

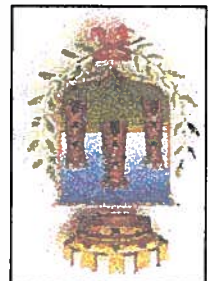
COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

PROVINCIA DI LATINA

Medaglia D'argento al Valore Civile

SETTORE TECNICO E TECNICO-MANUTENTIVO

Sezione Urbanistica e Pianificazione Territoriale



PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

BORGO FLORA

ADEGUAMENTO PROGETTUALE E NORMATIVO

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 10 DEL 25 MAR. 2003

La presente copia e conforme al suo originale es-

istente negli atti del Comune.

25 MAR. 2003

IL SEGRETARIO GENERALE

Dot. Nicola LAURENZA

TAVOLA



TITOLO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA

PROGETTISTI :

Ing. GIANFRANCO BUTTARELLI

Arch. CARLO DE DOMINICIS

Geom. GIORGIO BOCCAFOGLI

ORDINE DEGLI INGEGNERI

LATINA

Dr. Ing. Gianfranco BUTTARELLI

UFFICIO TECNICO LL.PP.

Geom. Giorgio Boccafogli





RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indice

Capo 1.....Contenuti generali

Capo 2.....Modificazioni e integrazioni alle norme tecniche del P.P.E. originario

Capo 3.....*RELAZIONE* del P.P.E. originario

Capo I

Contenuti generali

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.1342 del 11.08.90 (giusta la nota prot. n.2581 del 06.08.90, con cui l'Assessorato Regionale all'Urbanistica ha comunicato di *non aver da svolgere in merito osservazioni di rilievo ostative agli ulteriori adempimenti comunali*) è stato approvato il P.P.E. di Borgo Flora, ai sensi dell'art.1 L.R. 36/87.

In seguito, con deliberazione del Consiglio Comunale n.94 del 23.12.97, anche in questo caso previo nulla-osta regionale, questa Amministrazione ha provveduto ad approvare una Variante alle N.T.A. del predetto P.P.E. ai sensi dell'art.1 L.R. 36/87, inserendo una nuova normativa disciplinante le modalità attuative degli interventi (parte seconda delle norme tecniche: "*Attuazione alternativa*"), che prevedeva le modalità di una eventuale partecipazione diretta degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la ripartizione in ambito compartimentale dei relativi oneri.

Con deliberazione della Giunta Comunale n.308 del 13.09.02 nonché n.356 del 22.11.02, questa Amministrazione ha dato mandato al Settore Tecnico e Tecnico-Manutentivo di provvedere alla redazione di un adeguamento progettuale e normativo del piano particolareggiato di Borgo Flora, reso necessario tra l'altro in conseguenza di norme di legge sopravvenute in materia di caratteristiche geometriche e requisiti dimensionali minimi per la costruzione delle strade (Decreto del Ministero Infrastrutture e dei Trasporti 05.11.01).

Nella fattispecie, le sezioni stradali di alcuni tratti di viabilità ancora da realizzare risultavano di larghezza inferiore alla misura minima prevista dagli standards ministeriali per le strade a doppio senso di circolazione, per cui, al fine di permettere l'attuazione degli interventi sui lotti funzionali afferenti tali urbanizzazioni, si è reso indispensabile effettuare una revisione puntuale del piano.

Essendo scaduti i termini decennali di validità del P.P.E., è stato redatto un nuovo piano particolareggiato, il quale, visto lo stato di attuazione ormai estremamente avanzato dello strumento urbanistico originario (vedi "*Tav.6 - Stato di attuazione del P.P.E. originario*"), è stato imposto senza variare sostanzialmente la struttura e i parametri urbanistici del vecchio piano esecutivo.

Fatte salve le modifiche a seguito riportate, rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico approvato in conformità al P.R.G. non è stato alterato né il dimensionamento generale (potenzialità edificatoria e dotazione di servizi) né l'impianto planimetrico e la suddivisione del Borgo in sottozone.

Pertanto, con le dovute premesse, risultano confermate le considerazioni espresse nella "RELAZIONE" del P.P.E. di cui alla Del. C.C. n.1342/90, relazione la quale viene allegata integralmente in calce al presente elaborato, costituendone parte sostanziale (rif.: "Capo 3 - RELAZIONE del P.P.E. originario").

In breve, l'adeguamento progettuale consiste sostanzialmente dei seguenti contenuti generali:

- modifiche conseguenti alle mutate caratteristiche del sistema fognante, non più riferito a impianto puntuale originariamente previsto in prossimità del Borgo, ma all'impianto comunale di depurazione delle acque reflue di Cercibella;
- adeguamento delle sezioni stradali ai requisiti minimi di cui al D.M. 05.11.01 (larghezza delle sezioni stradali tipo "B" incrementata dal ml.8 a ml.9.50);
- aggiornamento della normativa disciplinante l'attuazione degli interventi nelle zone residenziali, a destinazione mista e a servizi all'agricoltura, con l'introduzione di misure finalizzate a:

- eliminare meri errori materiali e incongruenze puntuali rilevati nella stesura del testo normativo originario;
- consentire una maggiore flessibilità nell'uso dei manufatti;
- disciplinare l'edificazione di pertinenze, portici, logge e sbalzi (adeguando le norme agli indirizzi e i criteri regionali di cui alla Circ. n. 45/RFC del 03.12.99);
- garantire un corretto inserimento ambientale degli interventi (introduzione max rapporto di impermeabilizzazione, obbligo di piantumazione e elenco delle essenze arboree ammesse);
- facilitare l'attuazione degli interventi non ancora realizzati, prevedendo la possibilità di articolare i lotti funzionali (già soggetti a progettazione unitaria) in parti autonome ancorché organicamente connesse con le parti strutturate del Borgo.

Per una efficace e puntuale illustrazione e valutazione dei contenuti generali immanzi elencati, è stato inserita nella presente relazione illustrativa una stesura delle norme tecniche del P.P.E. originario, recante la evidenziazione letterale delle parti che sono state aggiunte e sopresse nel nuovo Piano Particolareggiato (rif.: "Capo 2 - Modificazioni e integrazioni alle norme tecniche del P.P.E. originario")

ELABORATI DI PIANO

- Tav.1 Relazione Illustrativa;
- Tav.2 Inquadramento territoriale (C.T.R. 1:50.000);
- Tav.3 Localizzazione su C.T.R. 1:10.000;
- Tav.4 Stralcio di P.R.G.;
- Tav.5 Previsioni del P.P.E. originario (Del. C.C. 11.08.90, N.1342);
- Tav.6 Stato di attuazione del P.P.E. originario;
- Tav.7 Consistenza catastale;
- Tav.8 Zonizzazione, viabilità e parcheggi;
- Tav.9 Planimetria filii fissi;
- Tav.10 Piano particellare di esproprio;
- Tav.10 bis Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
- Tav.11 Individuazione lotti funzionali (Del. C.C. 23.12.97, n.94);
- Tav.12 Norme tecniche di attuazione.

Capo 2
Modificazioni e integrazioni alle norme tecniche del P.P.E. originario



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA
PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DI BORGO FLORA
TAVOLA N. 12
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

LEGENDA DELLE PARTI MODIFICATE ED INTEGRATE:

grassetto
(corsivo sottolineato tra parentesi)
parole aggiunte
parole soppresse

(PARTE PRIMA
NORMATIVA BASE)

Art. 1

Campo di applicazione

Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato di Borgo Flora perimetrato e definito dai seguenti elaborati:

(Tav. 1 - Relazione.)
(Tav. 2 - Inquadramento territoriale e area di influenza.)
(Tav. 3 - Stralcio del P.R.G.)
(Tav. 4 - Consistenza catastale.)
(Tav. 5 - Zonizzazione.)
(Tav. 6 - Pianovolumetrico.)
(Tav. 7 - Lottizzazione e planimetria fili fissi.)
(Tav. 8 - Rete idrica e fognarie.)
(Tav. 9 - Rete elettrica e pubblica illuminazione.)
(Tav. 10 - Viabilità e parcheggi.)
(Tav. 11 - Piano particellare di esproprio.)
(Tav. 12 - Norme tecniche di attuazione.)
(Tav. 13 - Relazione sommaria di spesa.)

