www.urbanisticacisterna.it

2020_maggio

Comune di Cisterna di Latina

Provincia di Latina | Regione Lazio

applicazione delle disposizioni regionali per
la rigenerazione urbana e il recupero edilizio

(legge regionale 18 luglio 2017, n.7 e ss.mm.ii.)

Norme Tecniche di Attuazione del PRG

compendio comprensivo di articolo integrativo per la realizzazione di
<**interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici**>
di cui all'art. 5 della legge

Comune di Cisterna di Latina
SETTORE 3 - URBANISTICA
Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale

Dirigente del Settore 3 Arch. Luca De Vincenti

Responsabile del Servizio Urbanistica Arch. Carlo De Dominicis

Ufficio pianificazione comunale
Arch. Angela Papasidero, Geom. Mario Berto
Supporto amministrativo
Paola Piacentini, Irma Timperi.
Elaborazioni grafiche
Arch. Luigi Palmieri

A

[bozza allegata a nota di posta elettronica in data 14-05-2020]

Introduzione

[bozza allegata a nota di posta elettronica in data 14-05-2020]

Questo fascicolo, intitolato <A. Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Compendio comprensivo di articolo integrativo per la realizzazione di "interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici" in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 18-07-2017, n. 7>, è stato composto assemblando alcuni documenti meramente ricognitivi vagliati dall'amministrazione comunale in occasione della adozione della variante normativa denominata "*Promozione della qualificazione estetica e della sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali ed urbanistiche",* avvenuta con deliberazione consiliare n. 100 del 04-12-2009 e successivamente approvata definitivamente dalla Regione Lazio limitatamente alla porzione delle elaborazioni progettuali avente efficacia di Variante alle NTA del PRG, denominata "Parte III", ai sensi e per gli effetti della Deliberazione della Giunta Regionale 09-09-2015, n. 453 [1].

In questa occasione, la stessa Parte III, che costituisce quindi la più recente attualizzazione sistematica delle NTA del PRG approvate nel 1976, è stata elaborata in forma di testo coordinato con alcune modificazioni regionali introdotte d'ufficio in sede di approvazione a seguito di parere espresso dal Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 215_1 del 20 novembre 2014).

Al riguardo, si evidenzia che il testo coordinato della Parte III, composta da n. 6 articoli numerati dal n. I al n. VI, è stato compilato dal Servizio Urbanistica al solo fine strumentale di facilitare il confronto collegiale sulle questioni generali correlate all'applicazione delle disposizioni regionali di cui alla DGR n. 243/2015: anche per stesura della Parte III di questo compendio, così come per quella delle sezioni precedenti, in caso di divergenze, incongruenze, refusi e meri errori materiali si intende inalterata ad ogni effetto l'efficacia dei provvedimenti originari cui essa si riferisce e della relativa normativa comunale approvata ai sensi di legge, che comunque prevale.

Inoltre, nell'ambito del testo coordinato della Parte III è stato inserito l'Articolo VI-BIS, rubricato "Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii.", in applicazione delle disposizioni operative di cui al Punto 1.2, capoverso 3, lettera c), delle Linee Guida regionali approvate con determinazione dirigenziale della Direzione Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica 20-12-2019, n. G182, che sostanzialmente, ai fini dell'attuazione dell'art. 5 della LR n. 7/17, suggeriscono l'inserimento, nel corpo normativo dello strumento urbanistico generale, di uno specifico articolo che, tenendo conto della successione degli argomenti nel testo vigente, assuma adeguata numerazione, intitolazione o rubrica, al fine di agevolarne la lettura comparata con le norme vigenti.

Per completezza, si evidenzia infine che il presente fascicolo, seppure funzionale ad agevolare lo svolgimento degli adempimenti comunali previsti dall'art. 5 della legge regionale n. 7/17, costituisce elaborazione facoltativa del Comune avente valore indicativo e non richiesta dalla legge, per cui, così come ulteriori eventuali allegati cartografici descrittivi, non sarà oggetto di osservazioni regionali nell'ambito del procedimento approvativo disciplinato dalla legge regionale n. 36/1987, in applicazione del Punto 3.1, capoverso 2, delle succitate Linee Guida regionali.

L'indice dell'intero fascicolo è riportato a pagina 5.

---

[1] Deliberazione della Giunta Regionale 09-09-2015, n. 453, intitolata per l'appunto <Comune di Cisterna di Latina (LT). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale relativa alla integrazione delle stesse con gli articoli raccolti sotto il titolo "Parte III: Norme Tecniche di Attuazione di Progetto" e contenuta all'interno dell'elaborato unico denominato "Elab. A". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 04-12-2009. Approvazione con modifiche.>, pubblicata sul BURL n. 76 del 22-09-2015.

Indice

[bozza allegata a nota di posta elettronica in data 14-05-2020]

PARTE I

"Le Norme Tecniche di Attuazione approvate nel 1976"……..……. pag. 7
(parte prima del documento ricognitivo già allegato alla Deliberazione Consiliare n. 100/2009)

Testo originario delle Norme tecniche di Attuazione, adottato dall'Amministrazione comunale, con deliberazione consiliare 19 dicembre 1972, n. 160, commentato, modificato e integrato in base ai contenuti del provvedimento di approvazione regionale del P.R.G……. pag. 9

Deliberazione della Giunta Regionale 9 marzo 1976, n. 893, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 29.05. 1976, N. 15 – Parte prima – pagg. 605 – 611, ad oggetto *"Comune di Cisterna di Latina. Approvazione del piano regolatore generale"*…….…….... pag. 43

PARTE II

"Compendio di Norme vigenti"..... pag. 55
(parte seconda del documento ricognitivo già allegato alla Deliberazione Consiliare n. 100/2009)

Testo delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, modificato in base ai contenuti del provvedimento di approvazione regionale……..…….. pag. 57

