

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(testo integrato in base al parere espresso della Sezione Urbanistica sulle opposizioni-osservazioni)

Art. 0 Indice

Art. 1	Campo di applicazione
Art. 2	Riferimento ad altre prescrizioni.
Art. 3	Zonizzazione e destinazione d'uso
Art. 4	Zona di completamento residenziale (B1);
Art. 5.....	Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2);
Art. 6.....	Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica
Art. 7	Zone per attività produttive e di servizio;
Art. 8	Aree per l'istruzione
Art. 9	Attrezzature d'interesse comune;
Art. 10.....	Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport;
Art. 11.....	Aree pedonali esterne al verde pubblico attrezzato;
Art. 12.....	Verde di arredo urbano;
Art. 13.....	Parcheggi;
Art. 14.....	Viabilità;
Art. 15.....	Norme Generali
Art. 16.....	Norme di inserimento ambientale
Art. 17.....	Destinazioni d'uso
Art. 18.....	Costruzioni isolate esterne ai nuclei perimetrati

Art. 1 Campo di applicazione

Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione della Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio, definita dai seguenti elaborati di tipo urbanistico:

Tav. 1	Relazione Illustrativa;	
Tav.2	Localizzazione su C.T.R.	(scala 1:25.000);
Tav.3	Inquadramento territoriale su C.T.R.: Previsioni di P.R.G.	(scala 1:25.000);
Tav.4	Inquadramento territoriale su ortofoto	(scala 1:10.000);
Tav. 5	Quadro di unione. Interventi su base catastale	(scala 1:5.000);
Tav. 6	Quadro di unione. Interventi su base aerofotogrammetrica	(scala 1:5.000);
Tav. 7	Vincoli, zone di tutela e rispetto su base aerofotogrammetrica	(scala 1:5.000);
Tav. 8a	Nucleo "Torrecchia". Analisi della situazione di fatto	(scala 1:2.000);
Tav. 8b	Nucleo "Torrecchia". Zonizzazione su base catastale	(scala 1:2.000);
Tav. 8c	Nucleo "Torrecchia". Prescrizioni per l'edificazione	(scala 1:2.000);
Tav. 8d	Nucleo "Torrecchia". Servizi, aree da espropriare o da vincolare	(scala 1:2.000);
Tav. 8e	Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare	
Tav. 8f	Localizzazione osservazioni ex art. 11, comma 2, D.P.R. 327/2001 e s.m.i	(scala 1:2.000);

Tav. 9a	Nucleo “La Villa”. Analisi della situazione di fatto	(scala 1:2.000);
Tav. 9b	Nucleo “La Villa”. Zonizzazione su base catastale	(scala 1:2.000);
Tav. 9c	Nucleo “La Villa”. Servizi, aree da espropriare o da vincolare	(scala 1:2.000);
Tav. 9d	Nucleo “La Villa”. Prescrizioni per l’edificazione	(scala 1:2.000);
Tav. 9e	Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare	
Tav. 9f	Localizzazione osservazioni ex art. 11, comma 2, D.P.R. 327/2001 e s.m.i	(scala 1:2.000);
Tav. 10a	Nucleo “L’Annunziata”. Analisi della situazione di fatto	(scala 1:2.000);
Tav. 10b	Nucleo “L’Annunziata”. Zonizzazione su base catastale	(scala 1:2.000);
Tav. 10c	Nucleo “L’Annunziata”. Viabilità e servizi, aree di cessione	(scala 1:2.000);
Tav. 10d	Nucleo “L’Annunziata”. Prescrizioni per l’edificazione	(scala 1:2.000);
Tav. 10e	Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare	
Tav. 10f	Localizzazione osservazioni ex art. 11, comma 2, D.P.R. 327/2001 e s.m.i	(scala 1:2.000);
Tav. 11a	Nucleo “Cerciabella”. Analisi della situazione di fatto	(scala 1:2.000);
Tav. 11b	Nucleo “Cerciabella”. Zonizzazione su base catastale	(scala 1:2.000);
Tav. 11c	Nucleo “Cerciabella”. Viabilità e servizi, aree di cessione	(scala 1:2.000);
Tav. 11d	Nucleo “Cerciabella”. Prescrizioni per l’edificazione	(scala 1:2.000);
Tav. 11e	Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare	
Tav. 11f	Localizzazione osservazioni ex art. 11, comma 2, D.P.R. 327/2001 e s.m.i	(scala 1:2.000);
Tav. 12a	Nucleo “Olmobello”. Analisi della situazione di fatto	(scala 1:2.000);
Tav. 12b	Nucleo “Olmobello”. Zonizzazione su base catastale	(scala 1:2.000);
Tav. 12c	Nucleo “Olmobello”. Viabilità e servizi, aree di cessione	(scala 1:2.000);
Tav. 12d	Nucleo “Olmobello”. Prescrizioni per l’edificazione	(scala 1:2.000);
Tav. 12e	Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare	
Tav. 13a	Nucleo “Piano Rosso”. Analisi della situazione di fatto	(scala 1:2.000);
Tav. 13b	Nucleo “Piano Rosso”. Zonizzazione su base catastale	(scala 1:2.000);
Tav. 13c	Nucleo “Piano Rosso”. Viabilità e servizi, aree di cessione	(scala 1:2.000);
Tav. 13d	Nucleo “Piano Rosso”. Prescrizioni per l’edificazione	(scala 1:2.000);
Tav. 13e	Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare	
Tav. 13f	Localizzazione osservazioni ex art. 11, comma 2, D.P.R. 327/2001 e s.m.i	(scala 1:2.000);
Tav. 14	Norme tecniche di attuazione.	

L’elaborazione è corredata dalle apposite indagini specialistiche di tipo geologico e vegetazionale necessarie alla valutazione delle problematiche legate ai rapporti tra edificazione e caratteristiche geomorfologiche del territorio, redatte ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale 18.05.1999 n.2469 “Linee guida e documentazione per l’indagine geologica e vegetazionale (...)”, costituite dai seguenti elaborati:

▪ **RELAZIONE**

composta da:

INDAGINE GEOLOGICA

1. PREMESSA
2. INQUADRAMENTO GEOLOGICO GENERALE
3. IDROGEOLOGIA
4. SISMICITA' DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI CISTERNA DI LATINA
5. NUCLEI: TORRECCHIA, ANNUNZIATA, LA VILLA, CERCIABELLA, OLMOBELLO
- 5.1 ASSETTO LITOSTRATIGRAFICO
- 5.2 GEOMORFOLOGIA E IDROGRAFIA
- 5.3 IDROGEOLOGIA
- 5.4 CARATTERISTICHE FISICO-MECCANICHE
- 5.5 VALUTAZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI DI RISCHIO
6. NUCLEO DI PIANO ROSSO
- 6.1 ASSETTO LITOSTRATIGRAFICO
- 6.2 GEOMORFOLOGIA E IDROGRAFIA
- 6.3 IDROGEOLOGIA
- 6.4 CARATTERISTICHE FISICO-MECCANICHE DEL SOTTOSUOLO
- 6.5 SUSCETTIVITA' ALLA LIQUEFAZIONE DELLE SABBIE DELLA "DUNA ANTICA"
- 6.6 VALUTAZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI DI RISCHIO

INDAGINE VEGETAZIONALE

1. PREMESSA
2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO DEL TERRITORIO COMUNALE
3. IL CLIMA
4. INQUADRAMENTO VEGETAZIONALE DEL TERRITORIO COMUNALE
5. METODOLOGIA DI STUDIO
- 5.1 CARTA DELL'USO DEL SUOLO
- 5.2 CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE AGRONOMICA DEI TERRENI
6. VINCOLI TERRITORIALI
7. CARTA DELLA VULNERABILITA'

IDONEITA' TERRITORIALE

1. IDONEITA' TERRITORIALE: RELAZIONE DI SINTESI
2. INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI E LA MITIGAZIONE DEI CONTRASTI
- 2.1 CLASSE 1: AREE IDONEE RISPETTANDO I NORMALI VINCOLI DI PROGETTO
- 2.2 CLASSE 2: AREE IDONEE CON PRESCRIZIONI DI TUTELA
- 2.3 CLASSE 3: AREE NON IDONEE.