Tav. 1 Relazione Illustrativa;
Tav. 2 Inquadramento territoriale (C.T.R. 1:50.000);
Tav. 3 Localizzazione su C.T.R. 1:10:000;
Tav. 4 Stralcio di P.R.G.;
Tav. 5 Previsioni del P.P.F. originario (Del. C.C. 11.08.90, n.1342);
Tav. 6 Stato di attuazione del P.P.F. originario;
Tav. 7 Consistenza catastale;
Tav. 8 Zonizzazione, viabilità e parcheggi;
Tav. 9 Planimetria fili fissi;
Tav. 10 Piano particellare di esproprio;
Tav. 10bis Elenchi catastali delle proprietà da espropriare o da vincolare;
Tav. 11 Individuazione lotti funzionali (Del. C.C. 23.12.97, n.94)
Tav. 12 Norme tecniche di attuazione;



(Art. 2)
(Riferimento al P.R.G. ed ai regolamenti esistenti)

(Per quanto non espressamente disciplinato in questa sede valgono le norme di attuazione del P.R.G. e i regolamenti comunali di edilizia, igiene, Polizia urbana e scarichi.)

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 del presente P.R.E., si applica la normativa preordinata.

Art. 3
Zonizzazione e destinazione d'uso

Il (comprensorio) nucleo agricolo di Borgo Flora si estende per una superficie catastale di circa m² 310.000 distribuita nelle seguenti destinazioni d'uso.

Zone B1-9	Ristrutturazione e completamento;
Zone C1-2	Zone di espansione residenziale e commerciali miste;
Zone C3-8	Zone di espansione solo residenziale;
Zone A1-2	Zone a servizi per l'agricoltura;
Zone S1-2	Zone a servizi generali;
Zone S3	Zone per attrezzature scolastiche;
(Zona S4	Zona per impianto di depurazione);
Zone V1-5	Verde e attrezzature sportive;

Viabilità e parcheggi.

Zone a verde di arredo urbano.

5
4
3
2
1
4
3
2
1

Le aree verso strada a partire da 3 m. dal fabbricato di ognuno dei due lotti, dovranno essere cedute al Comune per la realizzazione della piazza come riportato nella Tav. (6) 9.

Il piano terra sarà adibito (ad attività commerciali, ad artigianato di servizio o ad uffici privati) alle attività non residenziali di cui al punto 5 dell'Art. 14 bis, i 2 piani superiori a residenza.

Sono prescritte le distanze dai confini e di zona pari a m.5, da altri fabbricati m.10. (La copertura sarà a terrazzo o a tetto).
Le costruzioni saranno di n.3 piani fuori terra per una altezza massima di m.10. (La

<u>Lotto C1 =</u>	<u>m² 7.640</u>	<u>m³ 15.280</u>
<u>Lotto C2 =</u>	<u>m² 5.820</u>	<u>m³ 11.640</u>
<u>TOTALI</u>	<u>m² 13.460</u>	<u>m³ 26.920</u>

che qui si riportano:
I lotti saranno edificati con un indice fondiario di 2 m²/m² con rilascio di concessione edilizia singola per (le due aree e) i lotti come indicati nella Tav. (7) 9, con l'ubicazione individuata dai fili fissi (e per le cubature specifiche) sempre nella medesima Tav. (7) 9 (e insediamenti residenziali.

Si riferisce a n.2 aree (C1, C2) per complessivi circa m² (13.460) 13.500 destinate a nuovi

Art. 5
Zone C1-2 di espansione e commerciali miste

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. 14 bis.

- a) indice di fabbricabilità fondiaria pari a 1 m³/m² (per i lotti da edificare e per i completamenti, mentre per le costruzioni esistenti viene mantenuto l'indice esistente).
- b) altezza massima non superiore a m.7,50 (per le nuove costruzioni e le sopraelevazioni, mentre per quelle esistenti quella attuale).
- c) (copertura a terrazzo o tetto);
- d) (per le nuove costruzioni lotto minimo di m² 500 e) distacco dai confini e di zona di m.5
- e) (ampliamenti consentiti solo con distacco di m.10 dai fabbricati ad ampliamento avvenuto).

L'attuazione avviene mediante rilascio di concessione edilizia nel rispetto della seguente normativa:
In tali zone sono consentiti interventi di ampliamento, trasformazione, demolizione, ricostruzione, sopraelevazione e nuove costruzioni.

Si riferisce a n.9 aree (B1-9) per complessivi circa m² (78.936) 80.000 già impegnate da

Art. 4
Zone B di ristrutturazione e completamento



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. 14 bis.

Art. 6

Zone C3-8 di espansione solo residenziale

Si riferisce a n.6 aree (da C3 a C8) per complessivi m² (34.176) 34.000 circa destinate a nuovi insediamenti residenziali. L'attuazione avviene mediante rilascio di concessione edilizia per i lotti così come indicati nella Tav.(7) 8, o per singoli fabbricati ma solo dopo presentazione (di lottizzazione convenzionata) e approvazione di progetto unitario per l'intero lotto (fatta salva la possibilità di cui al successivo punto 3), in conformità alle prescrizioni di cui all'Art. 14 quater.

2

Le normative specifiche sono le seguenti:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,5 m²/m²;
- b) altezza massima non superiore a 9,0;
- c) copertura a tetto;
- d) distanze dai confini e di zona di m.5 e da altri fabbricati di m.10;

I lotti da assoggettare a progetto unitario, di cui al precedente punto 1 (nonché i coincidenti lotti funzionali minimi di cui all'Art. 14 quinquies "Attuazione alternativa"), su richiesta degli interessati possono essere articolati in parti autonome, a condizione di garantire la accessibilità, la funzionalità urbanistica e la organica connessione con le parti strutturate del borgo.
La articolazione in parti è approvata con Deliberazione della Giunta Comunale, previo parere del Settore Tecnico e Tecnico-Manutentivo

4

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. 14 bis.

Art. 7

Zone a servizi per l'agricoltura

Si riferisce a n.2 aree, la A1 di circa m² (23.776) 24.000 e la A2 di circa m² (43.676) 44.000 per complessivi m² (67.452) 68.000 circa, destinate all'insediamento di attività produttive e di servizio per il Nucleo e per il suo ambito di influenza (magazzini, depositi, officine, impianti di trasformazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, etc.).

(2)

(La Zona A2 verrà realizzata solo quando sarà autorizzata all'80% la Zona A1.)

(3) 2

L'attuazione avviene mediante la (formazione di piani di lottizzazione) presentazione e approvazione di progetti unitari, redatti ai sensi dell'Art. 14 quater, a cura dei proprietari redatti per le singole zone a, b, per la A1 e a, b, c, per la A2 (fatta salva la possibilità di cui al successivo punto 3), e il successivo rilascio di singole concessioni edilizie; i (piani di lottizzazione) progetti unitari e le richieste di concessione dovranno rispettare la seguente normativa:

- a) lotto minimo m² 1.000;
 b) rapporto di copertura 0,5 m²/m²;
 c) altezza massima non superiore a m.8.00 ad eccezione di apparecchiature speciali strettamente connesse alla funzionalità dell'impianto;
 d) distanza minima dai confini e di zona pari a m.7.00 e dalla strada m.10.00;
 e) il distacco sul fronte stradale dovrà essere sistemato a verde per una larghezza di almeno m.3,5 salvo i passaggi;
 f) sui lotti è vietata la costruzione di case di abitazioni, fatta eccezione di un unico alloggio per impianto, della superficie utile non superiore a m² 120 per il personale di custodia o titolare; tale costruzione, qualora non inglobata nello stabilimento, deve rispettare i distacchi e i vincoli di cui alle lettere precedenti.
 g) copertura a tetto.