"Variante al P.R.G. per la destinazione agricola dell'area risultante dalla soppressione della porzione nord dell'agglomerato industriale A.S.I. Roma Latina" (zona agricola A4) approvata con deliberazione della giunta regionale 22 febbraio 2002, n. 213 *(pubblicata sul s. o. n. 5 al bollettino ufficiale della regione lazio del 20.04.2002, N. 11 – Parte prima, pagg. 49 - 53)* ad oggetto*: "Comune di Cisterna di Latina (Lt). Variante al PRG per la soppressione della porzione Nord della zona industriale (Deliberazione consiliare 26 febbraio 1990, n. 56)"*……..…….. pag. 71

"Testo integrativo delle Norme Tecniche di Piano Regolatore Generale disciplinante la costruzione delle serre in zona agricola", approvato con deliberazione della giunta regionale 20 dicembre 2002, n. 1703 *(pubblicata sul s. o. n. 4 al bollettino ufficiale della regione lazio del 28.02.2003, N. 6 – Parte prima, pagg. 23 - 26)* ad oggetto: *"Comune di Cisterna di Latina. Variante NTA per la disciplina per la costruzione delle serre in zona agricola (Deliberazione consiliare 19 febbraio 2002, n. 9) Leggi regionali n. 34/96, 39/99 e 36/87"*……..…….…… pag. 73

Norme tecniche della "Variante al P.R.G. per le aree da destinare a Mantenimento Industriale", approvata con deliberazione della Giunta Regionale 24 gennaio 2003, n. 38 *(pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 10.04.2003, N. 10 – Parte prima, pagg. 13 - 28)* ad oggetto: *"Comune di Cisterna di Latina (Lt). Variante al PRG per la previsione di aree da destinare a mantenimento zona industriale (Deliberazioni consiliari 18 settembre 1996, n. 31 e 24 novembre 1997, n. 78)"*……..…….…….. pag. 73

"Variante al P.R.G. per le aree da destinare a Mantenimento Industriale". Appendice alle norme tecniche……..……. pag. 75

PARTE III [pag. 83]

"Norme Tecniche di Attuazione di Progetto" approvate con DGR n. 453/2015 ……. pag. 85
(testo coordinato con le modifiche d'ufficio regionali introdotte in sede di approvazione)

Art. I Campo di applicazione, riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico…… pag. 86
Art. II Criteri per la definizione e la determinazione degli indici e dei parametri……... pag. 86
Art. III Valore normativo degli elaborati degli strumenti urbanistici generali ed attuativi... pag. 88
Art. IV Principi generali per la qualificazione estetica e la sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali ed urbanistiche ……...…….. pag. 89
Art. V Disposizioni generali per l'attuazione degli interventi……..…….. pag. 90
Art. VI Norme in materia di architettura sostenibile e di produzione energetica……. pag. 95

Introduzione di specifico articolo integrativo per l'applicazione dell'art. 5 della LR n. 7/17:

Art. VI-BIS Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii… pag. 98

PARTE I

Le Norme Tecniche di Attuazione approvate nel 1976

Nota:
I testi normativi e i provvedimenti inseriti nella presente Parte I, citati letteralmente ovvero commentati, sono stati riportati e raccolti al fine di facilitare la lettura sistematica, integrata e comparata delle singole fonti.
In caso di incongruenze, refusi e meri errori materiali, rimane, dunque, inalterata l'efficacia degli atti originari cui essi si riferiscono.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Testo originario adottato dall'Amministrazione comunale, commentato, modificato e integrato in base ai contenuti del provvedimento di approvazione regionale del P.R.G. (Deliberazione della Giunta Regionale 9 marzo 1976, n. 893, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 29.05. 1976, N. 15 – Parte prima – pagg. 605 - 611)

LEGENDA DELLE PARTI MODIFICATE ED INTEGRATE

ai sensi e per effetto della Deliberazione della Giunta Regionale 09.03.76, n.893

carattere grassetto	parole aggiunte
~~carattere barrato~~	parole soppresse
testo in carattere ridotto	note di commento
"corsivo in carattere ridotto, tra virgolette"	disposto letterale del voto di approvazione regionale

---

S O M M A R I O

Art.1 – Suddivisione del territorio comunale
Art. 2 – Indicazione delle modalità di attuazione del Piano
~~Art. 3 – Realizzazione del P.R.G.~~ (soppresso)
~~Art. 4 – Riserva del Comune di formare P.P. nelle zone non prescritte a P.P.~~ (soppresso)
Art. 5 – Autorizzazioni ad eseguire da parte privata P.P. o lottizzazioni planiv.
Art. 6 – Condizioni per il rilascio della licenza edilizia
Art. 7 – Commissione urbanistica comunale
~~Art. 8 – Norme generali per le zone residenziali~~ (soppresso)
Art. 9 - Norme particolari per le zone residenziali
~~Art.10 – Zona R1 – Ristrutturazione edilizia, viaria e completamento aree parzialmente edificate. Tipologie edilizie intensive, semintensive estensive~~ (soppresso)
~~Art.11 – Zona R2 – Risanamento edilizio ed urbanistico Tipologie edilizie intensive, rade~~ (soppresso)
~~Art.12 – Zona R3 – Espansione del centro urbano Tipologie edilizie intensive, semintensive, estensive e rade~~ (soppresso)
~~Art.13 – Zona R4 – Espansione nuclei agricoli Tipologie edilizie estensive, rade~~ (soppresso)
~~Art.14 – Zona R5 – Espansione con costruzioni ed annesso orto Tipologie edilizie rade~~ (soppresso)
~~Art.15 – Zona R6 – Espansione con costruzioni ed annesso giardino Tipologie edilizie rade~~ (soppresso)
Art.16 – Zone agricole
Art.17 – Norme generali per le zone industriali – artigianali
Art.18 – Zone per le attrezzature di servizio
Art.19 – Zone per il verde pubblico
Art.20 – Zone vincolate
Art.21 – Programma di attuazione del piano
~~Art.22 – Tabelle e note relative all'art.8 presenti norme~~ (soppresso)
~~Art.23 – Norme transitorie~~ (soppresso)

PARTE GENERALE

Art. 1
Suddivisione del territorio comunale in zone

Il Piano Regolatore Generale (*) suddivide l'intero territorio comunale in zone destinate ai seguenti usi:

