



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

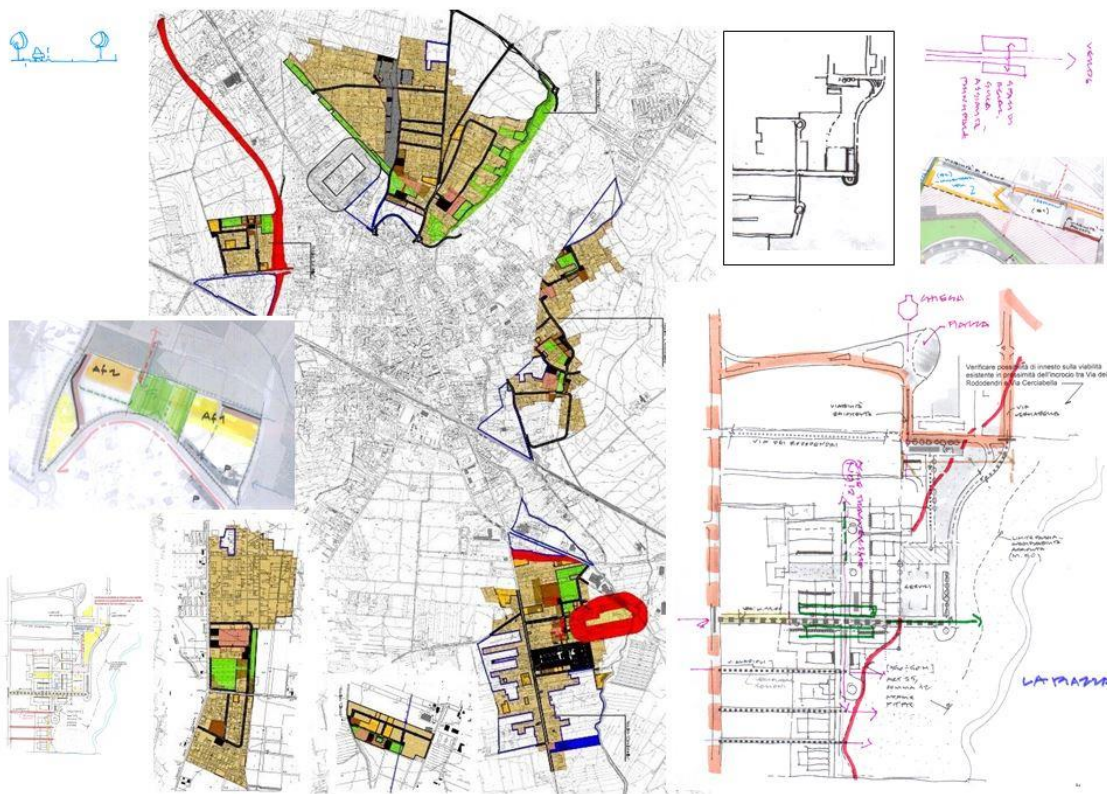
Medaglia d'Argento al Valor Civile

SETTORE 3 – AREA TECNICA 1

Servizio Urbanistica S.U.E.

(Urbanistica e Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata Sportello Unico Edilizia)

Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio (Attuazione DGR n. 593 del 16.12.2011)



**Linee guida per la redazione di interventi urbanistici attuativi in variante al P.R.G.
negli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica**

Titolo elaborato: SCHEMA DI NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE (modello per l'impostazione progettuale e per la redazione delle "Norme Tecniche di Attuazione")		allegato: B
Allegato alla deliberazione de _____ Comunale: n. _____ del _____	PROGETTISTI:	scala:
IL SEGRETARIO GENERALE:	COLLABORATORI:	data: 23 luglio 2015

INDICE

Art. 0	Premessa.....	pag. 5
Art. 1	Ambito di intervento.....	pag. 5
Art. 2	Campo di applicazione, riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico.....	pag. 6
Art. 3	Criteri per la definizione e la determinazione degli indici e dei parametri.....	pag. 7
Art. 4	Valore normativo degli elaborati	pag. 10
Art. 5	Principi generali per la qualificazione estetica e la sostenibilità ambientale degli interventi.....	pag. 11
Art. 6	Disposizioni generali per l'attuazione degli interventi	pag. 12
Art. 7	Norme in materia di architettura sostenibile e di produzione energetica	pag. 18
Art. 8	Destinazioni d'uso.....	pag. 20
Art. 9	Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo.....	pag. 22
Art. 10	Zonizzazione	pag. 22
Art. 11	Aree di completamento prevalentemente residenziale.....	pag. 22
Art. 12	Aree di completamento misto	pag. 23
Art. 13	Aree per i servizi privati.....	pag. 24
Art. 14	Aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune.....	pag. 25
Art. 15	Aree per il verde pubblico.....	pag. 25
Art. 16	Aree per i parcheggi pubblici.....	pag. 26
Art. 17	Viabilità carrabile e spazi pubblici pedonali.....	pag. 27
Art. 18	Aree per il verde di arredo stradale ed urbano.. ..	pag. 27
Art. 19	Aree da destinare a standard per l'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.).....	pag. 28
Art. 20	Possibilità alternativa di localizzazione delle aree per l'Edilizia Residenziale Sociale	pag. 28
Art. 21	Ambiti speciali per progetti integrati	pag. 29
Art. 22	Progetto integrato.....	pag. 30

Art. 0

Premessa

Per espressa prescrizione impartita in sede di approvazione regionale della “Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio”, l’attuazione delle nuove previsioni edificatorie sugli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica deve necessariamente avvenire a mezzo strumento attuativo, ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale 02.07.87, n. 36 e s.m.i.; queste ultime con la dotazione di standard non inferiore a 18 mq/ab.

Per quanto riguarda l’impostazione urbanistica generale dei progetti unitari, il dimensionamento delle aree da destinare a servizi pubblici da cedere all’amministrazione comunale nonché i termini per la redazione delle convenzioni con l’Ente, le proposte progettuali devono attenersi al rispetto dei criteri stabiliti dalla Legge Regionale 26.06.1997, n. 22 in materia di “*Programmi Integrati d’Intervento*”, come espressamente previsto dall’art. 6 delle N.T.A. della succitata Variante Speciale, modificate ed integrate per effetto della DGR n. 593 del 16.12.2011 di approvazione della Variante (B.U.R.L. n. 3 del 21.01.2012 – S.O. n. 3).