3 Gli ambiti da assoggettare a progetto unitario, di cui al precedente punto 2 (nonché i coincidenti lotti funzionali minimi di cui all'Art. 14 quinquies "Attuazione alternativa"), su richiesta degli interessati possono essere articolati in parti autonome, a condizione di garantire la accessibilità, la funzionalità urbanistica e la organica connessione con le parti strutturate del borgo.
 La articolazione in parti è approvata con Deliberazione della Giunta Comunale, previo parere del Settore Tecnico e Tecnico-Manutentivo

4 Per quanto attiene il mantenimento delle destinazioni afferenti le costruzioni realizzate e il cambio di destinazione d'uso dei manufatti esistenti si applicano le prescrizioni di cui all'Art. 14 bis.

Art. 8

Zone S1-2 a Servizi Generali

1 Si riferisce a 2 aree (S1 e S2) di circa m² (7.396) 7.500 per la realizzazione di attrezzature culturali, sociali, assistenziali, religiose, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi e simili, (comprendenti, la A1, anche quelli esistenti).

In esse si dovranno osservare le seguenti norme:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria di 2 m²/m²;
 b) l'altezza massima non dovrà essere superiore a m.7.00;
 c) la distanza minima dai confini e di zona sarà di m.5.00.

Art. 9

Zona S3 ad attrezzature scolastiche

1 Si riferisce ad un'area di circa m² (18.594) 18.500 per la realizzazione di opere di edilizia scolastica e comprendente anche la scuola esistente.

In essa si dovranno osservare le seguenti norme:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria di 2 m²/m²;
 b) altezza massima m.7.00;
 c) distanza minima dai confini e di zona m.5.00;
 d) in tale area è ammessa la costruzione di impianti di carattere sportivo e ricreativo di servizio all'attività scolastica.

(Art. 10)
(Zona S4 per impianto di depurazione)

(1) (Si riferisce ad un'area di m² 4.800 per la realizzazione dell'impianto di depurazione del nucleo, nonché di ogni altro impianto tecnologico di interesse pubblico necessario per il nucleo.)

(2) (I manufatti dovranno essere ubicati ad almeno m.10 dai confini salvo eccezioni dovute a motivi tecnologici o di funzionamento degli impianti. Tutto intorno al lotto dovrà essere realizzata una fascia di verde con alberature di almeno m.3.50 di larghezza.)

Art. 11
Zone V1-5 per Parco pubblico e attrezzature sportive

1 Si riferisce a 4 aree (V1-5) destinate a parco pubblico e ad attrezzature sportive di circa m² (31.041) 31.000 di cui le aree V1-2 per impianti sportivi e relativi accessori e le aree V3-5 per parco pubblico.

2 Nelle zone V1-2 l'indice di fabbricabilità fondiario sarà di 0,3 m³/m²; l'altezza massima dei fabbricati di servizio sarà di m.7 e la distanza minima dei fabbricati dai confini e dalla strada e di zona sarà di m.5.

Art. 13
Zone a viabilità e parcheggi

1 La viabilità verrà realizzata così come previsto nelle sezioni stradali alla Tav. n. (10) 8

2 I parcheggi contrassegnati dalle lettere P-1-9 occupano un'area complessiva di circa m² (11.912) 12.000 e verranno realizzati come previsto nell'(a) e Tav. n. (10) 8 e 9

3 La viabilità e i parcheggi potranno essere costruiti da privati che vorranno stipulare apposita convenzione con il Comune al momento del rilascio di concessione per la realizzazione di opere previste nel P.P., ma dovranno essere sempre di proprietà pubblica e aperti al pubblico.

Art. 13 bis
Zone a verde di arredo urbano

1 Sono aree d'uso pubblico sistemate a giardino od alberate (con la piantumazione delle essenze indicate all'Art. 14), 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'Art. 3 comma 2 lett. "c" del D.M. 1444/68.

Le stesse non sono computabili ai fini della volumetria ammissibile sui lotti adiacenti.

2 Su queste aree è possibile la realizzazione di accessi carrabili e pedonali per entrare nelle sottosezione contermini da strada pubblica.

3 L'attuazione degli interventi è subordinata al rispetto delle prescrizioni individuate dall'Amministrazione Comunale, nell'ottica del perseguimento di un disegno unitario per l'intera zona d'intervento.

Art. 14 Norme Generali

1 I nuovi edifici devono osservare le prescrizioni riportate negli articoli delle presenti norme tecniche e rispettare la lottizzazione e i fili fissi previsti nell(a) Tavv. (7) 8 e 9.
2 Non possono essere rilasciate concessioni edilizie in zone sprovviste delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, salvo diretta convenzione tra il Comune e i privati che si impegnino ad eseguire in proprio dette opere.

3 Gli edifici residenziali che ricadono in lotti contigui con la stessa tipologia devono avere caratteristiche unitarie.

4 I progetti da realizzare, all'atto della presentazione in Comune, dovranno essere corredati da indicazioni che specificino la qualità dei materiali da impiegare e i colori che verranno prescelti.

5 Le coperture a tetto non potranno avere falde con pendenza superiore al (30%) 35%.

6 Ogni progetto (*riguardante l'edilizia residenziale*) dovrà contenere un elaborato riguardante la recinzione del lotto.

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 può essere superiore al 25% della superficie lorda dell'unità immobiliare interessata, calcolata escludendo gli eventuali locali interrati.

Ai portici e alle logge si applicano le disposizioni relative ai distacchi tra i fabbricati, dai confini e dal filo stradale.

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 1/5 della distanza minima dai confini del fabbricato stesso.

Nel caso di ristrutturazione di fabbricati preesistenti alla data di adozione del presente P.R.E., localizzati nei rispettivi lotti in assenza del rispetto delle distanze minime dai confini, sono comunque ammessi sbalzi nella misura massima di 50 cm (fatto salvo il rispetto della distanza minima di m 1.50 dai confini e di m 3.00 dai fabbricati)

E' consentita la edificazione, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino opere di arredo esterne (pergolati, barbeque e simili, gazebo) realizzati in conformità al R.E.C., qualsiasi sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- altezza massima m 3,00 e in ogni caso ≤ h edifici esistenti
- distacco dalle strade o dai confini e di zona m 5,00
- 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 comprensorio di Borgo Flora;
- rispetto dei caratteri architettonici delle preesistenze edilizie;
- appropriato uso dei materiali.

10 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.

11 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.

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).

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.

ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE

SPECIE AUTOCTONE E NATURALIZZATE

CONFERE

Cedrus atlantica

Cedrus deodora

Cedrus libani

Pinus pinea

Pinus halepensis

Pinus silvestris

PALME

Chamaerops

Chamaerops

Phenix canariensis

Washingtonia filifera

LATIFOGLIE SEMPREVERDI

Acacia dealbata

Acacia farnesiana

Laurus nobilis

Magnolia grandiflora

Quercus ilex

Quercus suber

Olea europea

Mimosa
Mimosa
Alloro
Magnolia
Leccio
Sughera
Oliivo selvatico

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

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

LATIFOGLIE A FOGLIA CADUCA

Acer campestre	Acer negando	Aesculus Hippostanannum	Alnus incana	Berberis buxus	Berberis vulgaris	Carpinus betulus	Castanea sativa	Celtis australis	Cercis siliquastrum	Fraxinus excelsior	Fraxinus ornus	Juglans nigra	Larunum spp	Liriodendron tulipifera	Malus domestica	Morus alba	Morus nigra	Ostrya carpinifolia	Paulownia	Populus alba	Populus nigra italica	Populus nigra pyramydalis	Prunus avium	Prunus padus	Prunus pissardi nigra	Prunus spinosa	Quercus pubescens	Quercus robur	Quercus robur pedunculata	Robinia pseudacacia	Salix alba	Salix viminalis	Sorbus domestica	Sorbus terminalis	Tilia spp	Ulmus spp
Acer campestre	Ontano bianco	Berberis	Carpino bianco	Castagno	Spaccasassi	Albero di Giuda	Frasino maggiore	Ornello	Noce	Maggiocicodolo	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		

CONIFERE

Cedrus spp

LATIFOGLIE SEMPREVERDI

Magnolia spp

Quercus ilex

LATIFOGLIE A FOGLIA CADUCA

Aesculus spp

Catalpa bignonoides

Gleditschia triacanthos

Juglans nigra

Lagerstroemia indica

Liquidambar styraciflua

Liriodendron tulipifera

Paulownia spp

Philadelphus coronarius

Platanus spp

Prunus cerasifera

Ippocastano

Catalpa

Spino di Cristo

Noce nero

Lagerstroemia

Liquidambar

Albero dei tulipani

Paulonia

Filadelfo

Platano

Mirabolano

Cedro

Magnolia

Leccio

SPECIE ADATTE ALL'AMBIENTE URBANO

Cilliegio giapponese
Melograno
Acacia

Prunus serrulata
Punica granatum
Robinia pseudoacacia umbraculifera acacia

Art. 14 bis 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 variante 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.

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.13 della legge n.47/85 qualora ricorrano le condizioni poste da detto articolo per la sanatoria. In tutti gli altri casi la sanatoria potrà avvenire ai sensi dell'art.31 e segg. della citata legge n.47/85 e dell'art.39 della legge n.724/94 qualora sia stata richiesta nei termini da tali leggi stabiliti.

2 Nei lotti compresi tra le zone residenziali di "ristrutturazione e completamento"(B-1-9), è consentita la destinazione d'uso non residenziale, a condizione che essa sia compatibile e connessa alla residenza. Sono pertanto ivi consentite le seguenti utilizzazioni:

- uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
- esercizi commerciali al dettaglio, 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

3 Nelle zone di "espansione solo residenziale" (C-3-8), nonché all'interno della destinazione residenziale prevista all'Art. 5 per le zone di "espansione e commerciali miste" (C1-2), è consentita la utilizzazione a uffici privati e studi professionali con superfici utili non superiori a 150 mq. per ciascuna unità immobiliare.

Negli ambiti di cui al precedente periodo, alle unità immobiliari che risultano assoggettate alla utilizzazione a uffici privati e studi professionali non si applica la possibilità di cui al seguente punto 5.

4 Nelle zone a "servizi all'agricoltura" (A 1-2), limitatamente ai piani seminterrati o terreni degli edifici (o parte di essi) esistenti alla data di adozione del presente P.R.E., è consentito il cambio di destinazione d'uso a attività artigianali non moleste, anche con opere di ristrutturazione.

Nelle predette zone non si applica la possibilità di cui al seguente punto 5.

In tutte le sottozone del piano, per edifici esistenti legittimamente destinati a non residenziale 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. 14 ter:

- 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;
- j) pensioni e convivenze;
- k) alberghi, motels, case per ferie con capacità ricettiva non superiore a 100 posti letto;
- l) depositi e magazzini non di vendita.

In tutte le sottozone del piano 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.

Art. 14 ter Parcheggi privati e spazi d'uso pubblico

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 150/42 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 non residenziali maggiori di 150 mq. (afferenenti nuove costruzioni e/o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso e/o di utilizzazione dei manufatti esistenti ai sensi dell'art. 14bis), 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 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.

Art. 14 quater
Progetto Unitario

1

Nelle zone a servizi per l'agricoltura (A1-2), di espansione residenziale e commerciali miste (C1-2) nonché di espansione solo residenziale (C3-8), il piano si attua mediante progetto edilizio unitario esteso a ciascuna delle aree contraddistinte da indice altanumerico di cui alla Tav. 8, e successivo rilascio di singole concessioni per stralci funzionali.

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

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 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 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.

**Art. 14 quinquies
Attuazione alternativa**

Per quanto attiene le mere specifiche modalità attuative continuano ad applicarsi, per quanto compatibili alle presenti norme, le disposizioni alternative di cui agli artt. 15-30, "parte seconda" della "Variante N.T.A. del P.P.E. Borgo Flora" approvata con Del. C.C. 23.12.99, n.94, a seguito testualmente riportate.

I costi e i corrispettivi di cui agli articoli 23 e 16, saranno aggiornati con provvedimento della Giunta Comunale in riferimento ai seguenti fattori:

- evoluzione della normativa disciplinante la individuazione dei soggetti competenti in ordine alla realizzazione delle opere igienico-sanitarie;
- mutazione delle modalità di connessione delle reti di borgo al sistema infrastrutturale urbano (di approvvigionamento idrico e di depurazione);
- andamento dei costi.

**PARTE SECONDA
ATTUAZIONE ALTERNATIVA**

**TITOLO I°
DATI GENERALI**

**Art. 15
Opere di urbanizzazione occorrenti per il Borgo**

<p>Le opere di urbanizzazione primaria (con i relativi costi) da realizzarsi indogabilmente per l'attuazione edilizia del Borgo, sono:</p>	<p>a) impianto di depurazione nonché strada di accesso al medesimo b) pozzo idrico con serbatoio pensile nonché strada di accesso al medesimo c) dorsali della rete fognaria per le acque nere sulle strade già esistenti d) dorsali per la rete fognaria per le acque chiare sulle strade già esistenti e) dorsali della rete idrica sulle strade già esistenti nonché rete di adduzione f) ampliamento e sistemazione della rete stradale esistente g) rete di illuminazione sulle strade esistenti h) progettazione di massima ed esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché presente normativa: quota relativa alle opere che precedono i) sedi stradali nuove j) completamento della rete fognaria delle acque nere m) completamento della rete fognaria delle acque chiare n) completamento della rete idrica o) parcheggi p) rete di illuminazione sulle strade nuove q) progettazione di massima ed esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria nonché presente normativa: quota relativa alle opere comprese tra la lettera "i" e la lettera "p" per complessive</p>	<p>£. 723.219.148 £. 320.366.225 £. 189.564.605 £. 137.308.410 £. 524.094.323 £. 114.661.495 £. 211.647.637 £. 1.062.415.613 £. 212.444.731 £. 202.739.597 £. 134.310.061 £. 383.985.854 £. 130.592.226 £. 157.371.607 £. 4.860.073.860</p>
--	---	---

<p>2 I costi indicati al comma che precede saranno adeguati in base alle risultanze dei progetti esecutivi delle stesse opere, con la deliberazione di cui al 3° comma dell'art. 16.</p>	<p>3 Le dorsali delle reti fognarie e idriche delle lettere c), d) ed e), sono individuate nelle planimetrie Tav. 12/1, 2, 3. Le sedi stradali esistenti sono riportate in neretto nella Tav. 12/4 e comprendono anche tratti di strade esistenti ma ancora private. La rete di illuminazione, relativamente e alle strade esistenti e a quelle di progetto, è riportata nella Tav. 12/5.</p>	<p>4 La superficie complessiva necessaria per la realizzazione delle opere di cui al 1° comma, ed esclusa quella di cui al comma che segue, è di m² 34.309.</p>
<p>5 La superficie complessiva occorrente per l'ampliamento o l'acquisizione al demanio comunale delle sedi stradali già esistenti, è di circa m² 3.000.</p>	<p>6 L'onere di acquisto di un m² di superficie è valutato in £. 27.000. Pertanto per l'acquisizione di tutte le aree occorrenti (escluse quelle di cui al 5° comma) è preventivabile una spesa totale di £. 926.343.000 con un onere complessivo delle opere di urbanizzazione primaria pari a lire 5.786.416.860.</p>	

I costi di cui al secondo e sesto comma – e conseguentemente i contributi unitari di cui all'art. 23 e quelli complessivi dei lotti funzionali di cui al 3° comma dell'art. 16 – saranno aggiornati dal 1° gennaio 1997 in poi (con deliberazione di G.M.) sulla base dell'incremento degli indici Istat dei costi di costruzione verificatosi tra i mesi di Luglio dei due anni precedenti; pertanto dallo 1.1.97 saranno aggiornati sulla base dell'incremento verificatosi tra il mese di Luglio del 1995 ed il corrispondente mese del 1996; e così per gli anni successivi. Ove la deliberazione di cui al 3° comma dell'art. 16 sia assunta successivamente al 30.06.1995, il primo aggiornamento sarà differito di anno in anno in maniera corrispondente.