~~Zona R1 – Ristrutturazione edilizia, viaria e completamento aree parzialmente edificate (art.10)~~
~~Zona R2 – Risanamento edilizio ed urbanistico (art.11)~~
~~Zona R3 – Espansione centro urbano, compresa area per edilizia economico popolare (art.12)~~
~~Zona R4 – Espansione nuclei agricoli (art.13)~~
~~Zona R5 – Espansione con costruzioni ed annesso orto (art.14)~~
~~Zona R6 – Espansione con costruzioni ed annesso giardino (art.15)~~
~~Zona A – Agricoli (art.16)~~
~~Zona I – Industriali (art.17)~~
~~Zona S – Attrezzature di servizio (art.18)~~
~~Zona V – Verde pubblico (art.19)~~
~~Zona Z – Zone vincolate (art.20)~~

l'elenco delle destinazioni delle zone viene sostituito dal seguente, per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n.893 di approvazione del P.R.G.:
"all'art. 1 l'elencazione delle destinazioni delle zone viene così modificato:.."

Zone di conservazione, risanamento e parziale ristrutturazione (zona d'intervento C1);
Zone di parziale ristrutturazione, diradamento e parziale ristrutturazione (zona d'intervento C2);
Zone di ristrutturazione e completamento (zone d'intervento C3, C4, C5);
Zone di completamento dell'attività edilizia e ristrutturazione (zona d'intervento C6);
Zone di espansione (zone d'intervento C8, C9, C10);
Zone per borghi rurali;
Zona A (Agricola);
Zone I (Industriale);
Zone S (Attrezzature di servizio);
Zona V (Verde pubblico);
Zona Z (Zone vincolate);
oltre alle destinazioni particolari che emergeranno in sede di definizione dei P.P.

Le caratteristiche urbanistiche delle zone e rispettive sottozone d'uso sono stabilite dalle norme contenute negli articoli che seguono ed indicate nelle planimetrie di P.R.G. mediante opportune simbologie.

Nella Del. G.R. n. 893/76 è prescritta una suddivisione dell'agglomerato urbano in zone d'intervento contraddistinte da indice alfanumerico da C1 a C10, da assoggettare a piano particolareggiato. Di ciascuna zona vengono prescritti sostanzialmente i soli limiti territoriali e la densità abitativa, e vengono stralciate le zonizzazioni puntuali proposte nelle planimetrie del piano adottato.
Più innanzi si riportano testualmente le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni espresse dalla Regione Lazio per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi, comprensive dei parametri urbanistici generali cui attenersi nella formazione dei P.P.E.:

"(…) per quanto concerne le previsioni di piano relativo alle zone destinate all'edificazione, che le stesse non appaiono idonee a garantire le condizioni di un ordinato ed organico sviluppo urbanistico del territorio comunale;
(…) pertanto, appare necessario prescrivere, a modifica della organizzazione in quartieri proposta dal piano, una diversa articolazione della suddivisione dell'agglomerato urbano esistente e delle zone di espansione in "zona di intervento" indivisibile, da realizzare in maniera unitaria secondo i limiti indicati con tratteggio rosso nell'allegata planimetria in scala 1:5.000;
(…) si ritiene, altresì, di prescrivere, confermando ed estendendo la norma contenuta all'art. 2 delle norme di attuazione del P.R.G. adottato, che all'interno di ciascuna delle zone di intervento sopra definite ogni fatto attuativo debba essere subordinato alla approvazione di idonei strumenti urbanistici attuativi redatti in ottemperanza a quanto prescritto dalla vigente legge urbanistica e dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nel senso che in carenza di detti strumenti non potranno rilasciarsi licenze edilizie di costruzione ad eccezione di quelle relative a costruzioni per servizi pubblici o di parziale restauro dei fabbricati dettato da comprovate esigenze di sicurezza o di igiene;

(…) i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, relativi alle zone di intervento riguardanti il centro abitato e le zone periferiche su di queste gravanti dovranno contenere i seguenti elementi:

a) esatto rilievo della consistenza delle costruzioni esistenti indicando per ciascuna il volume, lo stato di conservazione, le condizioni igieniche, la destinazione d'uso, l'affollamento, la situazione giuridica ed amministrativa;
b) i nuovi allineamenti stradali;
c) le aree soggette a vincolo di demolizione, senza ricostruzione o con ricostruzione le zone da completare, indicando per ciascun nuovo fabbricato la entità volumetrica, le norme urbanistico edilizie cui dovrà uniformarsi la relativa destinazione d'uso;
d) le aree di intervento edilizio unitario da assoggettare a consorzio obbligatorio tra proprietari o di intervento pubblico a norma di quanto disposto dalla legge numero 865/1971;
e) le indicazioni planovolumetriche dei fabbricati, accompagnate da profili regolatori per le parti di maggiore interesse e in particolare per le zone riguardanti il centro storico, le zone gravitanti sul corso della Repubblica, le piazze, le zone di saldatura tra il centro esistente e le zone di espansione;
f) le aree destinate a servizi, a verde;
g) norme tecniche di attuazione che prevedano:le modalità e i tempi di attuazione delle singole sottozone di intervento, relativamente anche alle infrastrutture primarie e secondarie, le norme urbanistico – edilizie, al cui rispetto sarà subordinato il rilascio delle licenze edilizie per qualsiasi intervento pubblico o privato in detti ambiti;

"(..) la proposta suddivisione del centro abitato in zone di intervento va articolata come segue:

*1) **Zona di intervento C1** dell'estensione di Ha 30.00, compresa tra il viale della Repubblica, Via Diaz, il fosso di Cisterna e Via Ugo Foscolo;*
considerato che la zona in questione va qualificata come zona di risanamento e di parziale ristrutturazione, attualmente abitata da circa 3.000 persone;
che in tale comparto è compreso il centro storico, o quanto di esso è rimasto dopo le distruzioni dell'ultima guerra, e per esso si ritiene da prescrivere che sia sottoposto a piano particolareggiato di iniziativa comunale, accompagnato da elaborazioni particolari, in grado di fornire previsioni planovolumetriche, relativamente agli interventi di valorizzazione del centro storico, della ricostruzione ambientale legata al mantenimento, per quanto più possibile, del fosso di Cisterna ed alla connessione con la struttura pedonale di collegamento dell'attuale centro abitato con le zone di espansione;
che la relativa densità territoriale non dovrà superare i 100 ab./Ha.: almeno l'80% delle aree ancora libere dovranno essere destinate a servizi pubblici e verde il resto a servizi privati, e gli eventuali complementi, da legare sempre a più vasti interventi di ristrutturazione, dovranno essere limitati alla armonizzazione delle facciate continue, dei rivolti, e delle volumetrie;