▪ **CARTOGRAFIA**

composta da:

- Tav. 1 Carta Geologica Regionale
Tav. 2 Carta Idrogeologica Regionale
Tav. 3 Carta Geologica
Tav. 4 Sezioni Geologiche
Tav. 5 Carta Idrogeologica
Tav. 6 Carta Geomorfologica e dell'acclività
Tav. 7 Carta dell'uso del suolo
Tav. 8 Carta della classificazione agronomica dei terreni
Tav. 9 Carta della vulnerabilità
Tav. 10 Carta della pericolosità
Tav. 11 Carta dell'idoneità territoriale

Art. 2
Riferimento ad altre prescrizioni.

- 1 Per quanto non espressamente disciplinato in questa sede valgono:
- le norme di attuazione del P.R.G., approvato con Del. G.R. 09.03.76, n.893
 - le prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale vigente
 - le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di igiene, polizia urbana e scarichi
 - la normativa nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia, con particolare riferimento a:
 - prescrizioni per le zone sismiche relativamente alla altezza massima dei nuovi edifici e alle limitazioni alle altezze in funzione della larghezza delle sezioni stradali;
 - abolizione delle barriere architettoniche.
- 2 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 presente Variante, si applica la normativa preordinata.

Art. 3
Zonizzazione e destinazione d'uso

La presente Variante individua gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse, e a tale fine prevede la suddivisione degli ambiti d'intervento dei sei nuclei spontanei, denominati "*Torrecchia*", "*La Villa*", "*L'Annunziata*", "*Cerciabella*", "*Olmobello*" "*Piano Rosso*", nelle seguenti sottozone:

- Zona di completamento residenziale (B1)
- Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)
- Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica
- Zone per attività produttive e di servizio
- Aree per l'istruzione
- Attrezzature d'interesse comune
- Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport
- Aree pedonali esterne al verde pubblico attrezzato
- Verde di arredo urbano
- Parcheggi
- Viabilità

Art. 4
Zona di completamento residenziale (B1)

- 1 Si riferisce alle aree quasi totalmente interne alle perimetrazioni dei nuclei spontanei approvate da questa amministrazione con deliberazioni consiliari, interessate da edificazione prevalentemente residenziale, totalmente e parzialmente edificate o inedificate.
- 2 In tale zona sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) 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 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:

Aree inedificate alla data di adozione della presente normativa

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ▪ Lotto minimo | 800 mq. (750 mq per il solo nucleo di Torrecchia) |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria | 0,6 mc/mq (*) <i>fatta salva la possibilità di cui al punto 5</i> |
| ▪ Numero max di piani fuori terra | 2 |
| ▪ Altezza massima | 7 ml |
| ▪ Distacchi dai confini e di zona | 5 ml (<i>vedi nota seguente</i>) |
- E' fatta salva la possibilità, per i proprietari di lotti contermini alla viabilità di progetto con sezione tipo "A", di proporre la riduzione del distacco dalla strada medesima sino alla misura di m. 3.00, a condizione che esso sia previsto all'interno di progetto unitario interessante i lotti appartenenti all'intera fascia frontestrada, ove per tale si intende quella estesa da incrocio a incrocio della viabilità pubblica di progetto. Tale progetto unitario, da redigere e approvare in conformità alle prescrizioni di cui all'Art. 5 – comma 13, risponde alla necessità di perseguire la omogeneità delle soluzioni adottate per interi isolati, al fine di definire, sulle sole strade principali, quinte urbane riconoscibili all'interno dell'impianto planovolumetrico del quartiere residenziale.
- | | |
|---|-------|
| ▪ Distacchi dalle strade, pubbliche e private | 5 ml |
| ▪ Distacchi tra gli edifici | 10 ml |

Aree edificate alla data di adozione della presente normativa (*)

- | | |
|---|---|
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria | 0,6 mc/mq (*) <i>fatta salva la possibilità di cui al punto 5</i> |
| ▪ Numero max di piani fuori terra | 2 |
| ▪ Altezza massima | 7 ml |
| ▪ Distacchi dai confini e di zona | 5 ml |
| ▪ Distacchi dalle strade, pubbliche e private | 5 ml (<i>vedi nota seguente</i>) |
- E' fatta salva la possibilità prevista per le "*Aree inedificate alla data di adozione della presente normativa*".
- | | |
|--|--|
| ▪ Distacchi tra gli edifici | 10 ml |
| ▪ Per i soli lotti con dimensione inferiore a 800 mq (750 mq per il solo nucleo di Torrecchia): | |
| Volumetria massima ammissibile | 480 mc (450 mc per il solo nucleo di Torrecchia) per ogni lotto di proprietà derivato da frazionamento non posteriore alla data del 31.12.1999(*) <i>fatte salve le possibilità di cui ai punti 5, 6 e 7.</i> |

- 4 Nel caso di accorpamento di lotti liberi ed edificati, come risultanti alla data di adozione della presente normativa, le edificabilità previste per le aree libere e per quelle edificate possono essere sommate. Tale accorpamento è possibile anche tra aree non confinanti, anche nel caso di sole aree inedificate.
- 5 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 3, a condizione che l'area di cessione gratuita interessi l'intero fronte del lotto sulla strada.
- 6 In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una area destinata dalla Variante 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 gli indici stabiliti al precedente comma 3 per le "Aree inedificate alla data di adozione della presente normativa".
- 7 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 massimo di 480 mc stabilito al precedente punto 3, è comunque consentito un incremento del 10% del volume esistente legittimato.
- 8 In tale zona è ammesso **sia il tipo edilizio isolato (villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari) che il modello insediativo con organizzazione continua (case in linea, a corte e a schiera).**
- 9 In aggiunta alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite le seguenti utilizzazioni, a condizione che esse siano compatibili e connesse alla residenza:
- 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
- 10 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 50 mq di superficie lorda di pavimento per ogni unità immobiliare
 - altezza massima 3,00 ml e in ogni caso \leq h edifici esistenti
 - distacco dalle strade o dai confini e di zona 1,50 ml
 - distacco dagli edifici 3,00 ml
 - 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. 15 "Norme generali".

- 11 E' consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggio, nell'ambito delle superfici previste ai sensi di legge (1/10 del volume, ai sensi L.122/89 e s.m.i., ecc.), senza distacchi minimi dai confini pur fatti salvi i diritti di terzi
- 12 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.15 - "*Norme Generali*".
- 13 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 al punto 3 dell'Art.16 - "*Norme di inserimento ambientale*".

Art. 5

Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)

- 1 Sono ambiti di intervento costituiti essenzialmente da aree libere di dimensione superiore a quella del lotto medio risultante dal processo di frazionamento raggiunto nei nuclei, individuati per il reperimento degli spazi pubblici necessari al fabbisogno di servizi dei nuclei, interne o aggregate al perimetro di inviluppo delle zone di completamento residenziale. Sono pertanto destinate ai servizi di cui ai successivi articoli dall'8 al 15, nonché a interventi di nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, da localizzare all'interno di lotti edificabili appositamente individuati nelle tavole di zonizzazione.
- 2 In tale zona 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.
- 3 L'attuazione degli interventi avviene mediante rilascio di "*permesso di costruire*", di cui al Capo II del predetto *testo unico*, per ogni intera "*Zona B2*", così come indicata nelle tavole della presente variante, oppure per singoli lotti edificabili e/o per singoli fabbricati ma solo dopo presentazione e approvazione di progetto unitario per l'intera zona (fatta salva la possibilità di articolare i progetti unitari in parti autonome, prevista al successivo punto 12), in conformità alle prescrizioni di cui al successivo punto 4, previa stipula di apposita convenzione che garantisca:
- la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica individuate nelle tavole di progetto;
 - la ripartizione in ambito compartimentale degli oneri di urbanizzazione.
- 4 La individuazione delle aree pubbliche riportata negli schemi grafici di piano (localizzazione, conformazione geometrica e destinazioni d'uso) è vincolante limitatamente al dimensionamento.
- La zonizzazione indicata nelle planimetrie di progetto non è cogente, pertanto possono essere presentati progetti unitari (secondo la disciplina prevista al comma 12 e seguenti del presente articolo, inclusa la possibilità di articolare i progetti in parti autonome) 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 approvazione
- La superficie di cessione a carico di ciascun proprietario è determinata in proporzione alla volumetria potenzialmente realizzabile afferente l'area di proprietà.
- E' altresì vincolante, limitatamente al dimensionamento, la individuazione dei "Lotti edificabili", ove concentrare la volumetria ammissibile calcolata secondo i parametri di cui al successivo comma 5.