Sino all’approvazione definitiva del presente strumento urbanistico, salvi ulteriori limiti stabiliti dalla vigente normativa nazionale e regionale, all’ambito interessato si applicano le prescrizioni derivanti dall’effetto combinato di:

- prescrizioni di cui all’art. 9, comma 2, del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii., secondo cui nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l’edificazione, oltre agli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell’articolo 3 del succitato d.P.R. che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse, sono consentiti gli interventi di cui alla successiva lettera d) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse; tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell’interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- misure di salvaguardia dello strumento urbanistico adottato, di cui all’art. 12, comma 3, del succitato d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e ss.mm.ii.

Art. 1

Ambito di intervento

Le presenti norme tecniche disciplinano l’attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo dell’Ambito di Completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica contraddistinto con il n. [REDACTED], posto in prossimità del Nucleo spontaneo di “[REDACTED]” di cui alla “Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio”, approvata con DGR n. 593 del 16.12.2011 (B.U.R.L. n. 3 del 21.01.2012 – S.O. n. 3).

Il Piano è composto dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa, contenente:
 - contenuti della proposta progettuale;
 - analisi dello stato di fatto (consistenza edilizia) e dimensionamento del Piano;
 - elaborati grafici (frazionamento fondiario, schemi progettuali preliminari);
 - documentazione fotografica;
2. Inquadramento territoriale, contenente:
 - localizzazione area d'intervento su Carta Tecnica Regionale, scala 1:25.000;
 - localizzazione area d'intervento su Carta Tecnica Regionale, scala 1:5.000;
 - localizzazione area d'intervento su stralcio delle "Tavole A", "Tavole B" e "Tavole C" di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) adottato con Deliberazione della Giunta Regionale 25.07.2007, n. 556, modificata, integrata e rettificata per effetto della Deliberazione della Giunta Regionale 21.12.2007, n. 1025;
 - localizzazione area d'intervento su stralcio del Piano Regolatore Generale;
 - localizzazione area d'intervento su stralcio della planimetria del Documento preliminare di indirizzo al Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG), approvato con DCC n. 38 del 20.04.2009;
3. Relazioni territoriali e inquadramento urbano scala 1:5.000:
 - localizzazione area d'intervento su base della <Tav. 5 "Quadro di unione. Interventi su base catastale"> della vigente "Variante Speciale di Recupero (...)" e delle planimetrie di zonizzazione degli strumenti urbanistici attuativi interessati dall'ambito di riferimento;
4. Vincoli, ambiti di tutela e di rispetto, scala 1:2.000;
5. Inquadramento su base catastale, scala 1:2.000;
6. Zonizzazione su base catastale scala, 1:2.000;
7. Ambiti speciali per progetti integrati, scala 1:2.000;
8. Urbanizzazioni, scala 1:2.000;
9. Planimetria delle aree pubbliche e da acquisire o da vincolare, scala 1:2.000;
10. Planivolumetrico, scala 1:2.000;
11. Norme tecniche di attuazione;
12. Modalità attuative, progettazione unitaria e schema di convenzione.

Art. 2

Campo di applicazione, riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico

Per quanto compatibile con le disposizioni a seguito riportate e per quanto non espresso in questa sede, si applicano:

- le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 893 del 9 marzo 1976;
- le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
- la normativa della "Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio", approvata con DGR n. 593 del 16.12.2011 (B.U.R.L. n. 3 del 21.01.2012 – S.O. n. 3);

- le ulteriori norme regolamentari comunali (a titolo esemplificativo: le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di commercio, igiene, verde e spazi pubblici, 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, l'abolizione delle barriere architettoniche, la normativa in materia di impianti, risparmio energetico, inquinamento acustico ed atmosferico, scarichi acque reflue, ecc.

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. La normativa preordinata è il riferimento legislativo, che comunque prevale, ed i richiami all'applicazione degli articoli sono riferiti alla loro stesura aggiornata, secondo le più recenti indicazioni di legge.

Art. 3

Criteri per la definizione e la determinazione degli indici e dei parametri

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi che disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato sono determinati in base ai criteri ed alle definizioni a seguito elencati.

3.1 - Sagoma di massimo ingombro

La *sagoma* è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio proiettato sul piano orizzontale e sui piani verticali. Sono escluse dalla sagoma le modeste sporgenze quali camini, elementi decorativi, impianti tecnologici e simili.

La *sagoma di massimo ingombro* rappresenta l'area entro la quale deve essere contenuto l'edificio; possono aggettare dalla sagoma tutti gli elementi che non costituiscono cubatura (balconi, pensiline, portici ecc.)

3.2 - Altezza (H)

L'*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 massima di m. 2,20 sono considerati, ai soli fini del calcolo del volume edificabile, non praticabili.

3.3 - Distanza dai confini (DC)

La *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.

3.4 - Distanza dalle strade (DS)

La *distanza dalle strade (DS)*, pubbliche o private, 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.

Ai fini della definizione del presente parametro non è considerata strada la viabilità interna al lotto di proprietà, ove per tale si intende quella costituita dalle aree carrabili non interessate da servitù di passaggio verso proprietà altrui.

3.5 - Distacco tra pareti finestrate

Rappresenta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

3.6 - Volume (V)

Il *volume (V)* 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 art. 3 e del successivo art. 6, che al par. 6.10 disciplina i casi di esclusione dal computo della volumetria. Per quanto non espresso nelle presenti norme, si applicano le prescrizioni del P.R.G. e del vigente Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi del precedente art. 2.

3.7 - Superficie Territoriale (ST)

La superficie territoriale *St* misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante progetto unitario convenzionato; essa comprende oltre alle aree private le aree a destinazione pubblica. Alla superficie territoriale si applica *l'indice di fabbricabilità territoriale It*.

3.8 - Superficie fondiaria (SF)

La superficie fondiaria misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto. Alla superficie fondiaria *Sf* si applica *l'indice di fabbricabilità fondiaria If*.

3.9 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il rapporto tra il volume *V* degli edifici e la superficie territoriale *St* dell'intero ambito assoggettato a progetto unitario convenzionato.

3.10 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il rapporto tra il volume *V* e la superficie fondiaria *Sf*.

3.11 - Superficie coperta (SC)

La *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.

3.12 - Indice di copertura (IC)

L'indice di copertura (IC), o *rapporto di copertura*, esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta *SC* e la superficie fondiaria *Sf*.

3.13 - Superficie utile lorda (SUL)

La *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:

- locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;
- 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;
- parcheggi pertinenziali coperti, anche localizzati fuori terra;

- 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;
- ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.