Art. 16

Realizzazione delle opere di urbanizzazione in parte a carico del Comune e in parte a carico del privato

In alternativa alle prescrizioni di cui al 2° comma dell'art. 14 ed alle altre analoghe della prima parte delle presenti norme – fermo restando a carico del Comune il finanziamento (per complessive lire 2.576.214.171 e quindi esclusi gli oneri per l'acquisizione delle aree occorrenti) e la realizzazione delle opere di cui alle lettere da a) ad h) del 1° comma dell'art. che precede – ove non si dovesse provvedere al finanziamento ed alla realizzazione di tutte le altre opere di urbanizzazione primaria, si potrà procedere alla attuazione del Nucleo di Borgo Fiora ripartendo tutti gli oneri residui (parti a complessive £ 2.283.859.689 oltre a quelli occorrenti per le aree di cui al terzo comma dell'art. 15) tra gli interventi, nuovi od in ampliamento, che beneficino delle stesse.

Art. 17

Tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. Lotti funzionali

1 Il Comune dovrà preliminarmente provvedere a finanziare (od avviare le procedure di finanziamento) così come previsto nel piano degli investimenti 94-96) le opere da "a", "b", "c", "d", "e", "f", "g", "h", "i", "j", "k", "l", "m", "n", "o", "p", "q", "r", "s", "t", "u", "v", "w", "x", "y", "z" in base alla progettazione sommaria acquisita dal Comune in forza dell'incarico di cui alla deliberazione n. 1497/92) di tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui allo art. 15.

2 Successivamente il Comune dovrà provvedere ad acquisire tutta la anzidetta progettazione esecutiva nella quale dovrà essere individuato anche il costo dei singoli lotti funzionali di cui ai successivi commi 9 e 10 nonché nei tratti di completamento non compresi negli stessi.

3 Conseguentemente, con deliberazione di Giunta Municipale, saranno approvate (conseguiti i richiesti pareri tecnici) le opere progettate in maniera tale che da quel momento, dal punto di vista tecnico, le stesse siano pronte per essere appaltate o comunque realizzate. Con la stessa deliberazione si provvederà altresì:

- agli adeguamenti, ove occorra, di cui al 2° comma dell'art. 15 e del 1° comma dell'art. 23 nonché alle eventuali integrazioni dei finanziamenti effettuati;

- alla precisazione dei costi complessivi dei singoli lotti funzionali; detti costi saranno successivamente aggiornati ai sensi e con la deliberazione di cui al 7° comma dell'art. 15.

4 Il Comune procederà quindi ad appaltare l'esecuzione di tutte le opere da "a" ad "e" dell'art. 15.

5 Al finanziamento ed all'esecuzione dei lavori di ampliamento e sistemazione della rete stradale esistente e della rete di illuminazione relativa (lettere "f" e "g" dell'art. 15), si procederà, dopo che al Comune saranno state cedute le aree relative per effetto dell'art. 18.

6 Le opere di cui alle lettere da "f" a "p" saranno realizzate gradualmente per lotti funzionali:

a) o a mezzo della convenzione di cui all'art. 20;

b) o direttamente non appena sui capitoli di entrata e di spesa di cui all'art. 25 risulteranno disponibili le somme occorrenti;

c) o a mezzo della convenzione di cui all'art. 29.

7 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in presenza di adeguate richieste, integrare il capitolo di spesa n. 3243 con propri anticipati finanziamenti in maniera tale da poter procedere alla realizzazione di uno o più lotti funzionali. Le somme eventualmente anticipate dal Comune ai sensi del comma che precede, saranno dallo stesso recuperate dai capitoli di cui al primo comma dell'art. 23 non appena sullo stesso affuiranno i versamenti conseguenti alle concessioni connesse alle opere finanziate.

8 Nel senso di cui al comma che precede, si procederà inizialmente, relativamente alla quota di cui alla lettera "q" dell'art. 15, per la progettazione esecutiva di cui al 1° comma del presente articolo.

9 I lotti funzionali sono quelli risultanti dalla Tav. 1/27 e comprendono tutte le opere di urbanizzazione primaria che li riguardano. I tratti di completamento si riferiscono alle parti che non hanno funzione autonoma ma possono essere realizzati solo congiuntamente o dopo quelli funzionali.

10 Le diverse zone di espansione o di servizio per l'agricoltura si considereranno munite delle opere di urbanizzazione necessarie ove risultino realizzati, o in corso di realizzazione, uno dei lotti funzionali minimi a fianco di ciascuna di esse indicate:

- C3 = I°;
- C4 = I° - II°;
- C5 = II°;
- C6 = I° - II°;
- C7 = I° - III°;
- C8 = I° - II° - III° - IV°;
- A1/a = V°;
- A1/b = V°;
- A2/a = VI°;
- A2/b = VI° - VII°;
- A2/c = VI° - VIII°.

Art. 18
Fabbricati da ristrutturare

Qualsiasi concessione di ristrutturazione od autorizzazione edilizia relativa ai fabbricati già esistenti ed individuati nella planimetria Tav. 12/6, potrà essere rilasciata solo dopo la cessione gratuita al Comune dell'area di pertinenza interessata all'ampliamento e alla realizzazione della sede stradale relativa. L'area dovrà essere ceduta libera da eventuali manufatti ma la sistemazione della sede stradale sarà a carico del Comune.

Art. 19
Rilascio delle concessioni

1
Ferma restando l'applicazione dell'art. 18 nei confronti dei fabbricati già esistenti, in relazione al 4° comma dell'art. 31 della L. 17/8/42 n. 1150 nel testo attualmente vigente (1) e tenuto conto dello stato attuale delle opere di urbanizzazione del Borgo, le concessioni edilizie potranno essere rilasciate:
a) per le cubature di completamento nelle zone "B" (ristrutturazione e completamento, art. 4) nonché nelle zone C1 e C2, limitatamente ai primi 35.000 m², dopo che il Comune avrà provveduto a quanto previsto al 1° comma dell'art. 17;
b) per le ulteriori cubature nelle stesse zone di cui alla lettera che precede, dopo che il Comune avrà provveduto a quanto previsto al 4° comma dell'art. 17;
c) nelle zone da C2 a C8 nonché in quelle A1/a, A1/b, A2/a, A2/b, A2/c, o dopo che il Comune avrà appalato l'esecuzione di uno dei lotti funzionali relativi (ai sensi della lettera b del 6° comma dell'art. 17);
- o dopo la stipula, ai sensi della normativa di cui ai Titoli che seguono, o della convenzione di cui all'art. 20 o di quella di cui all'art. 29.

(1) "La concessione della licenza è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei Comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della licenza".