In sede di progettazione unitaria nonché di articolazione dei progetti in parti autonome, di cui al successivo punto 12, deve essere garantita l'accessibilità a lotti limitrofi, quando essa rappresenti l'unica possibilità di accesso diretto ai medesimi lotti.

5 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:

- Indice di edificabilità territoriale (It) 0,8 mc/mq
(ove per It si intende il rapporto tra volumetria max ammissibile – esclusa l'edificazione sulle aree a servizi pubblici – e area totale della “zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche B2”)
 - Numero max di piani fuori terra 4
 - Altezza massima 13,50 ml
 - Distacchi dai confini e di zona 5 ml
 - Distacchi dalle strade, pubbliche e private 5 ml
- E' fatta salva la possibilità, per i proprietari di lotti contermini alla viabilità di progetto con sezione tipo “A”, di proporre la riduzione del distacco dalla strada medesima sino alla misura di m. 3.00, a condizione che esso sia previsto all'interno di progetto unitario interessante i lotti appartenenti all'intera fascia frontestrada, ove per tale si intende quella estesa da incrocio a incrocio della viabilità pubblica di progetto. Tale progetto unitario, da redigere e approvare in conformità alle prescrizioni di cui al successivo comma 13, risponde alla necessità di perseguire la omogeneità delle soluzioni adottate per interi isolati, al fine di definire, sulle sole strade principali, quinte urbane riconoscibili all'interno dell'impianto planovolumetrico del quartiere residenziale.**
- Distacchi tra gli edifici 10 ml

6 Sui “*lotti edificabili*” è ammesso sia il *tipo edilizio isolato* (villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari) che il modello insediativo con *organizzazione continua* (case in linea, a corte e a schiera).

7 In aggiunta alla destinazione d'uso residenziale, sono ivi consentite le seguenti utilizzazioni, a condizione che esse siano compatibili alla residenza, nella misura massima del 50% della volumetria max ammissibile e nel rispetto della dotazione di parcheggi di cui all'Art.14:

- 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.

8 Per quanto attiene il mantenimento delle destinazioni afferenti le costruzioni realizzate, le utilizzazioni ammesse e il cambio di destinazione d'uso dei manufatti esistenti si applicano le prescrizioni di cui all'Art.17.

9 Sui lotti edificabili 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, gazebi*) realizzati in conformità al R.E.C., qualsiasi sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- dimensione massima 50 mq di superficie lorda di pavimento

- | | | |
|---|---|---|
| | | per ogni unità immobiliare |
| ▪ | altezza massima | 3,00 ml e in ogni caso \leq h edifici esistenti |
| ▪ | distacco dalle strade o dai confini e di zona | 1,50 ml |
| ▪ | distacco dagli edifici | 3,00 ml |
| ▪ | 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. 15 - "*Norme generali*".

11 E' consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggio, nell'ambito delle superfici previste ai sensi di legge (1/10 del volume, ai sensi L.122/89 e s.m.i., ecc.), senza distacchi minimi dai confini pur fatti salvi i diritti di terzi

10 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.15 - "*Norme Generali*".

11 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 al punto 3 dell'Art.16 – "*Norme di inserimento ambientale*".

12 L'ambito da assoggettare a progetto unitario, che coincide con ciascuna "*Zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche(B2)*", su richiesta degli interessati può essere articolato in parti autonome, a condizione di garantire la accessibilità, la funzionalità urbanistica e la organica connessione con le parti strutturate del nucleo spontaneo.

La articolazione in parti è approvata con Deliberazione della Giunta Comunale, previo parere del Settore Tecnico e Tecnico-Manutentivo.

A ciascuna delle parti autonome si applicano le norme stabilite per l'intero ambito originario. I relativi progetti seguiranno procedimenti approvativi indipendenti.

13 Alla formazione dei progetti unitari dovranno aderire i proprietari delle aree in oggetto.

I progetti unitari dovranno essere costituiti dalla seguente documentazione:

- progetto corredato dai certificati catastali relativi alle singole proprietà interessate;
- planimetria su base catastale in scala 1:1000 e scala 1:500, recante tutte le aree di proprietà delle varie ditte interessate;
- proposta progettuale con individuazione dei corpi di fabbrica (piante, profili e sezioni), degli spazi da cedere e/o d'uso pubblico, nonché di tutte le sistemazioni esterne, la viabilità carrabile e pedonale, i percorsi di accesso e le connessioni con strade e marciapiedi circostanti, in scala 1:500/1:200;
- descrizione dettagliata dei materiali di finitura esterna che saranno vincolanti anche per gli interventi successivi.
- individuazione degli stralci funzionali oggetto di singole richieste di concessione.

I progetti unitari, che potranno essere presentati anche dal proprietario di un singolo stralcio funzionale, dovranno essere approvati con Deliberazione della Giunta Comunale, e saranno vincolanti per tutti gli interventi successivi ovvero per gli altri stralci funzionali (fatti salvi i diritti tra terzi ai sensi di legge).

I progetti unitari 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. 6

Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica

- 1 Gli “Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica”, perimetrati negli elaborati planimetrici, sono contraddistinti da numerazione progressiva da 1 a 13.
- 2 Sono ambiti limitrofi ai nuclei spontanei, delimitati ma non pianificati per sottozona, cui è stata attribuita una potenzialità edificatoria media non superiore all’indice territoriale adottato per il nucleo spontaneo più prossimo a ciascuno di essi.
Sono aree che, per localizzazione, estensione, conformazione geometrica o posizione di interclusione rispetto ad aree urbanizzate, impongono adeguati provvedimenti tendenti alla riconversione e allo sviluppo del territorio.
- 3 Ai fini della attuazione degli interventi, si assumono i seguenti parametri edilizi:
 - Numero max di piani fuori terra 3
 - Altezza massima 10,50 ml
 - Distacchi dai confini e di zona 5 ml
 - Distacchi dalle strade, pubbliche e private 5 ml
 - Distacchi tra gli edifici 10 ml
- 4 Per quanto attiene l’Indice di edificabilità territoriale (It), come definito al precedente Art. 5, sono prescrittivi i valori riportati nella seguente tabella.

Nucleo	Numero ident.vo	Superficie (circa) mq	Indice terr.le (mc/mq)	Vol. tot. max (circa) mc
LA VILLA	(4)	91.246		
	TOTALE	91.246	0,6	59.547
TORRECCHIA	(1)	18.709		
	(2)	48.287		
	(3)	29.874		
	TOTALE	96.870		58.122
L'ANNUNZIATA	(5)	18.913	0,6	
	(6)	65.074		
	(7)	48.511		
	TOTALE	132.498	0,6	79.499
CERCIABELLA	(8)	60.229		
	(9)	20.103		
	(10)	59.887		
	(11)	108.997		
	(12)	44.594		
	TOTALE	293.810	0,6	176.286
PIANO ROSSO	(13)	11.995		
	TOTALE	11.995	0,4	4.798
TOTALE		626.419		378.252

- 5 Fatti salvi i parametri di cui ai precedenti commi, per quanto attiene gli interventi ammessi e le modalità di rilascio dei permessi a costruire si applicano le norme di cui all’ Art. 5 – “Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)”.
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”.

- 6 Su richiesta degli interessati, gli “*Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica*” possono essere estesi a lotti inclusi nelle “*Zone di completamento residenziale (BI)*”. Tale estensione è proposta all’atto della redazione e presentazione del progetto unitario, ed approvata contestualmente al medesimo.
- 7 Nel caso di comprovata esistenza di vincoli di inedificabilità che pregiudichino l’utilizzazione ottimale delle aree, su richiesta degli interessati è possibile il trasferimento di potenzialità edificatoria tra più “*Ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica*” limitrofi o separati da sola viabilità (ovvero da altra tipologia di infrastruttura). Tale trasferimento è proposto all’atto della redazione e presentazione del progetto unitario, ed approvato contestualmente al medesimo.
- 7 Nelle more di attuazione degli interventi di cui al presente articolo, agli edifici esistenti negli ambiti in oggetto si applicano le norme di cui all’Art. 18 – “*Costruzioni isolate esterne ai nuclei perimetrati*”.

