragrafi, non lasciano dubbi sulla piena idoneità del territorio interessato, in ordine alle previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico in oggetto.

D'altra parte la stabilità del suolo, le soddisfacenti caratteristiche geotecniche degli orizzonti affioranti e la elevata resistenza meccanica del complesso piroclastico sottostante, possono consentire interventi edilizi che hanno incidenza sul terreno certamente superiore a quelli previsti nel P.P.E., anche in riferimento all'area (ex C7) destinata ad insediamenti produttivi.

La presenza, a volte, di strati cineritici o di suoli alluvionali o di paleosuoli, di minore resistenza meccanica, nell'ambito della formazione dei tufi terrosi, sottostante l'orizzonte superficiale, richiede, in caso di interventi edificatori che trasmettano carichi concentrati, una indagine geognostica preventiva, quantomeno per mezzo di un numero adeguato di prove C.P.T.

Le aree del P.P.E., che rientrano nell'ambito (di tutela) dei 150 metri dalle sponde del fosso Cisterna, non possono essere considerate inidonee alla edificazione in quanto classificate come zona B, cioè zona urbana di completamento, regolata da apposite normative di legge.

Nella carta delle idoneità territoriali, allegata alla presente relazione, la fascia di salvaguardia dei 150 metri dalle sponde del fosso Cisterna, resta indicata, come classe di idoneità distinta, in quanto area in cui si rendono opportuni interventi di riqualificazione ambientale attraverso prescrizioni mirate a potenziare la vegetazione esistente, a evitare trasformazioni morfologiche per mezzo di scavi e rinterri, a curare l'estetica anche delle opere più semplici, quali il rivestimento in pietra locale (tufo) dei muri di recinzione (con opportune limitazioni anche dell'altezza degli stessi) o di contenimento, a creare percorsi ciclabili o pedonali, ecc...

Più in generale, si ritiene che nelle aree destinate ad uso pubblico, debbano essere realizzate zone alberate (a gruppi di piante piuttosto che a filari) scegliendo specie vegetali autoctone (alberi e arbusti), nel rispetto delle caratteristiche agroforestali del comune di Cisterna di Latina, utilizzando le indicazioni contenute nelle indagini vegetazionali già in possesso del comune, eseguite da professionisti esperti in occasione della redazione di strumenti urbanistici o progetti che hanno interessato territori agricoli".

ALLEGATO 2

Prescrizioni di tipo "ambientale" ex art. 16 L. 1150/42 e s.m.i. e D.Lgs. 42/2002 e s.m.i.:

- A) *Indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni espresse dal Dipartimento Regionale Territorio, Direzione Territorio e Urbanistica, Area 6 – Urbanistica e Beni Ambientali Sud nel parere emesso ai sensi dell'art. 16 L. 1150/42 e s.m.i. e D.Lgs. 42/2002 e s.m.i. (nota prot. reg. le n. 83607/06 del 16.06.2006, assunta agli atti al prot. com.le n. 20782 del 26.06.2006)*
- B) *Elementi di approfondimento, specificazione e chiarimento individuati dal Servizio Urbanistica comunale ed assentiti da parte regionale (nota prot. n. 23184 del 17.07.2006 ricevuta dalla Regione Lazio il 26.07.2006)*

(A)

(...) occorre, tuttavia, al fine di garantire la maggiore salvaguardia ambientale che il Piano Particolareggiato rispetti le seguenti prescrizioni:

- L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti e circostanti;
- Le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiore a quelle previste dall' art. 9 del D.M. 1444/68;
- Le aree destinate a parcheggio vanno reperite secondo le disposizioni previste dalla Legge 122/89;
- L' art. 24 delle N.T.A. del P.P.E. deve intendersi abrogato in quanto il piano di recupero non risulta graficizzato dagli elaborati pervenuti ai fini dell' istruttoria;
- La nuova viabilità prevista ovvero la tangenziale intorno al centro urbano, detta tangenziale Appia, dovrà essere l'oggetto di un parere specifico in quanto il suo tracciato deborda dai confini del P.P.E. in esame;

e si adegui alle norme di tutela, nella porzione soggetta a vincolo, secondo le seguenti prescrizioni:

- La fascia di rispetto dei 50 mt. dall' argine dovrà essere mantenuta ineditata;
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;
- Negli interventi edilizi, in particolare per quelli di demolizione e ricostruzione di edifici legittimi, fatte salve particolari soluzioni architettoniche, le coperture degli edifici dovranno essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 30% e ricoperte con manto di tegole alla romana; l' altezza minima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2.20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei cd. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;
- Dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti;
- Non sono consentiti infissi esterni in alluminio *anodizzati e non verniciati (...)*;

(B)

"L'ambito di applicazione delle indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni contenute nel parere è esteso ope legis alle sole aree vincolate, ovvero alle aree del P.P.E. che rientrano nell'ambito di tutela dei 150 metri dalle sponde del Fosso di Cisterna.

Tra le prescrizioni elencate nei "CONSIDERATO" di cui a pag. 4 del parere, alcune sono espressamente vincolanti, cogenti e perentorie, tanto da richiedere che lo strumento attuativo "si adegui" alle stesse: è il caso delle determinazioni puntuali riguardanti l'inedificabilità delle fasce di rispetto di 50 metri dal corso d'acqua pubblico, l'uso delle finiture esterne, la realizzazione delle coperture e degli infissi, la salvaguardia delle alberature.