3.14 - Unità minima di intervento (UMI)

L'*unità minima di intervento (UMI)* rappresenta la dimensione minima di progettazione e/o esecuzione degli interventi di trasformazione comprendenti unità minime edilizie e le complementari urbanizzazioni primarie atte a garantire l'accessibilità e la funzionalità e l'organica connessione con parti strutturate di città;

3.15 - Unità edilizia (UE)

L'*unità edilizia (UE)* rappresenta l'entità, organizzata secondo un tipo edilizio e configuratesi dal punto di vista spaziale, statico e funzionale come costruzione compiuta, a meno degli spazi di pertinenza condominiale;

3.16 - Unità minima edilizia (UME)

L'*unità minima edilizia (UME)* rappresenta l'entità edilizia, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni relative ad uno o più degli usi propri dell'unità edilizia a cui appartiene;

3.17 - Rapporto di impermeabilizzazione

Il *rapporto di impermeabilizzazione* è il rapporto fra la superficie impermeabile (data dalla somma delle superfici esterne pavimentate) e la superficie esterna totale del lotto edificabile.

Non concorrono alla determinazione della superficie impermeabile le aree pavimentate con materiali drenanti, posati a secco.

3.18 - Isolato

L'*isolato* rappresenta l'area composta da un insieme continuo di unità edilizie tipologicamente omogenee, costituenti un blocco unitario delimitato da un perimetro di strade e/o urbanizzazioni;

3.19 - Strada residenziale

Per *strada residenziale* si intende lo spazio multifunzionale con priorità pedonale dove la circolazione e la sosta dei veicoli ad uso dei residenti è subordinata allo svolgimento di altre attività (gioco, tempo libero ecc.);

3.20 - Superficie di cessione

La *superficie di cessione* è la superficie da cedere, in proporzione alla volumetria potenzialmente realizzabile, al fine dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

3.21 – Opere di urbanizzazione primaria

Per *opere di urbanizzazione primaria*, o *urbanizzazioni primarie*, si intendono le opere previste nell'ambito del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria, comprensive delle "opere di potenziamento infrastrutturale al contorno" di cui al successivo punto 3.22.

3.22 - Opere di potenziamento infrastrutturale al contorno

Per *opere di potenziamento infrastrutturale al contorno* si intendono tutte le opere di urbanizzazione primaria esterne all'ambito di intervento del P.P.E., necessarie a garantire la funzionalità delle urbanizzazioni interne alla zona di piano, costituite da interventi per la realizzazione di nuove reti o per il potenziamento di quelle esistenti, riguardanti a titolo esemplificativo l'adduzione idrica e lo scarico delle acque meteoriche nonché dei reflui bianchi e neri.

Art. 4**Valore normativo degli elaborati**

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

- a. I limiti di piano, i perimetri delle aree a servizi e quelli delle aree fondiarie indicati nelle planimetrie del Piano Particolareggiato Esecutivo;
- b. Il tracciato viario e le sagome di ingombro delle sezioni stradali nonché dei parcheggi pubblici indicato nelle planimetrie del P.P.E.. La specificazione delle sezioni stradali e l'ingombro definitivo contenuto all'interno delle sagome è effettuato con il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.
Non costituisce variante al P.P.E. in fase esecutiva il trascurabile discostamento del tracciato viario rispetto alla giacitura rappresentata negli elaborati grafici di piano, ove per tale si intende una traslazione della viabilità, conseguente alla definizione catastale dei frazionamenti, non superiore alla dimensione della sezione stradale in corrispondenza del discostamento.
- c. La destinazione d'uso dei lotti fondiari;
- d. Le cubature edificabili sui lotti fondiari;
- e. Il numero massimo dei piani realizzabili per singoli edifici;
- f. I parametri urbanistici lineari stabiliti per ciascuna zona.

I perimetri delle aree fondiarie e le sagome di ingombro indicate negli elaborati grafici del P.P.E. 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, oltre che nella definizione esecutiva della viabilità di cui alla precedente "lett. b".

A titolo esemplificativo, ricadono nelle fattispecie anzidette:

- il debordamento di superfici campite rispetto ai limiti delle superfici fondiarie 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 del P.P.E.;
- 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. 5**Principi generali per la qualificazione estetica e la sostenibilità ambientale degli interventi**

Gli interventi urbanistici previsti dal P.P.E. si attuano in conformità ai principi informatori di cui all'art. 3 della Legge Regionale 27.05.2008, n. 6, "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia".

In applicazione delle disposizioni regionali, tutti gli interventi di trasformazione devono rispondere a processi progettuali che tengano conto dei seguenti ambiti di indagini e criteri:

- contestualizzazione e valenza dei luoghi;
- coerenza formale tipologica e costruttiva;
- corretta sintassi materia e cromatica.

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi di ristrutturazione, sostituzione, ampliamento e nuova costruzione previsti dal piano particolareggiato dovranno soddisfare pertanto i seguenti requisiti:

- tenere conto dei caratteri ambientali, paesaggistici del contesto e non recare pregiudizio alla eventuale percezione dei quadri panoramici principali;
- prevedere l'impiego di materiali, colori e tecniche esecutive compatibili con l'immagine complessiva del contesto e con quelli della tradizione locale in genere;
- essere estesi obbligatoriamente alle sistemazioni esterne delle opere di recinzione e delle aree di pertinenza, piantumandole con essenze arboree e vegetazionali in conformità alle prescrizioni di cui al successivo art. 6, punto 6.13, per una superficie minima pari al 25% dell'area di pertinenza;
- tenere conto degli standard urbanistici ed edilizi nonché delle modalità di realizzazione e della qualità dei singoli elementi che concorrono alla realizzazione della costruzione (tecniche e componenti).
- impiegare materiali non inquinanti e a basso consumo energetico, valutati per l'intero ciclo di vita dalla produzione alla dismissione, di produzione possibilmente locale, di facile messa in opera ed elevata funzionalità di esercizio;
- tenere conto di un generale criterio di corretta sintassi nell'accostamento materico e cromatico, al fine di evitare esiti formali dissonanti o impatti visuali in contrasto con i valori contestuali.
- per gli ampliamenti rispettare le caratteristiche morfologiche dell'esistente omogeneizzando materiali ed elementi di finitura esterni (infissi, canalizzazioni, ringhiere).

Art. 6

Disposizioni generali per l'attuazione degli interventi

6.1 - Materiali e colori, recinzioni

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 a seguito elencate e nel rispetto dei principi di cui al precedente art. 5.

Ogni progetto dovrà contenere un elaborato riguardante la recinzione del lotto.

Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, utilizzando le essenze di cui al successivo punto 6.13 – "*Piantumazioni esistenti e di progetto*", cancellate, muri, grigliati e simili; non devono superare l'altezza totale di m. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna. La parte muraria della recinzione non potrà emergere dal terreno per più di m. 0,60.

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.

Le finiture e i rivestimenti esterni di parete, ivi comprese le recinzioni, dovranno essere in colore da scegliere nella gamma dei seguenti: *ocra, senape, tabacco, nocciola, bianco e grigi, pozzolana, rosso romano*, fatti salvi i colori originari dei materiali utilizzati non trattati.

Il colore degli ulteriori elementi di finitura esterni (infissi, canalizzazioni, ringhiere, elementi decorativi, ecc.) dovrà essere omogeneizzato per timbro e/o tono alla gamma di cui al comma precedente.

6.2 - Coperture

E' consentita sia la copertura a terrazzo che a tetto; in quest'ultimo caso non è consentita pendenza superiore al 35%.

6.3 - Portici e logge

Fermo restando il rispetto dei parametri prescritti per le singole sottozone, in tutto il piano particolareggiato è consentita la realizzazione di *portici* ai piani terreni e di *logge* ai piani superiori degli edifici, ove:

- per portico si intende uno spazio coperto posto al piano terra, luogo di passaggio o sosta delimitato con colonne o pilastri a sostegno della copertura o dell'edificio soprastante: in presenza di edificio sovrastante, la proiezione del medesimo individua il perimetro dell'area porticata;
- per loggia si intende uno spazio coperto prospettante direttamente all'esterno delimitato da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

Non sono qualificabili come portici o logge, e pertanto vanno considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi per i quali le pareti corrispondenti ad almeno **la metà** del perimetro complessivo non siano direttamente aperte verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso. Ai fini di tale verifica, affinché un tratto di parete perimetrale possa essere considerato "aperto", la superficie della porzione libera dagli infissi - o dagli altri citati elementi - deve avere uno sviluppo in verticale superiore alla metà dell'altezza utile interna del vano, ove i parapetti (compresi tra la quota del piano di calpestio e + cm. 90) sono sempre considerati "pieni".

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. 3, punto 3.13.

Ai portici e alle logge si applicano le prescrizioni relative ai distacchi.

6.4 - Sbalzi

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 prescritta 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 del piano particolareggiato (legittimi o legittimati con provvedimento in sanatoria), edificati a distanza inferiore dei distacchi minimi prescritti.

Nel caso di rifacimento di cornicioni, elementi architettonici di facciata, balconi e sbalzi dei suddetti edifici esistenti, è altresì consentita la diversa sagomatura geometrica dei singoli elementi di fabbrica anche all'interno delle fasce di distacco minimo previste. Per "diversa sagomatura" si intende la possibilità di aumentare puntualmente l'ampiezza degli sbalzi esistenti di 0,50 ml accompagnata da puntuali diminuzioni dello sbalzo nell'ambito dello stesso elemento. La "diversa sagomatura" deve essere giustificata da motivazioni architettoniche, comprovate da adeguata documentazione descrittiva (rappresentazioni tridimensionali, ecc.). Sono fatti salvi i diritti di terzi.

6.5 - Locali interrati

Sono ammessi locali interrati, i quali dovranno avere esclusiva destinazione ad *accessori e volumi tecnici*, come più innanzi definiti.

6.6 - Accessori

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* non assimilabili alle fattispecie di cui al successivo punto 6.7, *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.*

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 al successivo punto 6.8 - "*Opere di arredo esterne*".

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 tra profondità dell'arretramento e misura dell'altezza dei locali accessori. Nel rispetto di tali prescrizioni, la previsione di volumi accessori al piano copertura degli edifici non concorre al computo del numero massimo di piani prescritto, a condizione che l'altezza utile interna degli stessi non sia superiore a m. 2,40.

6.7 - Volumi tecnici

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.

La previsione di volumi tecnici al piano copertura degli edifici non concorre al computo del numero massimo di piani prescritto, a condizione che l'altezza utile interna degli stessi non sia superiore a m. 2,40, salvo motivate esigenze di posizionamento di particolari dotazioni tecnologiche.

Ai fini di cui ai precedenti commi, 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.

Comunque, la sommatoria di tutte le superfici afferenti i *volumi tecnici* non può essere superiore a quella delle superfici principali lorde afferenti.

Nello stesso corpo di fabbrica è possibile collegare tra loro i vari volumi tecnici mediante pensiline di raccordo.

6.8 - Opere di arredo esterne

Nelle sottozone a destinazione residenziale, in deroga alla condizione di cui al precedente punto 6.6, comma 2, è consentita 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*), 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 comma 3</i>)
Distacchi tra gli edifici	3,00 ml (<i>fatta salva la possibilità di cui al comma 3</i>)
Pendenza falde di copertura	compresa tra 30% e 35%

Per tali interventi è richiesta la presentazione di specifici elaborati che consentano la verifica in ordine all'inserimento delle opere nel contesto del nucleo abitativo:

- rispetto dei caratteri architettonici delle preesistenze edilizie;
- appropriato uso dei materiali, in riferimento ai criteri e ai requisiti individuati all'art.5 nonché alle raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni di cui al precedente punto 6.1 - "*Materiali e colori, recinzioni*".

Si può procedere alla realizzazione degli accessori di cui al presente punto in aderenza, anche tra manufatti appartenenti a diverso proprietario, fatti salvi i diritti di terzi.

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.

Nelle fattispecie sopraindicate i prevalenti diritti di terzi sono quelli sanciti dal codice civile.

6.9 - Aree per i parcheggi privati e spazi d'uso pubblico

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..

Per gli edifici o porzioni di edificio con superfici interessate da destinazioni non residenziali, 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.

Al fine del soddisfacimento delle quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo, è possibile l'asservimento di aree non confinanti localizzate all'interno dell'area di intervento del piano.

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.

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.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono fatte salve eventuali disposizioni e prescrizioni più restrittive in materia di parcheggi stabilite per le singole sottozone di piano o nelle schede norma.

6.10 - Esclusione dal computo della volumetria

In aggiunta alle opere di cui ai punti 6.3 – “*Portici e logge*”, 6.7 – “*Volumi tecnici*” e 6.8 – “*Opere di arredo esterne*”, 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;
- rampe di scale aperte, coperte e non tamponate;
- fattispecie riconducibili per analogia ai punti precedenti;
- casi di esclusione di cui al successivo art. 7 - “*Norme in materia di architettura sostenibile e di produzione energetica*”.