Art. 7

Zone per attività produttive e di servizio

- 1 Si riferisce alle aree interessate da fabbricati destinati ad attività produttive e/o di servizio, interni alle perimetrazioni dei nuclei spontanei approvate da questa amministrazione con deliberazioni consiliari.
- 2 In tale zona sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), 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*", nonché gli ampliamenti volumetrici di cui al successivo punto 3.
- Il “*permesso di costruire*”, di cui al Capo II del predetto *testo unico*, si rilascia per singoli lotti.
- 3 L'attuazione degli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire, di cui all’art.10, del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i., è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- **Volumetria massima ammissibile:**

In tutti i casi in cui la razionalizzazione dei cicli produttivi o dell’attività terziaria non può essere realizzata all’interno dei manufatti esistenti, è possibile l’ampliamento volumetrico degli edifici, nella misura del 15% della cubatura legittima insediata sul lotto alla data di adozione delle presenti norme.

L’incremento di volumetria è consentito fatto salvo il raggiungimento di un indice di copertura del suolo pari ad un terzo dell’intero lotto di proprietà come risultante alla data di adozione delle presenti norme.

La condizione di impossibilità alla razionalizzazione del ciclo produttivo o dell’attività terziaria all’interno dei manufatti esistenti dovrà essere comprovata da apposita relazione tecnico-economico-finanziaria asseverata, che contenga l’analisi dello stato di fatto ed indichi le trasformazioni da effettuare.

Le eventuali volumetrie di ampliamento dovranno essere realizzate, salvo comprovate motivazioni tecniche che non lo consentano, in aderenza ai corpi esistenti nel rispetto delle distanze dai confini a seguito riportate nonché dell’altezza degli edifici precedentemente realizzati.

Gli interventi sugli insediamenti produttivi sono subordinati alla compatibilità ambientale dell’attività svolta alla destinazione residenziale dei nuclei. La verifica di compatibilità dovrà essere estesa alla qualità architettonica delle strutture da realizzare e/o da modificare, estesa alle parti di insediamenti già esistenti da trasformare.

A titolo indicativo potrà essere articolata nei seguenti elementi:

- previsione di tutte le misure necessarie alla mitigazione dell'impatto dell'intervento nell'intorno, ivi comprese le opere di schermatura già previste all'Art.16 "*Norme di inserimento ambientale*"
- utilizzazione di tipologie costruttive, materiali e colori che non pregiudichino l'inserimento armonico degli interventi nel territorio nord pontino
 - Altezza massima pari a h_{max} degli edifici esistenti
 - Distacchi dai confini e di zona 5 ml
 - Distacchi dalle strade, pubbliche e private 5 ml
 - Distacchi tra gli edifici 10 ml

4 E' ammessa la costruzione di abitazioni del titolare dell'Azienda e/o del custode (o l'ampliamento di quelle esistenti) fino ad un massimo di 480 mc per ogni insediamento.

5 In tali zone, fatte salve le verifiche di compatibilità ambientale di cui al comma 3, sono ammesse tutte le utilizzazioni riconducibili alle categorie generali di destinazione urbanistica di cui alle lettere b, c, d di cui all'Art.2 punto 6) della Legge Regionale 12.09.77, n.35, a seguito riportate:

- costruzioni turistiche, commerciali e direzionali;
- complessi turistici ricettivi complementari
- impianti industriali ed artigianali

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a "*impianti industriali ed artigianali*" (fatte salve le attività artigianali di servizio alla residenza).

6 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 un incremento minimo della volumetria max. ammissibile del 10% rispetto ai parametri di cui al precedente punto 3, a condizione che l'area di cessione gratuita interessi l'intero fronte del lotto sulla strada.

7 In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una area destinata dalla Variante a una qualsiasi altra tipologia di spazio pubblico, è consentito computare la relativa superficie ai fini della volumetria insediabile secondo gli indici stabiliti al precedente Art.4 comma 3 per le "*Aree inedificate alla data di adozione della presente normativa*".

8 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.15 - "*Norme Generali*".

9 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 al punto 3 dell'Art.16 - "*Norme di inserimento ambientale*".

Art. 8 **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.I. 02.04.1968 n.1444: *asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo*.

In tali zone sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".

2 Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti di quelle esistenti si applicano gli indici e le norme nazionali in materia di edilizia scolastica.

3 Nelle more di attuazione degli interventi previsti dal presente articolo, alle sottozone destinate a "*Aree per l'istruzione*" si applicano le norme di cui all' Art. 10 - "*Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport*".

Art. 9 **Attrezzature d'interesse comune**

- 1 Sono le aree da destinare a servizi di cui all'Art.3, comma 2 lett. b) del D.I. 02.04.1968 n.1444: *attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre.*
- 2 In tali zone sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*".
- 3 Per l'attuazione degli interventi valgono le disposizioni di cui all'art.18 delle norme tecniche del P.R.G. di Cisterna di Latina, relativamente a:
- misura dell'indice di fabbricabilità fondiario, pari a 3 mc/mq;
 - necessità del reperimento di parcheggi, da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree di pertinenza, nella misura di 1 mq. per 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, per analogia a quanto previsto dall' Art. 5 D.M. 1444/68, ulteriori 40 mq di parcheggi (escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra dei veicoli) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici.
- 4 Nelle more di attuazione degli interventi previsti dal presente articolo, alle sottozone destinate a "*Attrezzature d'interesse comune*" si applicano le norme di cui all' Art. 10 – "*Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport*".

Art. 10 **Spazi pubblici attrezzati a parco per il gioco e lo sport**

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

dimensione massima	50 mq di superficie lorda di pavimento per ogni manufatto
altezza massima	3,50 ml
distacco dalle strade, e di zona	5,00 ml
distacco dagli edifici	10,00 ml
pendenza max falde di copertura	35%
- Il provvedimento abilitativo l'edificazione dei manufatti è subordinato alla presentazione e all'approvazione di un progetto di sistemazione dell'intera area verde, consistente di:
- planimetria su base catastale e aerofotogrammetrica recante l'individuazione del corpo di fabbrica (piante, profili e sezioni 1/200), nonché di tutte le sistemazioni esterne, la eventuale viabilità carrabile e quella pedonale, i percorsi di accesso e le connessioni con strade e marciapiedi circostanti, in scala 1:500/1:200;
 - piante, sezioni e profili significativi in scala 1:200, 1:100
 - descrizione dettagliata dei materiali di finitura esterna.

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 alle aree verdi;
 - appropriato uso dei materiali, in riferimento all'uso delle finiture esterne e dei colori prescritti per le zone residenziali;
- l'edificazione di impianti sportivi e ricreativi scoperti e relativi accessori, nel rispetto della normativa tecnica di settore.
- 3 Per quanto attiene il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui al punto 3 dell'Art.16 – “*Norme di inserimento ambientale*”.

Art. 11

Aree pedonali esterne al verde pubblico attrezzato

- 1 Sono gli spazi pubblici da destinare a viabilità pedonale interposti tra le zone edificabili, costituenti il tessuto connettivo interposto tra gli edifici residenziali e di servizio.
- 2 Su tali aree è consentita l'installazione di panchine, fontane, elementi di arredo urbano (sculture, elementi decorativi, tettoie, pensiline, espositori amovibili, ecc.) la realizzazione di aiuole e aree verdi, la previsione di piste ciclabili opportunamente separate dal traffico pedonale.
- 3 L'Amministrazione comunale potrà ivi autorizzare, in concessione, l'installazione, in posizione adeguata, di chioschi e strutture leggere con destinazione d'uso di 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, nel rispetto dei seguenti parametri:
- | | |
|------------------------------------|---|
| ▪ dimensione massima | 50 mq di superficie lorda di pavimento per ogni manufatto |
| ▪ altezza massima | 3,50 ml |
| ▪ distacco dalle strade, e di zona | 5,00 ml |
| ▪ distacco dagli edifici | 10,00 ml |
| ▪ pendenza max falde di copertura | 35% |

Il provvedimento abilitativo l'edificazione dei manufatti è subordinato alla presentazione e all'approvazione di un progetto di inserimento dell'opera nell'intorno, da produrre in aggiunta alla documentazione prevista dal vigente R.E.C., consistente di:

- planimetria su base catastale e aerofotogrammetrica recante l'individuazione del corpo di fabbrica (piante, profili e sezioni 1/200), nonché di tutte le sistemazioni esterne, la eventuale viabilità carrabile e quella pedonale, i percorsi di accesso e le connessioni con strade e marciapiedi circostanti, in scala 1:500/1:200;
- piante, sezioni e profili significativi in scala 1:200, 1:100
- descrizione dettagliata dei materiali di finitura esterna.