TITOLO II COMPARTO DI BORGO

Art. 20
Costituzione e convenzione

1
Ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedervi ai sensi del 2° comma dell'art. 14 e l'applicazione dell'art. 18 nei confronti dei fabbricati già esistenti, l'attuazione del Borgo potrà avvenire attraverso la costituzione del consorzio dei proprietari ai sensi e per gli effetti dell'art. 870 C.C. e dell'art. 23 della Legge 150/42 e sue successive modifiche.

2
Gli interventi attuativi del comparto sono subordinati alla stipula di una convenzione (per atto pubblico debitamente trascritto a carico di tutti i proprietari) tra il Comune ed il Consorzio in cui, tra l'altro, si preveda:
a) la realizzazione, a cura e spese del Consorzio di tutte le opere di urbanizzazione escluse quelle previste a carico del Comune dall'art. 16;
b) la cessione gratuita al Comune delle aree su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione, siano esse a carico del Consorzio o del Comune o il pagamento allo stesso di quanto dovuto (ai sensi del 5° comma dell'art. 23) per le aree già in precedenza a qualsiasi titolo acquisite dal Comune;
c) che le opere di urbanizzazione realizzate (anche per lotti funzionali di cui all'art. 17), saranno prese in consegna dal Comune dopo almeno un anno dalla loro ultimazione e previa verifica della loro idoneità e regolare esecuzione da parte di un collaudatore nominato dal Comune ma i cui onorari saranno a carico del Consorzio; le stesse saranno garantite, dai partecipanti al Consorzio e loro aventi causa, da vizi e difetti, per il tempo di tre anni dalla presa in consegna;
d) il rispetto, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, della progettazione esecutiva di cui alla deliberazione del 3° comma dell'art. 17;
i) il rimborso al Comune di quanto dovuto ai sensi della lettera "q" dell'art. 15,
l) l'assunzione, a carico del consorzio di tutte le spese, anche notariali, per la stipula e la trascrizione della convenzione.

3
Al momento della stipula della convenzione dovrà essere prestata fidejussione bancaria o assicurativa per l'esecuzione e la buona esecuzione delle opere di urbanizzazione. La fidejussione dovrà prevedere tra l'altro la esclusione dal beneficio di cui all'art. 1994 C.C., la sua efficacia senza che sia necessario attendere la pronuncia giudiziale e la rinuncia, da parte del fidejussore, alla decadenza di cui all'art. 1957 C.C.

4
L'importo garantito sarà pari all'importo complessivo del lotto funzionale aumentato del 5%; dopo la ultimazione delle stesse e sino alla loro presa in consegna da parte del Comune, l'importo della polizza potrà essere ridotto alla metà di quello iniziale.

5
Gli stessi criteri si applicheranno ove il Consorzio abbia luogo dopo l'avvio degli interventi edilizi parziali e quindi lo stesso comprenda solo aree per le quali non siano stati già autorizzati interventi ai sensi dei Titoli successivi.



Art. 21
Concessioni edilizie su aree consorziate

- 1 Ogni progetto di intervento dovrà riferirsi a tutto/ i/ i lotti/ interessati alla richiesta di concessione ed alle infrastrutture che immediatamente li disimpegnano.
- 2 Il rilascio dell'area concessione/ edilizia/ potrà avvenire solo dopo:
 - che le opere di urbanizzazione a carico del Comune risultino già progettate, approvate, finanziate e appaltate;
 - la stipula della convenzione (e nel rispetto delle condizioni in quella prevista)
 e solo per quelle aree per le quali le opere di urbanizzazione a carico del Consorzio e strutturalmente necessarie vengano realizzate contemporaneamente.
- 3 Nelle concessioni edilizie dovrà precisarsi che le stesse potranno essere revocate ed annullate ove le opere di urbanizzazione relative non siano realizzate nei termini previsti nella convenzione.

TITOLO III
INTERVENTI EDILIZI PARZIALI

Art. 22
Attuazione individuale con riserva di comparto

- 1 Qualora non si costituisca il Consorzio o non si addivenga alla sua costituzione forzata ai sensi del citato art.23 della Legge 1150/42, sarà consentita l'attuazione del Piano mediante interventi parziali che, applicando la normativa di cui ai successivi articoli del presente titolo, conseguano sostanzialmente analoghi risultati ripartendo tra tutti i proprietari gli oneri previsti a loro carico dall'art.16.
- 2 A tal fine il Nucleo di Borgo Fiora viene considerato (esclusi i fabbricati esistenti per i quali seguirà ad applicarsi l'art.18) come un unico comparto con una capacità complessiva (esclusa quella dei fabbricati già esistenti e considerati dal Piano come da ristrutturare) di:
 - superfici destinate ad attività produttive e di servizio per l'agricoltura (zone A) m² 33.726
 - cubature delle zone "C"
 - cubature prevenibili nelle zone di completamento (zone B) m² 44.008
 - nuove cubature prevenibili m² 15.000
- 3 Tuttavia, in qualsiasi momento l'Amministrazione Comunale dovesse constatare la necessità o l'opportunità di procedere alla costituzione del consorzio obbligatorio, potrà provvedere (o disporre che si provveda) in tal senso per tutte le aree per le quali non sia stata sino a quel momento rilasciata concessione edilizia ai sensi del presente titolo o la stessa sia decaduta.
- 4 Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione Comunale di utilizzare, in tutto o in parte a seconda delle circostanze, la propria potestà espropriativa.
- 5 In particolare il Comune potrà sempre espropriare le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e, dopo il 30/01/1999, anche quelle edificabili ove occorrenti alla completa attuazione del piano.

Art. 23

Indici di ripartizione degli oneri di urbanizzazione a carico dei privati

- 1 Tenuto conto delle diverse superfici di calpestio realizzabili nelle varie zone del Borgo e dei diversi valori di mercato attribuibili alle diverse categorie d'uso, gli oneri previsti a carico dei privati operatori dallo art.16, sono ripartiti come in appresso determinando i relativi parametri contributivi:
 - Zone A1-2 servizi per l'agricoltura
 - L'importo di £.2.283.859.689 viene diviso per 99.597: conseguentemente, con gli opportuni arrotondamenti, si ha che per ogni m² di superficie coperta realizzabile dovranno essere ceduti gratuitamente e versati:
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione m² 0,37
 - contributo oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione £.19.236
 - Zone B di completamento
 - L'importo di £.2.283.859.689 viene diviso per 92.734: conseguentemente, con gli opportuni arrotondamenti, si ha che per ogni m² di costruzione realizzabile dovranno essere ceduti gratuitamente e versati:
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione m² 0,37
 - contributo oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione £.19.236
 - Zone C1-2
 - L'importo di £.2.283.859.689 viene diviso per 92.734: conseguentemente, con gli opportuni arrotondamenti, si ha che per ogni m² di costruzione realizzabile dovranno essere ceduti gratuitamente e versati:
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione m² 0,37
 - contributo oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione £.19.236
 - rimane altresì fermo quanto prescritto al 5° comma dell'art.5
 - Zone C3-8
 - L'importo di £.2.283.859.689 viene diviso per 92.734: conseguentemente, con gli opportuni arrotondamenti, si ha che per ogni m² di costruzione realizzabile dovranno essere ceduti gratuitamente e versati:
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione m² 0,37
 - contributo oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione £.19.236
- 2 Gli importi del contributo oneri di urbanizzazione di cui al comma che precede, saranno aggiornati, se necessario, una prima volta (in relazione al 2° comma dell'art.15) con la deliberazione di cui al 3° comma dell'art.16 e successivamente ai sensi del 7° comma dell'art.15



La cessione (gratuita ed a titolo di contributo oneri di urbanizzazione) al Comune delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata da qualsiasi proprietario anche non "operatore" (proprietario o avente titolo al riascibo dell'area concessione/edilizia); in tali casi lo stesso indicherà, contestualmente alla cessione, le aree edificabili del Borgo a favore delle quali dovrà essere computata la superficie ceduta.