6.11 - Distanze tra pareti finestrate e tra fabbricati, distacchi dai confini e di zona

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, comma 1, punto 2 del D.I. 02.04.1968, n. 1444. La distanza di 10 mt tra pareti finestrate va rispettata prescindendo 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 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.

E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9, comma 1, punto 3 del D.I. 02.04.1968, n. 1444, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Ai fini dell'applicazione dei precedenti commi 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.

Sempre ai fini dell'applicazione dei precedenti commi si intende “parete” il piano verticale che presenta prevalenza della superficie “piena” su quella “vuota e priva di infissi”, prevalenza da verificare sulla porzione di prospetto corrispondente ad ogni livello del fabbricato interessato.

Pertanto a titolo esemplificativo, nel caso di logge o portici per i quali, ai singoli livelli di riferimento, si verifichi sul fronte interessato la prevalenza della superficie verticale esterna vuota su quella piena, il solo distacco ex art. 9 D.I. 1444/68 si intende calcolato a partire dalla parete retrostante.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade, pubbliche o private, destinate al traffico dei veicoli, compresa la viabilità interna ai lotti (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Per tutte gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento degli edifici esistenti è prescritto il distacco minimo dai confini e il distacco minimo di zona pari a ml. 5,00. Tuttavia in materia di distacchi sono fatte salve le eventuali ulteriori specifiche prescrizioni indicate nelle schede norma, anche di tipo derogatorio, che prevalgono sulle disposizioni generali del presente articolo.

Resta ferma la possibilità di procedere alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, fatti salvi i diritti di terzi.

6.13 - Piantumazioni esistenti e di progetto

Ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature nella misura minima di 1 albero ogni 300 mc di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti.

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 le alberature di cui al seguente comma, 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.*).

Tutte le piantumazioni previste dalle presenti norme 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 comma.

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.

Sono fatte salve tutte le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui al vigente "*Regolamento Comunale per la progettazione, realizzazione e manutenzione degli alberi e degli spazi verdi pubblici e privati*", approvato con Del. C.C. 28.05.2008, n. 30.

Il rilascio del certificato di agibilità ovvero l'attestazione di agibilità, di cui alla Parte I, Titolo III, del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., sono subordinati all'accertamento dell'avvenuto adempimento agli obblighi di cui al presente articolo.

6.14 – Dimensione minima degli interventi

La dimensione minima degli interventi di trasformazione corrisponde all'estensione della relativa *unità minima di intervento (UMI)*, come definita all'art. 3, punto 3.14, da determinare anche in riferimento alle prescrizioni per la progettazione stabilite per le singole sottozone di piano.

Per tutte le sottozone è comunque prescritto un lotto minimo pari a mq 800, fatto salvo il caso di lotti risultanti parzialmente o totalmente edificati alla data di adozione della presente normativa, per i quali non è prescritto il lotto minimo.

Art. 7

Norme in materia di architettura sostenibile e di produzione energetica

Il contenimento del consumo energetico e l'adempimento agli obblighi di cui al presente articolo deve essere sempre dimostrato da apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.

7.1 - Risparmio idrico e permeabilità dei suoli

(Attuazione Art. 4, commi 2, 3 L.R. 27 Maggio 2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia")

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) nonché 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", è obbligatorio:

- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d) 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.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici. Sono altresì fatti salvi, nel caso di ristrutturazioni edilizie, eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati relativi agli interventi per il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane e grigie di cui alla precedente lettera a).

7.2 - Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

(Attuazione Art. 4 comma 1bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", come sostituito dall'articolo 1, comma 290, legge n. 244 del 2007 nonché Art. 5, commi 1, 2, 3 L.R. 27 Maggio 2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia")

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) nonché 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", è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

- a) il fabbisogno di acqua calda dell'edificio per usi igienico sanitari in misura non inferiore al 50 per cento;
- b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 kW per ciascuna unità immobiliare e non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, commerciali e di servizio di estensione superficiale di almeno 100 metri quadrati.

La progettazione degli interventi edilizi ai sensi del comma precedente deve curare l'integrazione con le strutture del fabbricato o del quartiere.

Sono fatti salvi i limiti previsti da vincoli relativi a beni culturali, ambientali e paesaggistici nonché eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

7.3 - Modalità di calcolo degli indici e dei parametri

(Attuazione Art. 12 L.R. 27 Maggio 2008, n. 6 “Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia”)

Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, per la determinazione degli indici di fabbricabilità fissati dal presente P.P.E. e fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dalla normativa vigente, è previsto lo scomputo:

- a) del maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri;
- b) del maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di 15 e 25 centimetri;
- c) delle serre solari con vincolo di destinazione e, comunque, di dimensioni non superiori al 30 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata;
- d) degli altri maggiori volumi o superfici finalizzati, attraverso l'isolamento termico ed acustico, la captazione diretta dell'energia solare e la ventilazione naturale, alla riduzione dei consumi energetici o del rumore proveniente dall'esterno.

Il contenimento del consumo energetico realizzato con gli interventi di cui al comma precedente deve essere dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il titolo abilitativo, anche in conformità con quanto previsto dal d.lgs. 192/2005.

I maggiori volumi realizzati ai sensi dei commi precedenti non sono computati ai fini della determinazione del contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicabili anche agli interventi di recupero degli edifici esistenti, a condizione che siano salvaguardati gli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico nonché gli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali, e le falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

7.4 - Opere consentite nelle zone vincolate

(Attuazione Art. 22, comma 2 L.R. 28 Dicembre 2007, n. 26 “Legge Finanziaria Regionale per l'esercizio 2008” – modiche ed integrazioni all'art. 18 ter L.R. 24/98 e s.m.i.)

Fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesistica ai sensi di legge, nelle zone sottoposte a vincolo paesistico sono consentite, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute nelle classificazioni di zona del PTPR, opere e interventi finalizzati alla produzione e utilizzo di energie derivanti da fonti energetiche rinnovabili, previo espletamento della procedura di valutazione di impatto ambientale, ove prevista, ovvero previa presentazione del SIP ai sensi degli articoli 29 e 30 della L.R. 24/98 e s.m.i., avendo particolare riguardo alla salvaguardia delle visuali da cui è percepito il sito di intervento.