Per tali interventi è richiesta altresì 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;
- appropriato uso dei materiali, in riferimento all'uso delle finiture esterne e dei colori prescritti per le zone residenziali;

- 4 Relativamente ad aiuole e aree a verde, per quanto attiene il mantenimento delle alberature
esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze
arboree ammesse di cui al punto 3 dell'Art. 16 – “*Norme di inserimento ambientale*”.
- 5 In tali zone potranno, altresì, essere realizzati parcheggi interrati sottostanti le aree pedonali,
laddove l'articolato viario esterno consenta un'adeguata funzionalità delle rampe di accesso.
- 6 Sulle aree di cui al presente articolo, 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 della sistemazione di
superficie.

Art. 12 **Verde di arredo urbano**

- 1 Sono aree d'uso pubblico sistemate a giardino od alberate (con la piantumazione delle
essenze indicate all'Art.16), con viabilità pedonale o ciclabile, generalmente adiacenti o
collegate alla viabilità carrabile, che per le loro dimensioni ridotte, conformazione
geometrica o per la loro localizzazione non assolvono funzioni di attrezzatura di cui all'
dell'Art.3, comma 2 lett. c) del D.I. 02.04.1968 n.1444.
- 2 Su queste aree è possibile la realizzazione di accessi carrabili e pedonali per entrare nelle
sottozone contermini da strada pubblica.
- 3 L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle prescrizioni individuate all'atto
della progettazione delle infrastrutture pubbliche di piano, a cura dell'Amministrazione
Comunale, nell'ottica del perseguimento di un disegno unitario per l'intera zona
d'intervento.

Art. 13 **Parcheggi**

- 1 Ogni edificio dovrà essere dotato di parcheggi privati, da ubicare ai piani interrati,
seminterrati o terreni nonché sulle aree di pertinenza, nella misura di 1 mq. per 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. (ovvero per i soli insediamenti commerciali,
se maggiore della precedente, nella misura stabilita dall' Art. 19 della L.R. 18.11.99, n.33 e
s.m.i.);
- 2 Per gli edifici, o porzioni di edificio, con superfici utili interessate da destinazioni
commerciali, direzionali e a servizi privati maggiori di 150 mq. (afferenti nuove costruzioni
e/o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso
e/o di utilizzazione dei manufatti esistenti), in aggiunta ai parcheggi di cui al precedente
punto 1 devono essere reperiti i seguenti spazi pubblici e di parcheggio, per analogia a
quanto previsto dall' Art. 5 punto 2) del D.M. 1444/68: 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.
- 3 Per gli edifici, o porzioni di edificio, con superfici utili interessate da destinazioni di attività
produttive (afferenti nuove costruzioni e/o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti
da cambiamenti di destinazione d'uso e/o di utilizzazione dei manufatti esistenti), in
aggiunta ai parcheggi di cui al comma 1 dovrà essere garantita all'interno della proprietà una
superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico o parcheggi
(escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra dei veicoli) nella misura del 10% della
superficie del lotto, per analogia a quanto previsto dall' Art. 5 punto 1) del D.M. 1444/68.

- 4 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 ivi realizzati anche parcheggi interrati, laddove l'articolato viario esterno consenta un'adeguata funzionalità delle rampe di accesso. E' consentita altresì la realizzazione di accessi carrabili alle aree edificabili adiacenti, allorché le superfici a parcheggio si interpongano tra lotti e viabilità per l'intero sviluppo del fronte strada.
- 5 Sulle aree di cui al comma precedente, 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 della sistemazione di superficie.
- 6 Per quanto attiene la piantumazione delle alberature e la sistemazione a verde tra gli spazi di sosta, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui al punto 3 dell'Art.16 – "*Norme di inserimento ambientale*".

Art. 14 **Viabilità**

- 1 La viabilità carrabile è quella indicata negli elaborati planimetrici di progetto.
- 2 Per quanto attiene la larghezza delle sedi stradali, sono vincolanti le dimensioni totali riportate nelle sezioni stradali tipo di cui alla legenda delle planimetrie di progetto.
- 3 La conformazione geometrica e la localizzazione dei marciapiedi (ove per tali si intendono tutti gli spazi a viabilità pedonale escluse le aree di cui al precedente Art.11), rappresentata sulle planimetrie di progetto, si intende meramente indicativa.
- 4 Per quanto attiene le dimensioni minime 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*".
- 5 Per quanto non espresso al presente articolo, valgono le norme di cui al vigente Codice della Strada.

Art. 15 **Norme Generali**

- 1 I nuovi edifici devono osservare le prescrizioni riportate negli articoli delle presenti norme tecniche e rispettare le indicazioni planimetriche interne ai lotti di cui alle Tavv. 6 – 11.
- 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 la somma delle superfici delle parti di parete lasciate aperte.
La superficie complessiva di portici e logge (non computabile ai fini della volumetria ammissibile) non può essere superiore al 25% della superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare interessata, calcolata escludendo gli eventuali locali interrati nonché i volumi tecnici, come definiti al successivo punto 13.
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 variante (legittimi o legittimati), 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.
- 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 (quali ad esempio *extracorse degli ascensori, vasi di espansione, canne fumarie e di ventilazione*), che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso. 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.
- 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 ai casi espressamente previsti dalle presenti norme agli articoli disciplinanti gli interventi nelle singole sottozone, è possibile il trasferimento della potenzialità edificatoria tra aree contermini appartenenti a zone "B1" e zone "B2" , nonché tra aree contermini appartenenti a zone ad attrezzature pubbliche (anche in zone B2) e limitrofi ambiti di "completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica".**
E' altresì 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.

Art. 16
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.
- 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. Per quanto riguarda Torrecchia, le eventuali estirpazioni, se di querce, potranno interessare la sola superficie che verrà occupata dal fabbricato di progetto.
- Tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, di cui al seguente elenco, 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.*)

ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE

SPECIE AUTOCTONE E NATURALIZZATE

CONIFERE

Cedrus atlantica
Cedrus deodora
Cedrus libani
Pinus pinea
Pinus halepensis
Pinus silvestris

Cedro atlantica
Cedro deodora
Cedro libano
Pino da pignoli
Pino d'Aleppo
Pino silvestre

PALME

Chamaerops
Chamaerops
Phenix canariensis
Washingtonia filifera

Palma nana
Palma di San Pietro
Palma delle Canarie
Palma di Washington

LATIFOGLIE SEMPREVERDI

Acacia dealbata
Acacia farnesiana
Laurus nobilis
Magnolia grandiflora
Quercus ilex
Quercus suber
Olea europea

Mimosa
Mimosa
Alloro
Magnolia
Leccio
Sughera
Olivo selvatico

LATIFOGLIE A FOGLIA CADUCA

Acer campestre
Acer negando
Aesculus Hippostanatum
Alnus incana
Berberis buxus
Berberis vulgaris
Carpinus betulus
Castanea sativa
Celtis australis
Cercis siliquastrum
Fraxinus excelsior
Fraxinus ornus
Juglans nigra
Larbinum spp
Liriodendron tulipifera
Malus domestica
Morus alba
Morus nigra
Ostrya carpinifolia
Paulownia
Populus alba
Populus nigra italica
Populus nigra piramidalis
Prunus avium
Prunus padus
Prunus pissardi nigra
Prunus spinosa
Quercuscerris
Quercus pubescens
Quercus robur
Quercus robur pedunculata
Robinia pseudoacacia
Salix alba
Salix viminalis
Sorbus domestica
Sorbus terminalis
Tilia spp
Ulmus spp