*2) **Zona di intervento C2** dell'estensione di Ha 37.00, compresa tra il viale della Repubblica, la linea ferroviaria e Via Roma;*
considerato che tale zona va qualificata come zona di parziale conservazione dei volumi, di parziale ristrutturazione e di risanamento;
che in detta zona debbono essere attuati quegli interventi di diradamento tendenti a far scendere a non più di 5.000 i relativi abitanti;
che per la zona stessa va prescritto il piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa comunale, che preveda la destinazione a spazi pubblici per verde e servizi di tutte le aree attualmente libere e che saranno in futuro liberate da costruzioni;
che la densità territoriale non potrà superare i 140 ab./Ha., ed eventuali piccoli completamenti, sempre legati a più vasti interventi di ristrutturazione, potranno essere previsti nel piano, al solo scopo di sanare situazioni volumetriche particolarmente stridenti;

*3) **Zona di intervento C3** dell'estensione di Ha 18.00, compresa in angolo tra Via Roma e il Viale della Repubblica sino a Viale Tomaso d'Aquino, al fosso di Cisterna e Viale Ugo Foscolo;*
considerato che la zona in argomento va qualificata come zona di ristrutturazione e completamento, attualmente abitata da 400 abitanti;
che la densità territoriale finale non potrà superare i 100 ab./Ha.;
che almeno il 33% degli spazi attualmente liberi dovrà essere destinato a spazi pubblici e verde;
che il piano particolareggiato dovrà prevedere interventi di ristrutturazione, anche in funzione dell'armonizzazione con le zone già costruite, nonché una graduazione della costruibilità con densità fabbricative decrescenti a partire dalle zone più abitate verso la periferia;

*4) **Zona di intervento C4** dell'estensione di ha. 37, posta a nord del fosso di Cisterna, comprende tutte quelle zone parzialmente e disordinatamente costruite sino al limite con le zone di espansione;*
considerato che gli abitanti attualmente insediati in tale comparto sono circa 700;
che il medesimo comparto dovrà essere interessato da interventi di risanamento, ristrutturazione e completamento con costruzioni di due al massimo tre piani;
che a completamento avvenuto la densità territoriale non potrà superare i 70 ab./ha.;
che per tale comparto valgono le stesse prescrizioni relative al Comparto C3;
che in sede di stesura del piano particolareggiato particolare andrà posta, attraverso un approfondimento planovolumetrico, dalla parte posta all'estremo nord, in quanto tale zona, interessata da numerose e consistenti costruzioni, dovrà funzionare da connessione e cerniera tra le zone di espansione e il centro storico;

*5) **Zona di intervento C5** dell'estensione di ha. 30, posta ai limiti delle zone di intervento C2 e C3 e delimitata ad ovest e sud dalla proposta circonvallazione sud e dalla ferrovia Roma – Napoli;*
considerato che tale zona nella quale attualmente sono insediati circa 500 abitanti, risulta parzialmente costruita, in maniera molto casuale e disordinata, per cui si ravvisa la necessità di operare, anche attraverso organici complementi, una organizzazione della attuale struttura;
che la densità territoriale finale non potrà superare i 40 ab./ha.;
che mediante opportuni accorpamenti il 50% degli spazi attualmente liberi dovrà essere destinato a spazi per servizi pubblici e verde, allo scopo di sopperire alle carenze di tali spazi che potrebbero risultare non soddisfatte con gli interventi da attuare nelle zone C2 e C3;

*6) **Zona di intervento C6** dell'estensione di ha. 50, delimitata a nord della linea ferroviaria, a sud dalla proposta circonvallazione sud e ad est dalla via Lombardia e dalla via Nettuno, attualmente abitata da circa 500 abitanti e costruita molto parzialmente ed in maniera estremamente caotica;*
considerato che per tale zona le previsioni di completamento ed espansione previste dal P.R.G. adottato non possono essere accettate;
che, pertanto, si ritiene di prescrivere che nelle zone ancora libere da costruzioni venga di massima imposto il vincolo di incostruibilità;
che il piano particolareggiato dovrà prevedere la riorganizzazione della rete viaria e la destinazione delle necessarie aree per servizi e verde, nonché dovrà dare le norme per eventuali restauri o completamenti delle costruzioni esistenti che comunque non potranno superare il 10% dei volumi già costruiti;
che nelle aree da destinare a verde privato potrà essere concesso un indice fondiario di costruibilità, massimo, di 0,05 mc./mq.;

*7) **Zona di intervento C7** dell'estensione di Ha 60.00, delimitata a nord dalla linea ferroviaria, a sud dalla proposta circonvallazione-sud e a ovest dalla precedente zona di intervento C6, principalmente interessata da numerose industrie di tipologie molto difformi tra loro;*
considerato che la destinazione prevista dal P.R.G. come zone artigianali, industriali, può di massima ritenersi accettabile;
che, peraltro, è da osservare che tale zona, per la sua posizione e vicinanza all'abitato, non sembra adatta per il mantenimento di alcune industrie che per le loro dimensioni e tipologie potrebbero trovare migliore collaborazione nel previsto agglomerato industriale dell'A.S.I. Roma - Latina;
che il piano particolareggiato che per tale zona di intervento si prescrive, pertanto dovrà provvedere, in prospettiva, il trasferimento di tali industrie e delle abitazioni attualmente conglobate nel tessuto industriale, in quanto la zona stessa dovrà assumere le caratteristiche di zona artigianale e per piccole industrie a forte impiego di mano d'opera di tipo manifatturiero o di ricerca, che, presentino, assolutamente, caratteristiche non inquinanti, essenzialmente legate ai bisogni degli abitanti di Cisterna;
che, oltre ad una organizzazione della rete viaria e del taglio dei lotti industriali, dovranno prevedersi congrui spazi per il verde, i parcheggi, servizi sociali, e aree per servizi privati attinenti all'industria;