Per gli impianti fotovoltaici a terra, la superficie coperta intesa quale proiezione sul piano orizzontale dei pannelli, non può superare in ogni caso il 50 per cento della superficie del fondo a disposizione. La realizzazione dell'impianto è inoltre subordinata alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale a favore del comune ove è previsto l'impianto, con cui il soggetto responsabile si impegna allo smantellamento e alla remissione in pristino dei luoghi in caso di inattività dell'impianto per un periodo superiore a sei mesi continuativi ovvero suddivisi nell'arco dell'anno d'esercizio dell'impianto stesso.

Art. 8**Destinazioni d'uso**

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* lorde 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.

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 anzidette 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, hotels, case per ferie;
- depositi e magazzini non di vendita.

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

eventuale:

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

eventuale:

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 precedente art. 6.

Le destinazioni d'uso sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabilite ai successivi commi e agli articoli seguenti delle presenti norme.

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.

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. 6:

- 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.

Per tutti gli altri casi, il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti è consentito solo in conformità alle prescrizioni stabilite per le singole sottozone, ovvero quando la destinazione conseguente all'intervento di trasformazione risulta tra quelle previste espressamente per la sottozona di piano di appartenenza, nel rispetto dei limiti di cui al periodo successivo.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, in caso di edifici esistenti legittimi con destinazione difforme da quella prescritta e con consistenza superiore a quella derivante dall'applicazione degli indici di piano, il cambio di destinazione d'uso è consentito esclusivamente fino alla concorrenza dell'indice edificatorio prescritto, fatta salva la dotazione minima di spazi pubblici e parcheggio prevista ai sensi dell'art. 6.

In tutte le sottozone è consentito comunque 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. 59/80 come modificata dalla L.R. 3/02.

Art. 9**Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo**

Il Piano Particolareggiato Esecutivo si attua per intervento indiretto, secondo quanto stabilito all'ultimo comma dell'art. 10 nonché all'elaborato <12 - "Modalità attuative, progettazione unitaria e schema di convenzione">, ovvero per intervento diretto ma solo in caso di previo assolvimento degli obblighi convenzionali relativi all'urbanizzazione delle aree.

Per intervento indiretto si intende quello subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto unitario integrato di cui all'elaborato 12 ed alla stipula di apposita convenzione per la cessione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Per intervento diretto si intende quello realizzabile direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo edilizio abilitativo richiesto dalle norme statali e regionali in materia.

Art. 10**Zonizzazione**

Le presenti norme disciplinano gli interventi e le destinazioni d'uso ammessi all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo, che è suddiviso nelle seguenti zone:

- Aree di completamento prevalentemente residenziale
- Aree di completamento misto
- Aree per i servizi privati
- Aree per l'istruzione e per le attrezzature d'interesse comune
- Aree per il verde pubblico
- Aree per i parcheggi pubblici
- Viabilità carrabile e spazi pubblici pedonali
- Aree per il verde di arredo stradale ed urbano
- Aree da destinare a standard per l'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)
- eventuale: *Aree per servizi di interesse generale / altro*

Le singole zone sono aggregate, ai fini dell'attuazione degli interventi, in n. aree da assoggettare a progettazione edilizia unitaria e ad attuazione convenzionata, denominate <Ambiti speciali per progetti integrati>, perimetrate sugli elaborati grafici del PPE e funzionalmente autonome.

Art. 11**Aree di completamento prevalentemente residenziale**

Si riferiscono alle aree da assoggettare ad interventi a destinazione prevalentemente residenziale, corrispondenti al tessuto prevalente delle aree a destinazione privata, totalmente inedificate ma comprendenti eccezionalmente lotti edificati all'interno dell'ambito di riqualificazione.

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 alla Parte I, Titolo II, Capo II del predetto *testo unico*, può essere rilasciato per singoli lotti, previo assolvimento degli obblighi convenzionali relativi all'urbanizzazione delle aree.

Nelle aree di completamento prevalentemente residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazioni residenziali e di attività connessa alla residenza, di cui all'art. 8 comma 1, lett. “A” delle presenti norme.

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

Indice di fabbricabilità fondiaria	Vedi schede norma allegate
Numero massimo di piani fuori terra	Due piani più un ulteriore piano, arretrato rispetto a tutti i fronti dei livelli sottostanti di una misura lineare pari all'altezza dello stesso, 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 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, dai confini e di zona	Vedi art. 6, punto 6.11 nonché schede norma allegate, queste ultime prevalenti rispetto ai riferimenti generali di cui all'art. 6

Art. 12

Aree di completamento misto

Corrispondono alle superfici a destinazione privata da assoggettare ad interventi integrati di edilizia residenziale e di servizi, da localizzare prioritariamente in prossimità degli spazi di relazione del quartiere e comunque compatibilmente con le polarità individuate nel disegno urbano dell'ambito di riferimento.

Il “*permesso di costruire*”, di cui alla Parte I, Titolo II, Capo II del predetto *testo unico*, può essere rilasciato per singoli lotti, previo assolvimento degli obblighi convenzionali relativi all'urbanizzazione delle aree.

Nelle aree di completamento misto sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazioni residenziali e di attività connessa alla residenza, di cui all'art. 8 comma 1, lett. “A” delle presenti norme.
- servizi privati, di cui all'art. 8, comma 1, lett. “C” delle presenti norme, da localizzarsi ai piani terreni o al primo piano degli edifici.

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

Indice di fabbricabilità fondiaria	Vedi schede norma allegate
Numero massimo di piani fuori terra	Tre piani più un ulteriore piano, arretrato rispetto a tutti i fronti dei livelli sottostanti di una misura lineare pari all'altezza dello stesso.
Altezza massima	16,50 ml
Distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, dai confini e di zona	Vedi art. 6, punto 6.11 nonché schede norma allegate, queste ultime prevalenti rispetto ai riferimenti generali di cui all'art. 6

Art. 13

Aree per i servizi privati

Queste zone comprendono le aree destinate alle attrezzature per i servizi necessari alla vita associata, commerciali, tempo libero e turistiche gestiti da privati.

Nelle aree per i servizi 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 alla Parte I, Titolo II, Capo II del predetto *testo unico*, può essere rilasciato per singoli lotti, previo assolvimento degli obblighi convenzionali relativi all'urbanizzazione delle aree.

Nelle aree a servizi privati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazioni commerciali, di cui all'art. 8, comma 1, lett. “B” delle presenti norme, limitatamente alle sole strutture di vendita consentite 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);
- destinazioni a servizi privati, di cui all'art. 8, comma 1, lett. “C” delle presenti norme.