Acer campestre
Acer
Ippocastano
Ontano bianco
Berbero
Crespino Berberis
Carpino bianco
Castagno
Spaccasassi
Albero di Giuda
Frassino maggiore
Ornello
Noce
Maggiociodolo
Liriodendro
Melo selvatico
Gelso
Gelso nero
Carpino nero
Paulownia
Pioppo bianco
Pioppo nero
Pioppo cipressino
Ciliegio selvatico
Pado
Pruno nero
Prugnolo
Cerro
Roverella
Rovere
Farnia
Robinia
Salice bianco
Vimine
Sorbo domestico
Ciavardello
Tiglio
Olmo

SPECIE ADATTE ALL'AMBIENTE URBANO**CONIFERE**

Cedrus spp

Cedro

LATIFOGLIE SEMPREVERDI

Magnolia spp
Quercus ilex

Magnolia
Leccio

LATIFOGLIE A FOGLIA CADUCA

Aesculus spp
Catalpa bignonioides
Gleditschia triacanthos
Juglans nigra
Lagerstroemia indica
Liquidambar styraciflua
Liriodendron tulipifera
Paulownia spp
Philadelphus coronarius
Platanus spp

Ippocastano
Catalpa
Spino di Cristo
Noce nero
Lagerstroemia
Liquidambar
Albero dei tulipani
Paulonia
Filadelfo
Platano

Prunus cerasifera
Prunus serrulata
Punica granatum
Robinia pseudoacacia umbraculifera acacia

Mirabolano
Ciliegio giapponese
Melograno
Acacia

Art. 17 **Destinazioni d'uso**

- 1 Per quanto attiene i manufatti esistenti è garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali, intendendosi per tali quelle in atto alla data di adozione della presente normativa se regolarmente assoggettate a provvedimento autorizzativo 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.
- 2 Per le destinazioni d'uso poste in essere successivamente all'approvazione del P.R.G. senza il prescritto provvedimento autorizzativo, 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.
- 3 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 326/2003 e s.m.i., qualora sia stata richiesta nei termini da tali leggi stabiliti.
- 4 In tutte le sottozone dei nuclei, 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 di ristrutturazione o altro, nell'ambito di quelle a seguito elencate, previa verifica della dotazione minima di spazi pubblici e parcheggio prevista ai sensi dell'Art.13:
 - 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.
- 5 In tutte le sottozone dei nuclei 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. 59/80 come modificata dalla L.R. 3/02.
- 6 Per gli interventi sulle costruzioni spontanee isolate in zona agricola, si applicano le prescrizioni di cui all'Art.18.

Art. 18 Costruzioni isolate esterne ai nuclei perimetrati

- 1 Il presente articolo disciplina gli interventi sulle singole costruzioni spontanee isolate in zona agricola (o realizzate in data antecedente il 1967, su lotti con superficie inferiore al lotto minimo definito ai sensi di legge) le quali, in quanto non costituenti nuclei, non sono suscettibili della perimetrazione di cui al secondo comma dell'Art.1 della Legge Regionale 02.05.80 n.28, ai sensi dell'Art.15 della medesima legge.
- 2 Gli edifici esistenti in zona agricola, legittimi o legittimati con provvedimento di concessione in sanatoria, ancorché privi di lotto minimo ai sensi delle norme di P.R.G. nonché della L.R. 38/99 e s.m.i., possono essere assoggettati agli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), 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, nonché di quelli di cui al successivo punto 3, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari. Sono altresì espressamente ammessi interventi di demolizione e ricostruzione con accorpamento delle volumetrie esistenti.
- 3 Allo scopo di effettuare il recupero del patrimonio edilizio esistente su aree di proprietà inferiori al lotto minimo previsto dalle norme urbanistiche vigenti in zona agricola (recupero da perseguire per esempio attraverso la dotazione di servizi igienici, il raggiungimento degli standards abitativi stabiliti dalle leggi vigenti o comunque la razionalizzazione degli insediamenti), sono consentiti altresì gli interventi di cui alla lettera e) del succitato art. 3, comma del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i., fermo restando il rispetto di:
- Volumetria massima ammissibile pari al volume esistente legittimato, incrementato del 20%; oltre a tale possibilità sono ammessi gli ampliamenti sino ad una volumetria massima pari a 480 mc.
Per le sole strutture legittimamente destinate ad uso "*turistico-ricettivo, ricreativo e sportivo*", è prevista una volumetria massima ammissibile pari al volume esistente legittimo incrementato del 50%, per motivazioni legate alla possibilità di razionalizzare le attività già insediate al fine di una positiva ricaduta occupazionale, nonché di una riorganizzazione della rete di servizi privati di supporto alla fruizione turistica dei beni paesaggistico-ambientali
 - norme urbanistiche vigenti in zona agricola, relative a:
 - numero max di piani fuori terra
 - altezza massima
 - distacchi (di zona, dai confini, dalle strade e tra gli edifici);
 - dotazione di spazi d'uso pubblico e parcheggi, di cui all'Art.14 delle presenti norme.
- 4 Nelle costruzioni residenziali, per la stessa finalità di cui al precedente comma, sono ammesse le trasformazioni d'uso da *Superficie Non Residenziale* a *Superficie Utile Residenziale*, e viceversa.
- 5 Per quanto attiene le costruzioni non residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso da *insediamenti produttivi* a *turistici e ricettivi*, al fine di facilitare la conversione dei fabbricati sanati in attività più attinenti l'utilizzazione agricola dei fondi circostanti e la fruizione dei beni paesistici diffusi nel territorio.
- 6 Per quanto attiene uso dei materiali, finiture e colori, coperture, portici e logge, sbalzi, volumi tecnici ed accessori, devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'Art.15 - "*Norme Generali*".
- 7 Per le residenze 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, barbeque* e simili, *gazebi*) realizzati in conformità al R.E.C., qualsiasi sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- dimensione massima 50 mq di superficie lorda di pavimento per ogni unità immobiliare
- altezza massima 3,00 ml e in ogni caso $\leq h$ edifici esistenti
- distacco dalle strade o dai confini e di zona 1,50 ml
- distacco dagli edifici 3,00 ml
- 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 territorio agricolo;
- rispetto dei caratteri architettonici delle preesistenze edilizie;
- appropriato uso dei materiali, in riferimento alle indicazioni e prescrizioni di cui all'Art.15.

8 La edificazione di volumi tecnici ed accessori delle costruzioni, ivi comprese le pertinenze delle abitazioni non comportanti volumetria (piccole strutture sportive e ricreative all'aperto: *piscine, aree giochi per l'infanzia* d'uso privato e/o condominiale, ecc.), è consentita solo all'interno di una limitata porzione dell'area di proprietà, ricompresa comunque all'interno di quella asservita agli edifici ai fini del rilascio della concessione in sanatoria, di superficie pari all'area di sedime del costruito sanato determinata applicando inversamente l'indice convenzionale di:

- 0,6 mc/mq per le costruzioni residenziali
- 0,1 mc/mq per le costruzioni non residenziali

9 Su tale area, definita ai soli fini del presente articolo "*di pertinenza*", è garantito l'uso conforme a quello dell'immobile sanato. Essa deve essere riportata planimetricamente all'atto della presentazione dei progetti edilizi ed individuata secondo criteri che assicurino l'autonomia strutturale e funzionale del costruito, ai fini del recupero di cui al comma 3.

10 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 al punto 3 dell'Art. 16 – "*Norme di inserimento ambientale*".

11 Al fine di assicurare l'inserimento ambientale degli insediamenti localizzati in ambiti caratterizzati da prevalente uso agricolo, gli interventi di ampliamento sono subordinati alla verifica di inserimento visuale mediante la redazione di una mappa di intervisibilità in scala adeguata alla dimensione dell'intervento e su simulazioni effettuate dai punti di vista più significativi individuati. L'intervento dovrà essere mascherato mediante la creazione di schermature locali e lontane. La mascheratura dovrà avvenire nel perimetro dell'area "*di pertinenza*", come definita al punto 9, mediante l'impianto di siepi e di filari arborei.