*8) **Zona di intervento C8** dell'estensione di ha. 40, attualmente interessata da alcune costruzioni recenti;*
considerato che tale zona va assoggettata a piano particolareggiato di iniziativa comunale che a completamento preveda una densità territoriale di 150 ab./ha.;
che in relazione all'importanza territoriale che tale zona presenta come saldatura ed estensione della zona centrale dell'abitato di Cisterna, in aggiunta alle cubature residenziali, sono da prescriversi cubature con destinazione d'uso non residenziali nella misura di un ulteriore 33%;
che, attesa, altresì, l'importanza urbanistico – architettonica che tale zona dovrà assumere nella dinamica dello sviluppo edilizio di Cisterna, si impone per l'intera zona uno studio unitario di tipo planivolumetrico, che definisca sagome e profili e destinazioni d'uso dei fabbricati;

*9) **Zona di intervento C9** dell'estensione di ha. 30;*
considerato che tale zona va sottoposta a piano particolareggiato di iniziativa comunale assistito da convenzione, o lottizzazione convenzionata, assegnando una densità territoriale di 125 ab./ha.;
che lo strumento attuativo ora accennato dovrà tenere presente l'emergenza urbanistica costituita dalla prevista strada centrale pedonale che partendo dal centro di Cisterna, dovrà funzionalmente e volumetricamente legarsi alla zona di intervento C9 e al predetto quartiere PEEP;

*10) **Zona di intervento C10**, costituita dal quartiere PEEP in corso di realizzazione (…)".*

Relativamente al resto del territorio comunale, è prescritta ovunque la destinazione agricola, fatti salvi gli ambiti di intervento dei nuclei di ***Borgo Flora*** e ***Doganella***, già previsti nelle planimetrie del P.R.G. adottato, nonché della zona a ***Servizi Generali***, la cui estensione è individuata dallo stesso provvedimento regionale.
Per quanto attiene tutti gli altri ambiti previsti come edificabili nel piano adottato (insediamenti industriali artigianali e produttivi *"prescritti e di riserva"*, "*mantenimento industriale"*, zone interessate dall'edilizia spontanea, zone di *Cerciabella*, *Le Castella, Prato Cesarino*, zone *"costruite sul lato destro dell'Appia venendo da Velletri"*, ecc.), sostanzialmente si esclude qualsiasi intervento estraneo all'uso agricolo, o lo si subordina alla redazione di apposite varianti di P.R.G.:

*"(…) considerato, per quanto concerne le previsioni del piano riguardanti gli insediamenti industriali artigianali e produttivi, "**prescritti e di riserva**", che va osservato che tutte le previsioni fatte al di fuori dell'agglomerato industriale, definito nel piano regolatore generale Consorzio dell'A.S.I. di Roma – Latina, sono da eliminare integralmente, salvo quelle ricadenti nella zona C7, in linea anche con la richiesta in tal senso fatta dal Consorzio industriale di Roma – Latina con osservazioni al P.R.G.;*

*che una attenta analisi e valutazione andrà fatta per verificare quali industrie poste al di fuori dell'agglomerato industriale, con particolare riguardo per quelle esistenti sulla via Appia a nord di Cisterna sulla via Cisterna – Nettuno e sulla S.S. 148, siano effettivamente e produttivamente funzionali, allo scopo di prevedere, per le sole aree interessate da detti complessi, una destinazione di "**mantenimento industriale**", da riportare sul P.R.G., che presupponga nel tempo, allorché esigenze di ampliamento e di rinnovamento dei processi produttivi industriali lo imporranno, il trasferimento di tali industrie nell'ambito degli agglomerati industriali, in quanto solo in quei contesti ogni insediamento industriale potrà trovare una organica collocazione per l'esistenza di urbanizzazione ed infrastrutturazioni che assicurano un più corretto e produttivo funzionamento delle imprese e migliori servizi sociali per gli addetti;*

che per tali industrie, ove comprovate esigenze lo richiedano, potranno essere autorizzati ammodernamenti e ampliamenti che non eccedano i limiti dei lotti attualmente interessati, e che non superino i limiti derivanti dall'applicazione dell'art. 17 della legge numero 765 al netto dei distacchi dai confini che dovranno essere sempre maggiori dell'altezza dei fabbricati prospicienti e comunque mai inferiori a ml. 10;

che per l'agglomerato posto in fregio a sud della "fettuccia di Terracina" dal limite dell'Appia deve essere prescritta una fascia verde in costruibile, alberata, di 200 ml., a protezione dell'emergenza paesistica dell'Appia stessa;

considerato, in linea generale, che sono da ritenersi superate le previsioni del P.R.G. adottato e pertanto, va prescritta la destinazione a zona agricola;

che va precisato che in talune zone periferiche al centro abitato, esistono numerosi gruppi di costruzioni di recente formazione che, nella maggior parte dei casi non risultano prese in considerazione dal progetto P.R.G. per cui è da ritenersi che tali zone siano in buona parte abusive;

che anche per tali zone, in attesa di una variante al P.R.G. che precisi in termini inequivocabili il destino di tali costruzioni, va prescritto il rispetto delle norme relative alla zona agricola, oltre a raccomandare all'Amministrazione comunale una più attenta vigilanza per evitare l'estendersi del fenomeno che comporta irreversibili deterioramenti del territorio;

che in particolare per quanto concerne:

- le zone costruite sul lato destro dell'Appia venendo da Velletri, che sembra essere il fenomeno più vistoso, va prescritta la costruzione di una controstrada posta a distanza di non meno di ml. 20 dall'Appia, che, correndo parallelamente a questa, disimpegni tutele costruzioni abitative ed industriali esistenti, e una organica previsione di spazi pubblici per parcheggi, servizi e verde che andranno messi in stretta relazione - allo scopo di evitare duplicazioni - con la previsione di un nucleo abitativo in località "Le Castella";