Nell'atto di cessione di cui al comma che precede, il cedente dovrà garantire che le aree cedute sono:

a) libere da vincoli ed oneri pregiudizievole;
b) libere da persone e cose e nel suo pieno possesso e detenzione.
Il notaio rogante dovrà dichiarare di aver verificato la veridicità di quanto garantito alla lettera a). Le spese di frazionamento catastale e del notaio rogante saranno a carico del Comune.

Ogni operatore potrà sostituire la cessione dell'area con il versamento di un importo determinato sulla base del corrispondente onere di acquisizione risultante dai commi 6 e 7 dell'art.15 restando in tal caso al Comune il compito e l'onere di acquisire la corrispondente quota di area. La sostituzione, in tutto o in parte, non potrà aver luogo ove l'operatore risulti proprietario di aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria del Borgo.

Art. 24
Offerta di acquisto

Prima di dar corso alla procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune inviterà il proprietario alla cessione volontaria delle stesse dietro versamento di un corrispettivo determinato sulla base dell'art.15. Decorso inutilmente il termine eventualmente assegnato per la cessione consensuale, il Comune procederà all'acquisizione in base alla vigente normativa espropriativa.

Nell'atto di cui al comma che precede dovrà provvedersi a quanto prescritto nel 4° comma dell'art. che precede. Le spese di frazionamento catastale saranno a carico del cedente; quelle del notaio rogante saranno a carico del Comune; quelle fiscali come per legge.

Art. 25
Conservazione e gestione somme

I contributi di cui all'art.23 dovranno essere versati sul capitolo di bilancio comunale n.4.037 e potranno essere utilizzati dal Comune (tramite il Capitolo di uscita n.3.243) solo per realizzare opere di cui alle lettere da "r" a "q" del primo comma dell'art.15 o per acquisire le aree di cui al 4° comma dello stesso articolo.

Ove al termine della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria del Borgo risultino residui attivi su detto capitolo, le somme relative potranno essere utilizzate nei Borgo o per lavori di manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate o per opere di urbanizzazione secondaria. Ove risultino residui passivi, gli stessi saranno a carico del Bilancio Comunale.

TITOLO IV°
REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI

Art. 26
Per interventi in zone di espansione e di servizi per l'agricoltura

Sempreché le opere di urbanizzazione a carico del Comune risultino già progettate, approvate, finanziate ed appaltate, ove i proprietari o aventi titolo al riascibo di concessioni sulle zone da C3 a C8 o A1/a, A1/b, A2/a, A2/b, A2/c, concordino di operare congiuntamente e presentino un progetto edificatorio unitario, potranno realizzare direttamente, previa stipula della convenzione di cui all'art.29, il lotto funzionale (o uno dei lotti funzionali previsti come pertinenti dal 10° comma dell'art.17) di opere di urbanizzazione relativo a scompuo totale o parziale di quanto dovuto ai sensi dell'art.23.

Ove l'importo (risultante dagli atti deliberativi di cui al 3° comma dell'art.17) delle opere da realizzarsi sia inferiore a quanto dovuto, gli operatori dovranno versare, al momento della stipula della convenzione, la differenza.

Ove l'importo delle stesse sia viceversa superiore, gli operatori rimarranno creditori per la differenza che sarà loro rimborsata mano (salvo il caso di cui all'ultimo comma dell'art.30 in cui il rimborso potrà avvenire dopo il completamento delle opere e lo spiarare della garanzia) che successivi fruitori delle opere realizzate verseranno lo loro quota di contributo o comunque quando nel capitolo 3.243 di bilancio sussisterà idonea disponibilità.

Art. 27
Caratteristiche delle opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate in base alle progettazioni esecutive approvate con la deliberazione di cui al 3° comma dell'art.17.

Le opere realizzate saranno acquistate dal Comune dopo almeno un anno dalla loro ultimazione previa verifica della loro idoneità e regolare esecuzione certificata, a spese dell'operatore, da un collaudatore nominato dal Comune.

L'operatore resterà comunque garante per i vizi ed i difetti delle opere di urbanizzazione realizzate, sino a tre anni dalla loro presa in consegna da parte del Comune.



Art. 28
Tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per i versamenti di quanto dovuto

Di norma le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite contestualmente alle concessioni edilizie connesse e comunque dovranno essere ultimate nei termini di tre anni dalla stipula della convenzione di cui all'art.30, anche se l'opera edilizia relativa non dovesse essere in tutto o in parte realizzata.

Art. 29
Convenzione e garanzie per l'esecuzione delle opere

1 Per poter eseguire le opere di urbanizzazione lo/gli operatore/i dovranno stipulare una convenzione (da approvarsi dalla G.M.) per scrittura privata da cui risultino tutti gli elementi utili e necessari ivi comprese le opere edilizie per le quali le opere di urbanizzazione vengono lasciate e gli importi da scompularsi.

2 Nelle concessioni edilizie relative dovrà a sua volta precisarsi che le stesse potranno essere revocate ed annullate ove le opere di urbanizzazione non siano realizzate nei termini previsti nella convenzione.

3 Prima di stipulare la convenzione il Comune dovrà aver acquisito il possesso (eventualmente previa occupazione d'urgenza) delle aree occorrenti per la esecuzione dei lavori.

4 Al momento della stipula della convenzione l'operatore presenterà fidejussione bancaria o assicurativa per l'esecuzione, e la buona esecuzione delle opere di urbanizzazione. La fidejussione dovrà prevedere tra l'altro la esclusione dal beneficio di cui all'art. 1994 C.C., la sua efficacia senza che sia necessario attendere la pronuncia giudiziale e la rinuncia, da parte del fidejussore, alla decadenza di cui all'art. 1957 C.C.

5 L'importo garantito sarà pari all'importo complessivo del lotto funzionale aumentato del 5%, dopo la ultimazione delle stesse e sino alla loro presa in consegna da parte del Comune, l'importo della polizza potrà essere ridotto alla metà di quello iniziale.

6 Ove l'operatore risulti creditore ai sensi del 3° comma dell'art.26, l'importo della garanzia potrà essere ridotto del credito vantato.

7 La garanzia fidejussoria o assicurativa potrà essere sostituita, a richiesta dell'operatore, con idonea garanzia reale su tutte, o parte, le aree interessate all'intervento edilizio: in tal caso la convenzione dovrà essere stipulata per atto pubblico debitamente trascritto.

Art. 30
Elaborati

Fanno parte integrante della presente Tavola 12, i seguenti elaborati:
Tav. 12//1 – dorsali acque nere;
Tav. 12/2 – dorsali acque chiare;
Tav. 12/3 – dorsali rete idrica;
Tav. 12/4 – strade esistenti e di progetto;
Tav. 12/5 – impianti di illuminazione su strade esistenti e di progetto;
Tav. 12/6 – planimetria insediamenti esistenti;
Tav. 12/7 – lotti funzionali.