12 Per tutti gli interventi di ampliamento e razionalizzazione di attività produttive e/o terziarie in zona agricola, eterogenee quindi rispetto alla tipologia prevalente di utilizzazione del suolo praticata nell'intorno, si prescrive una verifica sulla qualità architettonica delle strutture da realizzare e/o da modificare, estesa agli insediamenti esistenti da trasformare. Tale verifica deve essere pertanto effettuata al fine di prevenire la progressiva compromissione della qualità paesaggistica ed ambientale del territorio, e potrà essere articolata a titolo indicativo nei seguenti elementi:

- previsione di tutte le misure necessarie alla mitigazione dell'impatto dell'intervento nell'intorno e per la minimizzazione dell'impatto visivo, ivi comprese le opere di schermatura già previste al precedente punto 11, nonché all'Art.16 "*Norme di inserimento ambientale*"
- utilizzazione di tipologie costruttive, materiali e colori che non pregiudichino l'inserimento armonico degli interventi nella zona agricola del territorio nord pontino.

13 Per quanto non disciplinato dal presente articolo, si applicano le prescrizioni di cui ai precedenti Artt. 13, 15, 16, e 17.

14 In tutte le sottozone agricole del territorio comunale non interessate da vincoli di tutela storico-archeologici, paesaggistici e ambientali è consentita la realizzazione di *impianti automatici di lavaggio* per autoveicoli, non comportanti edificazione di volumetrie, a condizione che essi siano localizzati in prossimità della viabilità, all'interno delle fasce di rispetto stradali di cui al vigente Codice della Strada, anche fuori dai centri abitati lungo strade di collegamento intercomunale, compatibilmente con le norme tecniche di settore e più in generale con le prescrizioni di legge in materia urbanistica, edilizia, ambientale, sanitaria e di sicurezza. Sono fatte salve le prescrizioni di cui ai precedenti punti 10, 11, 12 e 13 del presente articolo, nonché all'Art. 16 – "*Norme di inserimento ambientale*".



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

SETTORE TECNICO E TECNICO-MANUTENTIVO
Sezione Urbanistica e Pianificazione Territoriale

OGGETTO: Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio (L.R. 28/80). Controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni presentate.
(APPENDICE AL TESTO DELLE N.T.A. INTEGRATO IN BASE AL PARERE ESPRESSO SULLE OPPOSIZIONI-OSSERVAZIONI)

PARERE DELLA SEZIONE URBANISTICA

(estratto relativo alle opposizioni il cui accoglimento, anche parziale, richiede adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione adottate)

OPPOSIZIONE N.26 del 12.11.2004 prot. n. 39692

Presentata da FOSCHI Bernardina

(CERCIABELLA)

(...)

Punto 3. Parere favorevole all'accoglimento della richiesta di estendere alle zone B2 quanto già previsto per le zone B1 all'art.4 punto 3 delle N.T.A. adottate, circa la possibilità di riduzione dei distacchi da strada:

“E' fatta salva la possibilità, per i proprietari di lotti contermini alla viabilità di progetto con sezione tipo “A”, di proporre la riduzione del distacco dalla strada medesima sino alla misura di m. 3.00, a condizione che esso sia previsto all'interno di progetto unitario interessante i lotti appartenenti all'intera fascia frontestrada, ove per tale si intende quella estesa da incrocio a incrocio della viabilità pubblica di progetto. Tale progetto unitario, da redigere e approvare in conformità alle prescrizioni di cui all'Art. 5 – comma 13, risponde alla necessità di perseguire la omogeneità delle soluzioni adottate per interi isolati, al fine di definire, sulle sole strade principali, quinte urbane riconoscibili all'interno dell'impianto planovolumetrico del quartiere residenziale”

Punto 4. Parere favorevole alla possibilità di trasferimento della potenzialità edificatoria tra zona B1 e zona B2, in quanto tale possibilità non comporterebbe variazione del dimensionamento generale della variante.

(...)

OPPOSIZIONE N.30 del 15.11.2004 prot. n. 39851

Presentata da BERNARDI Mario

(L'ANNUNZIATA)

Trattasi di area di proprietà interessante gran parte un “Ambito di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica”, nonché alcune aree destinate a servizi interni a una limitrofa “Zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)”.

Parere contrario all'eliminazione delle particelle non di proprietà dall'ambito di ricucitura, in quanto la possibilità di procedere per stralci funzionali, fermo restando le verifiche relative all'autonomia funzionale dei singoli lotti, è già prevista dalle N.T.A. per gli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica. Si tratterebbe comunque di richiesta riguardante la zonizzazione di aree di proprietà altrui, il cui accoglimento implicherebbe

l'avvio di un nuovo procedimento di formazione della variante di recupero ai sensi della legge urbanistica 1150/42 (nuova adozione e pubblicazione).

Parere favorevole alla possibilità di trasferimento di cubatura dalle zone ad attrezzature pubbliche all'ambito di ricucitura, in quanto tale operazione non altera il dimensionamento generale della variante.

OPPOSIZIONE N.36 del 15.11.2004 prot. n. 39863

Presentata da Geom. Cannatelli Raniero

(contenuti generali)

Parere contrario alla deroga ai parametri edilizi (altezza, distanze, distacchi, ecc.) in caso di demolizione e ricostruzione, in quanto il rispetto di tali limiti rappresenta garanzia di un ordinato sviluppo urbanistico dei nuovi nuclei abitativi.

Parere favorevole limitatamente alla introduzione di apposita norma che, per similitudine con quanto previsto in altri strumenti urbanistici attuativi di Cisterna, consenta sbalzi max di 50 cm. in caso di fabbricati preesistenti alla data di adozione della variante (legittimi o legittimati), edificati a distanza inferiore dei distacchi minimi.

OPPOSIZIONE N.43 del 15.11.2004 prot. n. 39945

Presentata da PIFFER Pietro, PIFFER Lino, PIFFER Bruno

(L'ANNUNZIATA)

Trattasi di area di proprietà interna ad un "ambito di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica" del nucleo di L'Annunziata limitrofo alla zona di intervento C1. Si chiede di estendere a tali superfici il trattamento prescritto dal P.P.E. C1 per le contigue aree di proprietà, su cui il piano particolareggiato (del quale sono scaduti i termini di validità decennale ed è tuttora in corso una rielaborazione ai sensi di legge) prevede la destinazione "servizi privati", con indice fondiario pari a più del doppio dell'indice territoriale stabilito dalla variante speciale.

Parere contrario allo stralcio dell'area dall'ambito di "ricucitura", nonché alla conseguente alterazione della edificabilità ivi prevista, perché contrario ai principi informativi della variante.

Al fine di facilitare l'attuazione degli interventi, si esprime tuttavia **parere favorevole alla possibilità di inserire apposita norma che consenta il trasferimento per i lotti tagliati dal confine con altre zone di intervento di P.R.G. della potenzialità edificatoria su altri ambiti contermini. Nel caso in oggetto tuttavia questa possibilità, ai fini della effettiva applicazione, dovrà essere recepita all'interno dello strumento urbanistico attuativo della zona C1 in corso di formazione.**

OPPOSIZIONE N.45 del 15.11.2004 prot. n. 39947

Presentata da Geom. Calabresi Nicola in qualità di tecnico incaricato da Nera Giancarlo

(PIANO ROSSO – contenuti generali)

Trattasi sostanzialmente della possibilità di prevedere per le "Zone di completamento residenziale (B1)" la possibilità di adottare tipologie di aggregazione delle unità immobiliari diverse da quelle a villino.