- le zone costruite nel quadrante del territorio, posto a nord dell'abitato di Cisterna e compreso tra il fosso di Cisterna e l'Appia, va prescritta una profonda ristrutturazione, da attuare in termini fortemente riduttivi, delle zone attualmente interessate dal fenomeno dell'abusivismo, delineando una soluzione di piano che assicuri un accettabile livello di qualità della vita degli abitanti, da realizzare attraverso una organizzazione degli spazi liberi in zone verdi pubbliche, servizi e zone a verde privato, con indici di costruibilità sempre inferiori a 0,10 mc./mq.; tale nuova organizzazione dovrà assicurare la realizzazione di un tessuto urbanistico che assicura un minimo di validità a tali zone;

*- la zona di **Cerciabella** deve essere prescritto il completamento della situazione edilizia attuale attraverso la formazione di un piano particolareggiato da definirsi con i criteri di cui alla zona di intervento C6 che preveda una serie di interventi atti a dare organicità a quel nucleo abitato sorto in fregio alla strada per Latina e su questa gravitante, attraverso un ristrutturazione della rete viaria e la previsione degli indispensabili spazi pubblici per verde e servizi;*

*- considerato che in linea di massima si ritiene accettabile la previsione dei nuclei agricoli di **Borgo Flora, Doganella**, **Le Castella**, mentre per quello di Prato Cesarino posto in angolo tra le due strade di Colle del Tufo e di Torre Astura, va prescritta la soppressione non riconoscendosi motivi validi alla sua previsione;*

che infatti l'idea di prevedere dislocati strategicamente nel territorio, nuclei di servizio, per le popolazioni sparse nelle zone agricole, che costituiscono il 50% della popolazione di Cisterna, funzionalmente finalizzati al miglioramento della qualità della vita delle campagne e di sostegno economico alla agricoltura, attraverso la valorizzazione dei prodotti, costituisce una iniziativa di carattere socio-economico di estrema importanza;

che pertanto, non ritenendosi accettabile la caratterizzazione come nuclei residenziali di oltre 1000 abitanti ciascuno, data dal P.R.G., si ritiene di prescrivere per tali nuclei la formazione di appositi piani particolareggiati, che, limitando l'estensione delle zone destinate alle residenze da commisurare in relazione al numero di addetti ai servizi da prevedere nel nucleo, preveda zone per servizi pubblici cooperativistici e privati finalizzati al servizio dell'agricoltura;

*che, particolare attenzione dovrà essere posta al nucleo di "**Doganella**", il cui piano dovrà avere il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio ed al nucleo di "**Le Castella**", la cui dislocazione, prevista dal P.R.G., lascia fortemente perplessi per cui si prescrive di attuare anche attraverso apposita variante di P.R.G. una più organica dislocazione sul territorio,*

considerato, che per quanto attiene alle destinazioni della fascia di territorio, compresa tra la proposta strada di Cori e la trasversale Valmontone - Cisterna, più precisamente individuabile tra il limite delle zone di intervento C7, C8, C9 e C10 e il limite dell'agglomerato di Cisterna, sino allo svincolo previsto tra la circonvallazione sud e la stessa trasversale Cisterna - Valmontone, che per essa va prescritto il vincolo di inedificabilità assoluta, riconoscendosi per tale zona una fondamentale funzione di filtro tra zone industriali e zone abitate; suggerendosi, inoltre, estesi interventi per la costruzione di alberature di alto fusto;

*che per quanto concerne la zona, posta ai limiti delle zone di intervento C1 e C4 ed in angolo tra la direttissima Roma - Napoli e la proposta strada per Cori, si ritiene necessario prescriverne la destinazione per **servizi generali** con utilizzazioni almeno per i due terzi come impianti di carattere pubblico o di interesse pubblico e per il restante terzo come servizi privati (…)".*

Il P.R.G. consta di:

1. Planimetria dell'intero territorio comunale rapp. 1:10.000
2. Planimetria del centro urbano " 1: 5.000
3. Planimetria del centro urbano " 1: 2.000
4. dalle presenti norme
5. dalla relazione aggiuntiva in risposta al voto espresso dalla Regione (n. 1126)
6. dalla Relazione Generale

~~Le norme relative alle suddette zone e le delimitazioni delle zone stesse che verranno specificatamente illustrate nei successivi articoli possono avere carattere prescritto ed indicativo:~~

~~a) prescritto: destinazioni d'uso urbanistico, indici e parametri metrici, percentuali d'uso urbanistico, altezze massime, distacchi~~
~~b) indicativo: perimetri delle zone~~

comma precedente stralciato per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.:
"(…) L'ultimo comma va soppresso;"

(*) in seguito il Piano Regolatore Generale ed il Piano Particolareggiato verranno rispettivamente indicati con P.R.G. e P.P.

Art. 2
Indicazione delle modalità di attuazione del Piano

Il P.R.G. prescrive differenti modalità di attuazione delle zone di cui all'art.1 e più precisamente:

~~a. mediante P.P. (V. pag.1) nelle zone R1 – R2 – R3 – R4 – nei limiti dei perimetri di quartiere Q1 – Q2 – Q3 – Q4 – Q5 – Q6 – Q7 – Q8 – Q9 (V. art.8)~~
~~b. mediante piani di lottizzazione d'iniziativa privata previa autorizzazione della Commissione Urbanistica Comunale che ne definirà di volta in volta i confini nelle zone di cui al punto a) più le zone R5 – R6 e le zone I1 e I2~~

periodi soppressi e sostituiti dal seguente, per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.:
"all'art. 2 occorre sostituire i punti a) e b) con il seguente:…"

- **mediante P.P. nelle zone d'intervento C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 e borghi agricoli, mediante piano di zona in attuazione alla legge 167 per la zona C10; mediante P.P. assistito da convenzioni con i privati singoli o riuniti in consorzio per le zone d'intervento C8 e C9. In particolare, ove l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno, la zona C9 potrà essere attuata mediante lottizzazione convenzionata;**

- *(c)* mediante rilascio di singole licenze edilizie nelle rimanenti zone.