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

Volumetria massima ammissibile	Vedi schede norma allegate
Altezza massima	8,00 ml, o, se superiore, pari a quella degli edifici esistenti sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa.
Distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, dai confini e di zona	Vedi art. 6, punto 6.11 nonché schede norma allegate, queste ultime prevalenti rispetto ai riferimenti generali di cui all'art. 6

Art. 14**Aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune**

Si riferisce agli spazi da destinare alternativamente a:

- servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. a), del D.I. 02.04.1968, n. 1444, ovvero asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
- servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. b), del D.I. 02.04.1968, n. 1444, ovvero attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per i pubblici servizi (uffici P.t, protezione civile, ecc.) ed altre.

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.

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.

Per gli ulteriori interventi, in conformità a quanto previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G. approvato con D.G.R. 09.03.76 n.893, l'attuazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq;
- reperimento di 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 122/89 e s.m.i. nonché in aggiunta ad essi, 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.

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. 15 – “Aree per il verde pubblico”.

Art. 15**Aree per il verde pubblico**

Si riferisce agli spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport ai sensi dell'art.3, comma 2 lett. c) del D.I. 02.04.1968 n.1444.

Su tali superfici è consentita:

- la realizzazione di panchine, fontane, spazi gioco per l'infanzia comprensivi di installazioni mobili, 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, tabacchi, per la vendita di generi strettamente correlati all'uso per il tempo libero dello spazio pubblico), servizi igienici, capanni per attrezzi, nel rispetto dei seguenti parametri:

Dimensione massima	50 mq di superficie lorda per ogni manufatto
Altezza massima	3,50 ml
Distacchi da strada, dai confini e di zona	5,00 ml
Distacco dagli edifici	10,00 ml
Pendenza falde di copertura	35%

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.

Sulle aree per il verde pubblico sono consentiti altresì:

- 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. 14 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per le attrezzature d'interesse comune;
- l'installazione temporanea di manufatti e allestimenti per fiere cittadine e spettacoli viaggianti (circhi equestri, giostre e infrastrutture per il divertimento, strutture gonfiabili, ecc.);
- la realizzazione di pertinenze del plesso scolastico esistente;
- gli interventi previsti dall'art. 7, comma 14, della Legge Regionale 06.07.1998, n. 24 e s.m.i., nonché dall'art. 35, comma 15, delle Norme del Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DGR n. 556 del 25.07.2007 come modificata, integrata e rettificata con DGR n. 1025 del 21.12.2007.

Gli interventi ammessi si attuano a mezzo di attrezzature pubbliche gestite da enti pubblici nonché di attrezzature per servizi gestiti da privati.

Per quanto attiene al mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni di cui all'art. 6, punto 6.13 – “Piantumazioni esistenti e di progetto”.

Tra gli alberi di prima grandezza, ai fini della piantumazione di nuove alberature sulle aree per il verde pubblico è individuata prioritariamente la seguente specie:

Nome comune	Nome scientifico
<i>esempio</i> : PINO DA PINOLI (PINO DOMESTICO)	<i>esempio</i> : PINUS PINEA

compatibilmente con le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui al vigente “Regolamento Comunale per la progettazione, realizzazione e manutenzione degli alberi e degli spazi verdi pubblici e privati”, approvato con Del. C.C. 28.05.2008, n. 30.

Art. 16

Aree per i parcheggi pubblici

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 carrabile e degli spazi pubblici pedonali laddove l'articolato viario esterno consenta un'adeguata funzionalità delle rampe d'accesso.

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.

Per quanto attiene alla piantumazione delle alberature e la sistemazione a verde tra gli spazi di sosta valgono le prescrizioni di cui all'art. 6, punto 6.13 – “Piantumazioni esistenti e di progetto”.

Art. 17**Viabilità carrabile e spazi pubblici pedonali**

La viabilità carrabile è quella indicata negli elaborati grafici di progetto, fatti salvi i casi di rettifica non comportante variante di cui all'art. 4 - "Valore normativo degli elaborati", nonché fatta salva la possibilità di modifica di cui al successivo comma 4.

Le dimensioni minime delle sezioni stradali di progetto sono le seguenti:

Tipologia di strada di progetto	Sezione stradale, comprensiva di marciapiedi (ml)
Strade principali dell'ambito di intervento (viabilità pubblica, di collegamento principale e di accesso privilegiato agli spazi di relazione e ai servizi)	11,00
Strade secondarie (viabilità pubblica, di collegamento secondario tra gli insediamenti)	9,50
Strade di accesso alle sole aree a destinazione privata (viabilità pubblica a senso unico, oppure viabilità privata di servizio)	7,00 (viab. privata eccez. <u>5,50</u> , sede promiscua)

Nei limiti di cui all'art. 4, comma 1 - lett. b, in sede attuativa l'Amministrazione Comunale pone in essere tutti gli aggiustamenti minimali dei tracciati stradali necessari alla funzionalità delle opere e derivanti dall'approfondimento di scala degli interventi, tenendo conto della attuale consistenza edilizia sui lotti limitrofi alla viabilità di piano, della posizione esatta dei fabbricati legittimi e delle recinzioni, nonché della eventuale esistenza di vincoli alla utilizzazione del suolo non graficizzati negli elaborati di piano.

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*".

Le eventuali variazioni di utilizzazione tra viabilità carrabile e spazi pubblici pedonali in sede di progettazione esecutiva degli interventi non costituiscono variante al presente Piano Particolareggiato.

Per quanto non espresso al presente articolo valgono le norme del vigente Codice della Strada.

Le distanze dal confine stradale della Tangenziale alla S.S. Appia, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti, non possono essere inferiori a 20 metri. Il rispetto delle distanze minime è dimostrato da apposito elaborato grafico da allegare al progetto edilizio.

Art. 18**Aree per il verde di arredo stradale ed urbano**

Sono aree a destinazione pubblica da sistemare a giardino od alberate, generalmente collegate con la viabilità esistente e di progetto ovvero ad essa limitrofe, le quali per la loro localizzazione, per le dimensioni ridotte ovvero la conformazione geometrica del sedime, non assolvono le funzioni di "*spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti*", secondo quanto indicato dall'art. 3, comma 2, lett. c), del D.I. 02.04.1968, n. 1444.

Art. 19**Aree da destinare a standard per l'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)**

Corrispondono alle aree da destinare alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale sociale, in applicazione dell'articolo 1, commi 258 e 259, della Legge 24.12.2007, n. 244, nonché dell'art. 18 della Legge Regionale 11 Agosto 2009, n. 21 e s.m.i., da cedere gratuitamente da parte dei proprietari all'amministrazione comunale, in aggiunta alle aree necessarie per la dotazione degli standard urbanistici di cui ai precedenti articoli.