Capo 3
RELAZIONE del P.P.E. originario



134

AGNONI
TOMMASO

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI LATINA

Luigi...

progettisti
ARCH. T. AGNONI
A. CATANI
F. FATATI
ING. C.M. POMPILI
L. SCAINI

DI CISTERNA DI LATINA
DICEMBRE '88

ORDINE DEGLI INGEGNERI
LATINA
Dott. Ing. Pompili Carlo
Isolato al n. 379 nell'anno

RELAZIONE

ZONA BORGO FLORA

CATANI
ALESSANDRO
110
P. IVA 00274870598
C. F. CTN LSN 52E18 E472

Ufficio Scolastico

25 FEB. 1991
L. GIACCO

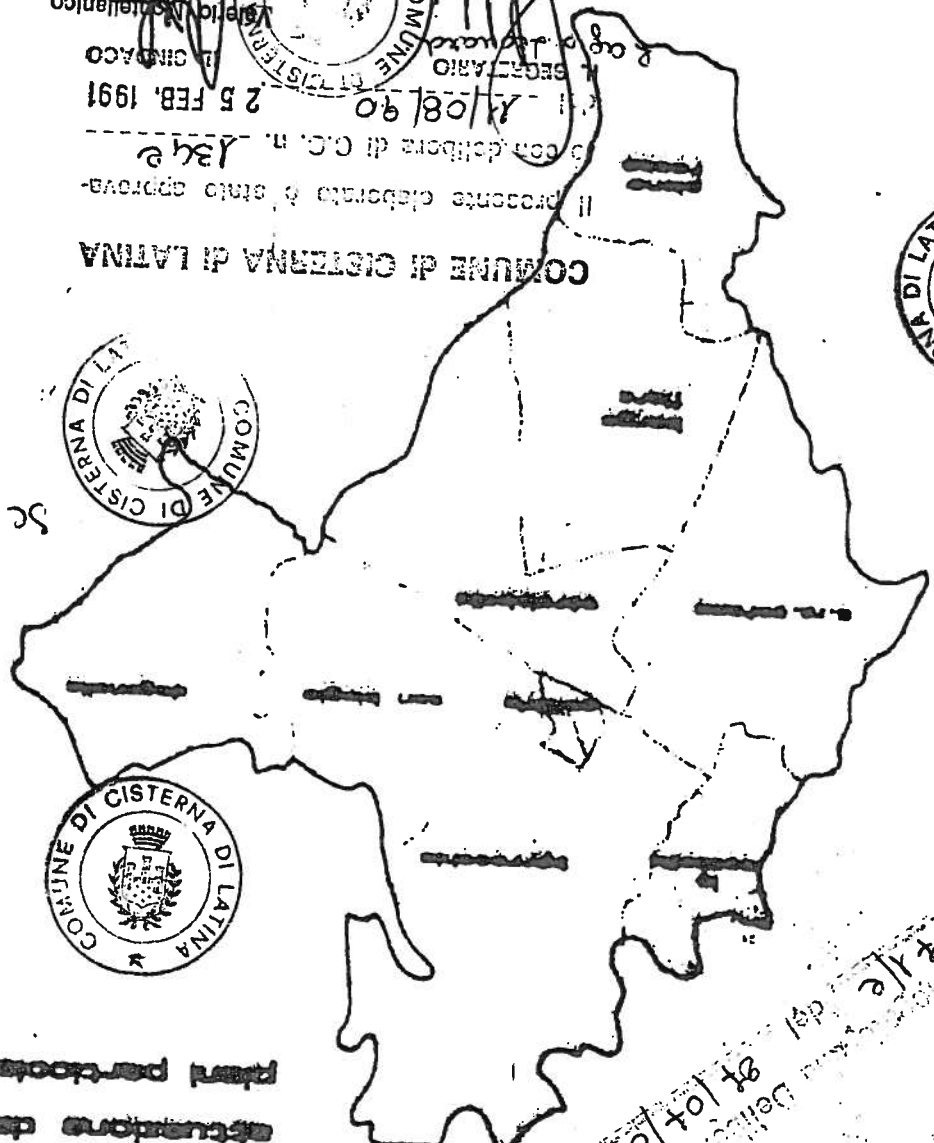
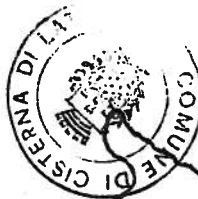
SOMMONE
CISTERNA DI LATINA

10/08/90

Il presente elaborato è stato approvato
a delibera di C.C. n. 134/90

COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

ORDINE DEGLI
ARCHITETTI
DI LATINA



Se desidera generale
di seguire

UFFICIO URBANISTICO
Via Garibaldi

IL SINDACO
Bog. Mario Cicchetti

attuazione del P.R.G.
parti particolarmente di esecuzione

COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

ORIGINALE

Delibera n. 104/89
del 24/04/89

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]

UFFICIO URBANISTICO

[Handwritten signature]

UFFICIO URBANISTICO
Dott. Gianfrancesco
Bianchi

viste alla tav. 10.

strade esistenti che vanno adeguare alle sezioni pre-
zi per l'agricoltura. In essa sono comprese anche le
per la zona residenziale e strade per la zona a servi-
strade di 2 tipi come si evince dalla tav. 10, strade
occupa un'area di mq. 47.033 per la realizzazione di

3.4.1 Viabilità

3.4 VIABILITA' E PARCHEGGI

etc.

zazione di prodotti agricoli, servizi cooperativistici,
impianti di trasformazione, conservazione e commercializ-
area di influenza quali magazzini, depositi, officine,
zione di servizi per le attività del nucleo e della sua
Esse vanno realizzate in fasi successive per la realizzaz-
bilità di realizzare mq. 33.726 di strutture coperte.
occupano un'area complessiva di mq. 67.452, con una possi-
Si tratta di n° 2 zone (A1-A2) a loro volta suddivise, che

3.3 SERVIZI PER L'AGRICOLTURA

In essa sono previste residenze a schiera o isolate.

mc. 17.088.

area complessiva di mq. 34.176 per una previsione di
Si tratta di n° 6 zone (da C3 a C8) che occupano una

3.2.2 Solo residenziale



30/08/2000

(17.088:150) una quantificazione di 114 abitanti.

di 150 mc. per abitante; da ciò si può prevedere

late unifamiliari per cui si può calcolare un rapporto

In queste zone le norme prevedono costruzioni a schiera o iso

4.1.3. Zone di espansione residenziale

135 abitanti.

si può prevedere (26.920:200) una quantificazione di

calcolare un rapporto di 200 mc.: per abitante; da ciò

attività commerciali e servizi privati per cui si può

piani superiori, mentre al piano terra vanno ubicate

In queste zone le norme prevedono abitazioni solo ai

4.1.2. Zone di espansione mista

nucleo senza alcun incremento.

si collocino gli abitanti attualmente residenti nel

al piano superiore, per cui si prevede che in esso

esistenti e svolgono una funzione residenziale solo

In queste zone le costruzioni sono in gran parte già

4.1.1. Zone di completamento

4.1 Quantificazione abitanti.

4. QUANTIFICAZIONE ABITANTI E RISPETTO DEGLI STANDARDS

un totale di mq. 31.041.

V4 e V5 di mq. 12.731 destinate al parco e al gioco per

le attrezzature sportive per il nucleo, e altre tre V3,





di approvazione del PRG deve essere posto al servizio

dell'area comunale su cui svolge la propria influen-

za, alla luce delle considerazioni di cui ai punti pre-

cedenti, vanno commisurate ai seguenti abitanti:

nuove previsioni 249 abitanti

attuali residenti 1.200

area di influenza 2.000

T O T A L E 3.449

4.2 RISPETTO DEGLI STANDARDS

4.2.1. Servizi Generali

Le aree destinate a servizi generali (S1-S2) hanno

una superficie complessiva di mq. 7.396, pari a una

dotazione di 2,14 mq/abitante, superiore alle prescri-

zioni del D.I. 2 Aprile 68 n. 1444 di 2 mq/abitante.

4.2.2. Attrezzature scolastiche

L'area destinata ad attrezzature scolastiche (S3) ha

una superficie di mq. 18.394, pari a una dotazione di

5,4 mq/abitante, superiore alle prescrizioni del D.I.

2 Aprile '68 n° 1444 di 4,50 mq/abitante.

4.2.3. Verde

Le aree destinate a Parco e a Verde Sportivo attrezzate

to hanno una superficie complessiva di mq. 31.041,

pari a una dotazione di 9 mq. abitante, come previsto

UFFICIO URBANISTICA
Dir. G. ...
Butterucci

IL SINDACO
Rag. Aldo Cicchitti

IL SEGRETARIO GENERALE
G. Fortuna