Altre viceversa presentano carattere di indicazione e raccomandazione generale, riferita spesso a norme di legge nazionale (distanze minime tra fabbricati ex art. 9 D.M. 1444/68, dotazione di parcheggi conforme ai valori minimi di cui alla L. 122/89) la cui osservanza peraltro è già espressamente richiamata nel piano adottato.

Fra queste ultime fattispecie si ritiene debba essere annoverata la seguente nota:

"l'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti e circostanti".

Di tale raccomandazione si condividono le motivazioni generali, fondate sulla necessità di operare una sorta di gradualità nella tutela degli ambiti limitrofi ai corsi d'acqua pubblici, con particolare attenzione alle fasce interposte tra la distanza di 50 e di 150 metri dalle sponde dei fossi, ovvero tra inedificabilità assoluta ex art. 7 comma 8 lett. a) della L.R. 06 Luglio 1998, n. 24 e s.m.i. e resto del territorio.

Sotto questo aspetto si ritiene che il piano particolareggiato fornisca adeguate garanzie, prevedendo nel tessuto prevalentemente residenziale di "mantenimento e completamento" una altezza massima congrua con la dimensione verticale dello stato di fatto nei lotti di moderata estensione.

A questo proposito, il carattere generale del richiamo suggerisce che per "circostanti" non si debbano intendere i fabbricati che insistono sui lotti contermini alle aree oggetto di intervento, ma gli edifici che, in base ad un ampio concetto di "prossimità", risultino emergenti nell'intero ambito urbano.

Il piano prevede quindi, sul tessuto prevalente, la localizzazione di una serie di ambiti di recupero e riqualificazione urbana diversamente denominati, con altezze che superano talvolta quelle dei fabbricati esistenti sui lotti o sulle superfici immediatamente adiacenti, ambiti che costituiscono la struttura portante del modello di impianto proposto per l'agglomerato urbano, fondato sul "completamento del tessuto attraverso la realizzazione di poli di aggregazione caratterizzati da servizi e da spazi urbani compiuti", localizzati seguendo i principi informativi esaurientemente definiti negli elaborati scritti e grafici di progetto.

Una interpretazione letterale e rigidamente cogente della nota riguardante l'altezza provocherebbe d'altronde in alcuni casi effetti assai più limitanti delle previsioni degli strumenti urbanistici attualmente vigenti (tutti approvati con espresso assenso dell'area tecnica regionale competente) ledendo in tal caso diritti acquisiti da parte dei titolari degli immobili interessati. In altri casi disattenderebbe interventi previsti da strumenti della programmazione negoziata (P.R.U.S.S.T. già esaminati favorevolmente da parte comunale e regionale in sede di conferenza di servizi, ovvero interventi similari di iniziativa pubblica o pubblico-privata).

Comunque tutte le prescrizioni non sono applicabili alla zona di recupero disciplinata dal Piano di Recupero del Centro Storico vigente dal 2002 (piano che comunque risulta ben più prescrittivo circa l'uso delle finiture esterne, la realizzazione delle coperture e degli infissi) ed oggetto di sole variazioni normative, perché stralciata dal P.P.E. ai fini del parere ambientale per effetto dello stessa nota prot. reg.le n. 83607/06 (indipendentemente da tutte le considerazioni più volte ribadite da questo Comune circa l'applicazione dei casi di esclusione di cui all'Art. 142 comma 2 lettera "a" del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 e s.m.i.).

In conclusione, per tutte le motivazioni espresse e in particolare per la natura delle disposizioni regionali sinora disaminate, si ritiene che il P.P.E. "Il Centro della Città" soddisfi le condizioni di tipo generale stabilite nel parere, e pertanto non debba subire alcun adeguamento circa la disciplina delle altezze massime consentite".

ALLEGATO 3

Indicazioni e raccomandazioni espresse dalla Azienda U.S.L. di Latina – Dipartimento di Prevenzione, Comprensorio Aprilia-Cisterna, Servizio Igiene e Sanità Pubblica ai sensi dell'Art. 20 L. 833/78 (rif. prot. n. 160/SISP del 22.02.06) nel parere favorevole emesso ai sensi dell'Art. 20 L. 833/78 (rif. prot. n. 160/SISP del 22.02.06, assunto agli atti al prot. com.le n.7600 del 12.02.02)

"(...) si ritiene opportuno che, qualora nelle aree adiacenti la zona artigianale sia in futuro prevista la realizzazione di civili abitazioni, scuole e/ altre strutture destinate alla permanenza di persone, venga valutata la possibilità di emanazione di ogni utile strumento amministrativo per la realizzazione di una unica zona di rispetto atta a salvaguardare la salute pubblica da eventuali inconvenienti determinati dalle attività produttive quali rumori, vapori, gas e/o altre esalazioni moleste".

ALLEGATO "A" (*)

Stralcio planimetrico allegato all'Art. 11 bis

() Omesso, in quanto non oggetto di modificazioni in forza della presente variante normativa. Per quanto riguarda i contenuti dello stesso, si applicano le prescrizioni di cui all'elaborato grafico allegato alla previgente "Variante alle Norme Tecniche di Attuazione", approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 07.10.2010 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 44 del 28.11.2009).*