Ritenuto che una maggiore flessibilità all'interno delle tipologie di edilizia residenziale a bassa densità (case a schiera e villini) potrebbe:

- favorire l'adozione di un maggior numero di soluzioni progettuali possibili per le singole situazioni contingenti dettate dalla conformazione geometrica dei frazionamenti fondiari;

- facilitare la concentrazione/distribuzione della potenzialità edificatoria sui lotti e quindi implementare l'attuazione degli interventi, pur non snaturando la struttura dei nuovi quartieri e non variando il peso urbanistico degli insediamenti,

si esprime **parere favorevole all'inserimento di apposita norma che estenda alle zone "B1" la possibilità, già prevista all'art. 5 punto 6 delle N.T.A. per le "Zone di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)", di utilizzare sia il tipo edilizio isolato (villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari) che il modello insediativo con organizzazione continua (case in linea, a corte e a schiera), fermi restando i parametri edilizi prescritti per le zone B1.**

Questa possibilità non altera alcun parametro edificatorio e non modifica comunque l'impianto dei piani, in quanto sulle zone B1 la variante adottata non prevede ingombro planovolumetrico, fili fissi o altre simili prescrizioni per l'edificazione.

OPPOSIZIONE N.56 del 16.11.2004 prot. n. 40071

Presentata da MONACHESI Federico

(TORRECCHIA)

Trattasi di proprietario di lotto consistente circa 750 mq, il quale richiede l'eliminazione totale della previsione del lotto minimo (800 mq ai sensi dell'art.4 punto 3 delle N.T.A.), ovvero l'abbassamento di tale soglia sino ad una superficie pari a quella dell'area di proprietà.

Da verifiche effettuate sullo stato del frazionamento fondiario in località Torrecchia, emerge l'esistenza di più di un caso simile a quello dell'opponente, con proprietà di dimensione pari a 750 mq spesso circondata da lotti edificati.

Al fine di facilitare l'attuazione degli interventi, e di evitare la permanenza di soluzioni di continuità nell'operazione di recupero dell'intero quartiere residenziale, si esprime **parere favorevole alla previsione, per il solo nucleo spontaneo di Torrecchia, di un lotto minimo pari a 750 mq.**

L'art.4 - punto 3 delle N.T.A. dovrà essere in tal senso integrato, con l'aggiunta del seguente punto 3bis:

“3bis **Per il solo nucleo di Torrecchia**, 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:

Aree inedificate alla data di adozione della presente normativa

- | | |
|-------------------------------------|---|
| ▪ Lotto minimo | 750 mq |
| ▪ Indice di edificabilità fondiaria | 0,6 mc/mq (*) <i>fatta salva la possibilità di cui al punto 5</i> |
| ▪ Numero max di piani fuori terra | 2 |
| ▪ Altezza massima | 7 ml |
| ▪ Distacchi dai confini e di zona | 5 ml <i>(vedi nota seguente)</i> |

E' fatta salva la possibilità, per i proprietari di lotti contermini alla viabilità di progetto con sezione tipo "A", di proporre la riduzione del distacco dalla strada medesima sino alla misura di m. 3.00, a condizione che esso sia previsto all'interno di progetto unitario interessante i lotti appartenenti all'intera fascia frontestrada, ove per tale si intende quella estesa da incrocio a incrocio della viabilità pubblica di progetto. Tale progetto unitario, da redigere e approvare in conformità alle prescrizioni di cui all'Art. 5 – comma 13, risponde alla necessità di perseguire la omogeneità delle soluzioni adottate per interi isolati, al fine di definire, sulle sole strade principali, quinte urbane riconoscibili all'interno dell'impianto planovolumetrico del quartiere residenziale.

- | | |
|---|-------|
| ▪ Distacchi dalle strade, pubbliche e private | 5 ml |
| ▪ Distacchi tra gli edifici | 10 ml |

Aree edificate alla data di adozione della presente normativa (*)

- Indice di edificabilità fondiaria 0,6 mc/mq (*) fatta salva la possibilità di cui al punto 5
- Numero max di piani fuori terra 2
- Altezza massima 7 ml
- Distacchi dai confini e di zona 5 ml
- Distacchi dalle strade, pubbliche e private 5 ml (vedi nota seguente)
E' fatta salva la possibilità prevista per le "Aree inedificate alla data di adozione della presente normativa".
- Distacchi tra gli edifici 10 ml
- Per i soli lotti con dimensione inferiore a **750 mq**:
Volumetria massima ammissibile **450 mc** per ogni lotto di proprietà derivato da frazionamento non posteriore alla data del 31.12.1999(*) fatte salve le possibilità di cui ai punti 5, 6 e 7."

OPPOSIZIONE N.58 del 16.11.2004 prot. n. 40063

Presentata da BRUNO Mariano

Al fine di evitare l'interclusione del lotto di proprietà, l'opponente richiede la previsione di una nuova viabilità pubblica di piano, ovvero, in subordine, di prevedere all'interno di una limitrofa "Zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)" un' apposta strada che consenta l'accesso diretto al lotto.

Parere favorevole limitatamente all'inserimento, all'interno delle norme disciplinanti gli interventi nelle zone B2, di apposita specificazione circa l'obbligo che in sede di progettazione unitaria nonché di articolazione dei progetti in parti autonome, di cui all'art.5 punto 12, venga garantita l'accessibilità a lotti limitrofi, quando essa rappresenti l'unica possibilità di accesso diretto ai medesimi lotti. Tale misura risponderebbe ai principi informativi su cui è basata la disciplina degli ambiti assoggettati a progettazione unitaria, tra cui la condizione di "garantire la accessibilità, la funzionalità urbanistica e la organica connessione con le parti strutturate del nucleo spontaneo".

Per quanto attiene la proposta di inserire una nuova strada pubblica, essa interessa aree di proprietà altrui. La Variante di Recupero, pur auspicando la razionalizzazione della viabilità locale, non ha previsto l'esproprio generalizzato di tutte le strade esistenti, limitandosi ad inserire quelle necessarie a garantire la circolazione nell'area residenziale, le quali si reputano sufficienti alla riorganizzazione del tessuto.

L'Amministrazione Comunale potrà comunque valutare la possibilità di effettuare operazioni di riorganizzazione della viabilità pubblica della variante, ferma restando la necessità di avviare in quel caso un nuovo procedimento di formazione della variante di recupero ai sensi della legge urbanistica 1150/42 (nuova adozione e pubblicazione).

OPPOSIZIONE N.60 del 16.11.2004 prot. n. 40063

Presentata da CARACINI Graziella

(CERCIABELLA)

Trattasi di parte di proprietà esterna alla perimetrazione originaria, destinata dalla variante a "Zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche (B2)", nonché di parte interna, destinata a "completamento residenziale B1".

L'opponente richiede la modifica della zonizzazione dell'ambito "B2", con una diversa distribuzione delle aree a servizi, motivata dall'esigenza di garantire l'accessibilità carrabile ai lotti di completamento adiacenti.

La opposizione non comporta provvedimenti di accoglimento né di rigetto, in quanto l'impianto planimetrico proposto dai progettisti sulle zone B2 della variante adottata non è non cogente: le N.T.A. prevedono espressamente la possibilità di operare variazioni alla medesima in sede di presentazione dei progetti unitari, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici e delle quantità minime di superfici destinate a spazi pubblici.

Tale disposizione è stata prevista proprio per facilitare l'attuazione degli interventi, in presenza di necessità puntuali che impongano la variazione della configurazione geometrica dei lotti.

Possono pertanto essere redatti progetti unitari con sistemazioni diverse da quelle riportate sui grafici di piano, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici generali.

Le problematiche inerenti l'accessibilità verso i lotti contermini alle zone "B" sono state esaminate in occasione della opposizione n.58 (riguardante il nucleo di Torrecchia), relativamente alla quale si conferma il parere espresso.

Pertanto, si esprime parere favorevole limitatamente all'inserimento, all'interno delle norme disciplinanti gli interventi nelle zone B2, di apposita specificazione circa l'obbligo che in sede di progettazione unitaria nonché di articolazione dei progetti in parti autonome, di cui all'art.5 punto 12, venga garantita l'accessibilità a lotti limitrofi, quando essa rappresenti l'unica possibilità di accesso diretto ai medesimi lotti. Tale misura risponderebbe ai principi informativi su cui è basata la disciplina degli ambiti assoggettati a progettazione unitaria, tra cui la condizione di "garantire la accessibilità, la funzionalità urbanistica e la organica connessione con le parti strutturate del nucleo spontaneo" (nel caso in oggetto la progettazione unitaria dovrà tener conto della servitù di passaggio carrabile e pedonale, alla part. 664, sulla part. 704 - detto accesso è citato nell'atto allegato all'osservazione).