In questo caso, la "volumetria premiale" prevista dal legislatore, deriva dall'applicazione dell'Indice di fabbricabilità territoriale prescritto nell'ambito di ricucitura.

Gli interventi di E.R.S. sono realizzati nel rispetto della volumetria massima ammissibile derivante dall'applicazione del seguente parametro:

- Indice di edificabilità fondiaria: 4,00 mc/mq (ovvero previsto da apposita scheda norma).

La destinazione ammessa è quella esclusivamente residenziale di cui all'art. 8 comma 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 completamento misto".

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni di carattere generale, valide per tutte le sottozone.

Sulle altre zone del presente P.P.E. è fatta salva la possibilità alternativa di localizzazione di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale, prevista dall'art. 20.

Art. 20**Possibilità alternativa di localizzazione delle aree per l'Edilizia Residenziale Sociale**

In aggiunta alle "Aree da destinare a standard per l'Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)", di cui all'art. 19, è possibile reperire ambiti da destinare a edilizia residenziale sociale all'interno di tutte le zone di PPE, su aree ad originaria indicazione fondiaria la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita delle stesse da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile.

In applicazione dell'articolo 1, commi 258 e 259, della Legge 24.12.2007, n. 244, nonché dell'art. 18 della Legge Regionale 11 Agosto 2009, n. 21 e s.m.i., in caso di cessione gratuita delle aree da destinare a E.R.S. è attribuita ai soggetti cedenti una volumetria premiale pari a mc 0,4 per ogni mq di superficie ceduta, in aggiunta alla potenzialità edificatoria prescritta dal PPE per singola sottozona.

Tale volumetria premiale, assieme alla potenzialità edificatoria originaria stabilita per singola sottozona, si intende trasferibile su tutte le superfici a destinazione privata interne agli ambiti di riqualificazione, fatti salvi i parametri edilizi lineari stabiliti per ciascuna sottozona di piano.

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. 8 comma 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 Sottozone di completamento misto in ambiti speciali.

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni di carattere generale, valide per tutte le sottozone.

L'attuazione degli interventi per la realizzazione di E.R.S. di cui al presente articolo, è subordinata 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).

$$S = \{(Atot. \times 2,00 / 80) + (Atot \times 0,40 / 100)\} \times 18$$

A tal fine, dovrà essere pertanto destinata a standards ex art. 3 D.I. 1444/68 il 52,22% 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.

Art. 21

Ambiti speciali per progetti integrati

L'area di intervento del presente PPE è suddivisa in n. ■■■ Ambiti speciali per progetti integrati, che costituiscono aggregazione funzionale delle zone di piano di cui all'art. 10 e seguenti.

Gli ambiti speciali destinati ai progetti integrati sono aree funzionalmente e urbanisticamente autonome da assoggettare a progettazione edilizia unitaria e ad attuazione convenzionata, individuate negli elaborati grafici del PPE e contraddistinte da indice alfanumerico.

La verifica sulla sussistenza della funzionalità urbanistica e dell'autonomia dei singoli ambiti di progettazione unitaria si riferisce a titolo esemplificativo, oltre che all'accessibilità e alle connessioni con le opere di urbanizzazione a rete, a:

- dotazione degli spazi pubblici ex D.I. n. 1444/1968;
- ponderata estensione dei singoli ambiti, in riferimento alla struttura fondiaria e alla titolarità delle aree;
- modulazione della concentrazione delle volumetrie e dell'attribuzione degli oneri di cessione, finalizzata ad escludere eventuali diritti edificatori lesi in caso di proprietari non partecipanti all'intervento in oggetto.

L'attuazione degli interventi edilizi all'interno dei singoli ambiti speciali è subordinata alla presentazione del progetto integrato di cui all'art. 22 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 di cui alle presenti norme nonché i requisiti documentali e progettuali elencati al successivo articolo 22.

Art. 22

Progetto integrato

Il progetto integrato è la procedura finalizzata a definire, per ogni ambito speciale di cui all'art. 21, le previsioni del presente P.P.E. attraverso la verifica della qualità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte.

Il procedimento è avviato con la predisposizione di un progetto di iniziativa privata presentato al Comune dai soggetti che rappresentano la totalità del valore catastale degli immobili ricadenti nell'ambito speciale di intervento.

L'Unità Minima di Intervento (UMI) è costituita pertanto dall'estensione dell'intero ambito speciale. All'interno di ciascuna UMI è possibile tuttavia individuare una o più Unità Minime Edilizie (UME), da assoggettare singolarmente a provvedimento edilizio abilitativo.

Le UME possono corrispondere ad interventi temporalmente differiti e/o a stralci funzionali dell'intero ambito speciale, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo.

Il progetto integrato riferito agli ambiti individuati nel Piano è costituito dalla seguente documentazione minima:

- planimetria e relazione con la definizione dell'assetto insediativo, 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:
 - 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 e all'ultimo comma dell'art. 14 (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.

Il progetto integrato è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria del Servizio comunale competente ed è vincolante per tutte le Unità Minime Edilizie costituenti l'intera Unità Minima di Intervento, ovvero per gli interventi successivi e per gli stralci funzionali.

Il progetto integrato è unitario per ogni singolo ambito speciale (UMI) ma può essere attuato mediante stralci funzionali indipendenti (UME), 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.

Nel caso di impossibilità di procedere all'attuazione delle previsioni di piano in unica soluzione per ogni ambito speciale, i soggetti interessati possono presentare motivata richiesta di articolazione dell'Unità Minima di Intervento in parti autonome ad ogni effetto, a condizione che l'area dei proponenti costituisca stralcio funzionale dell'intero ambito e che sia assicurata comunque la congruità urbanistica dell'impianto. In tal caso, l'articolazione delle UMI costituisce suddivisione dell'ambito speciale in sub-comparti, ed è approvata con le procedure di cui all'art. 1-bis della Legge Regionale 02.07.1987, n. 36 e ss.mm.ii..

E' fatta salva la possibilità dell'Amministrazione Comunale di procedere per iniziativa pubblica avviando in qualsiasi momento la procedura espropriativa, ai sensi del d.P.R. 08.06.2001, n. 327 e ss.mm.ii..

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 dell'art. 17 della Legge Regionale 11.08.2008, n. 15, nonché dell'art. 32 del d.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i..