Negli articoli riguardanti le specifiche zone vengono precisate, con opportune norme, le modalità di esecuzione.

~~Art. 3~~
~~Realizzazione del P.R.G.~~
(soppresso)

l'intero articolo è soppresso per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.:
"(…) artt. 3 e 4: vanno soppressi."

~~La realizzazione delle strutture ed infrastrutture dei singoli quartieri o comparti edilizi secondo l'indicazione di massima contenuta nel P.R.G. avverrà di preferenza per iniziativa comunale, che si può avvalere, qualora lo ritenga opportuno, anche dell'iniziativa privata, che in tal caso deve rispettare le direttive predisposte dal Comune.~~

~~Pertanto enti vari, cooperative, proprietari di aree, singolarmente o riuniti in consorzio, possono eccezionalmente ottenere dall'Amministrazione Comunale l'autorizzazione per attuare completamente o parzialmente i P.P.~~

~~Art. 4~~
~~Riserva del Comune di formare P.P. nelle zone non prescritte a P.P.~~
(soppresso)

l'intero articolo è soppresso per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.:
"(…) artt. 3 e 4: vanno soppressi."

~~Per le aree per le quali l'esecuzione del P.R.G. è consentita senza l'obbligo di formazione del P.P., il Comune ha la facoltà di negare la licenza di costruzione qualora entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di licenza, dichiari di formare l'inerente P.P. e sempreché del Piano stesso venga deliberata l'adozione entro 90 giorni dalla data suddetta.~~

~~Il Comune nel frattempo potrà sospendere tutti gli esami degli elaborati dando agli interessati comunicazione entro 60 giorni dalla data della presentazione.~~

~~Trascorsi 180 giorni dalla data di comunicazione senza che l'Amministrazione abbia provveduto all'adozione del P.P. il progetto seguirà il suo corso naturale~~.

Art. 5
Autorizzazione ad eseguire da parte privata P.P. e lottizzazioni planiv.

L'autorizzazione comunale per l'attuazione dei P.P. totali e parziali, e dei comparti edilizi, o di lottizzazioni planivolumetriche da parte "privata" dovranno avere parere preventivo dalla Commissione Urbanistica di cui all'art. 7 e sono altresì subordinati alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario che preveda di ottemperare a quanto prescritto nell'art.8 della legge 6.8.1967 n.765 ed inoltre regolarizzi o disciplini con opportuna clausola:

a) le varie zone d'uso del terreno
b) la disposizione planimetrica dei fabbricati
c) quote di allineamento planimetriche di imposta dei fabbricati
d) eventuali profili regolatori
e) volume dei singoli edifici
f) le caratteristiche architettoniche degli edifici prospicienti su piazze, slarghi e confluenze di vie, nonché di tutti quegli altri edifici per cui il comune intende adottare misure di rispetto.

La documentazione necessaria da allegare alla richiesta di autorizzazione è conforme a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, ove questo mancasse, da quanto disposto nella Circolare del Ministero dei LL.PP. del 7.7.1954 n. 2495 e successive integrazioni.

Art. 6
Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Il periodo seguente è aggiunto per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.:
"(…) art.6: va premesso al primo comma quanto segue:…"

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato, nelle zone dove è prescritto il P.P. o il Piano di lottizzazione, all'approvazione dei medesimi, redatti in conformità a quanto prescritto nella deliberazione regionale di approvazione del P.R.G., e al rispetto delle norme tecniche di attuazione specifiche per ciascun piano particolareggiato.

In ogni caso non potrà essere concessa licenza di fabbricazione per abitazioni civili od industriali in aree non dotate di servizi ed impianti primari o per le quali non saranno state fornite dai proprietari reali garanzie circa l'esecuzione delle predette opere, contemporaneamente alla costruzione, entro il termine che sarà riportato in un'apposita convenzione.

Art. 7
Commissione Urbanistica Comunale

L' articolo 7 si intende modificato per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n.893 di approvazione del P.R.G., che recita testualmente: *"all'art. 7 vanno apportate le modifiche che emergono dall'accoglimento della osservazione dell'Ordine degli Ingegneri di Latina in merito alla composizione della Commissione Urbanistica".*
I contenuti dell'osservazione sono i seguenti:
"(…) A parere dello scrivente Ordine i tecnici componenti della Commissione Urbanistica devono essere comunque i rappresentanti di tutte le categorie professionali scelte dal Comune su terne indicate dai rispettivi Ordini e Collegi professionali provinciali". (Opp. n. 4 assunta agli atti al prot. n. 4301 del 08.03.1973).

È istituita presso il Comune una Commissione Urbanistica consultiva che esprimerà parere riguardanti:

1) I problemi che emergeranno dalla redazione ed attuazione dei P.P. relativi alle ubicazioni delle varie zone ed in particolare per quelle di uso residenziale, dei servizi, allineamenti, ecc.. rappresentati nel P.R.G. rapp. 1:10.000 e rapp. 1:5.000 e rapp. 1:2.000.
2) I problemi relativi all'attuazione del P.R.G. ed eventuali modifiche parziali od ampliamenti che si rendessero necessari su parere dell'Amministrazione comunale.
3) Qualsiasi opera che interessi problemi urbanistici comunali.
4) I progetti di lottizzazione o qualsiasi iniziativa privata a carattere urbanistico nel territorio comunale.
5) ~~La volumetria dei progetti di nuovi edifici o varianti di quelli esistenti, qualora ricadano nella sottozona R1 (ristrutturazione).~~

Il punto 5) non trova applicazione, essendo stata stralciata la *"zona R1"* (già disciplinata dall'art. 10, soppresso)

L'Amministrazione comunale in casi particolari può richiedere il parere preventivo della Commissione Urbanistica anche per tutte quelle costruzioni ricadenti in altre zone e sottozone d'uso.

La Commissione di cui sopra è composta da membri di diritto, ed eletti:

1) dal Sindaco o da un suo rappresentante, Assessore ai LL.PP. o suo delegato (membro di diritto)
2) dall'Ufficiale sanitario (*) (membro di diritto)
   (*) leggi: *"Dirigente del Servizio Igiene Pubblica A.U.S.L. "*
3) ~~da due esperti di urbanistica, architetti, eletti dal Consiglio Comunale che abbiano avuto approvati dalle competenti autorità almeno due strumenti urbanistici~~
   da due architetti scelti tra terne di nomi indicate dall'Ordine professionale e scelti dal Consiglio Comunale
4) ~~da due rappresentanti rispettivamente da scegliersi tra dieci candidati designati dal Consiglio nazionale degli ingegneri ed architetti ed eletti dal Consiglio comunale su proposta del Sindaco stesso~~
   da due ingegneri scelti tra terne di nomi indicate dall'Ordine professionale e scelti dal Consiglio Comunale
5) da un rappresentante del Consiglio nominato dal Consiglio stesso
6) da un rappresentante dei tecnici locali scelto tra le varie categorie professionali eletto dal Consiglio Comunale.

Il Sindaco potrà chiamare a far parte della Commissione, a seconda dei problemi trattati, altri esperti.

Funzionamento della Commissione Urbanistica

a) I Commissari designati dal Consiglio Comunale durano in carica cinque anni e sono sempre rieleggibili.
b) La Commissione sarà presieduta dal Sindaco o suo incaricato.
c) La Commissione si riunisce su convocazione. Le riunioni sono valide quando intervengono tre Commissari di cui al punto 3 e 4 ed un rappresentante del Consiglio Comunale.
d) I pareri, motivati, saranno resi a maggioranza assoluta di voti dei Commissari.
e) Il Presidente designa tra i Commissari i relatori dei singoli progetti urbanistici.
f) I componenti della Commissione Urbanistica non potranno presenziare all'esame od alla discussione dei progetti da essi elaborati od in cui siano interessati, a meno che non siano invitati per chiarimenti.
g) Le funzioni di segretario della Commissione saranno espletate ~~dal Segretario Comunale~~ **dall'Ingegnere Comunale** (leggi: *"dal Dirigente del Settore Gestione Urbana"*) o da un suo rappresentante che redigerà e controfirmerà i verbali delle riunioni che dovranno essere firmati dal Presidente e dai componenti.
h) L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a riferire in breve, per iscritto, il parere espresso dalla Commissione, agli interessati, ed inoltre a fare apporre sui relativi disegni di progetto, la dicitura "Esaminato dalla Commissione Urbanistica il ……." e completato dalla data che dovrà essere vidimata da un membro della Commissione, delegato dal Presidente.

Nelle more della istituzione della Commissione Urbanistica, funzionerà in via provvisoria, la Commissione edilizia comunale integrata.

~~Art. 8~~
~~Norme particolari per le zone residenziali~~
(soppresso)

L'intero articolo è stralciato per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.: *"l'art. 8 va soppresso".*

~~Per tutte le zone residenziali vale quanto detto nella parte generale con le precisazioni che seguono.~~

~~Le zone destinate alle residenze sono raggruppate in quartieri urbani ed in nuclei extra urbani di carattere agricolo - residenziale.~~

~~I quartieri od i nuclei sono riportati nelle planimetrie rapp. 1:10.000 con opportune simbologie adatte ad indicare la densità abitativa territoriale ammessa nell'ambito di zona.~~

~~Il centro urbano è formato da quattro quartieri contrassegnati con le lettere Q1 – Q2 – Q3 – Q4 – Q5 (riserva) e da nuclei di tipo agricolo residenziali Q6 – Q7 – Q8 – Q9.~~

~~I quartieri del centro urbano sono interessati dalle diverse zone e sottozone edilizie R1 – R2 – R3 – R4 – R5 – R6 – di cui all'art.1 che per facilitare la stesura dei P.P. nelle planimetrie di progetto vengono suddivisi in insule edilizie (indicanti in linea di massima proposte di comparti dei P.P.).~~

~~I quartieri e di conseguenza i comparti devono avere carattere unitario e rispettare nel complesso generale la distribuzione percentuale e gli indici dele aree relative alle diverse destinazioni d'uso precisate nelle tabelle riportate in fondo agli articoli dele presenti norme, art. 22.~~

~~Si precisa che le delimitazioni delle varie aree destinate ad uso per la edilizia, per il verde, i servizi, cioè i perimetri dei comparti indicativi, ecc. riportate sulle planimetrie rapp. 1:5.000 e rapp. 1:2.000 hanno valore indicativo e sono riportate esclusivamente per ottenere una configurazione visiva dei quartieri e dare un indirizzo alle previsioni di P.P. o per l'impostazione urbanistica relativa alle convenzioni per definire l'organizzazione del comparto.~~

~~Le delimitazioni di cui sopra avranno sistemazione definitiva in sede di P.P~~.

Art. 9
Norme particolari per le zone residenziali

Salvo le prescrizioni particolari riportate negli articoli che seguono, l'edificazione nel territorio comunale, secondo vari usi prescritti, deve rispondere alle seguenti norme:

1) La eventuale destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle licenze edilizie di costruzione, di abitabilità e di esercizio.

   Cambiamenti di destinazione potranno essere autorizzati con delibera consiliare previo parere della Commissione edilizia ed urbanistica.

   Oltre a quelle abitative, nei P.P. per le zone destinate alle residenze si possono avere le seguenti destinazioni d'uso, purché nettamente divise dagli ingressi delle abitazioni:
   a) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali e privati;
   b) Sedi di grandi società, banche ed istituti, alberghi, pensioni ed autorimesse.

   Sono esclusi: macelli, industrie, scuderie e tutte quelle attività che a giudizio del Comune sarebbero in contrasto con il carattere della zona.

2) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

3) Le costruzioni su terreno in pendio possono svilupparsi a gradoni seguendo l'inclinata del terreno.

   Il fronte a valle non dovrà superare l'altezza massima consentita; la costruzione fuori terra pertanto non dovrà sviluppare un volume superiore a quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante.

   Nel caso di costruzioni su terreno in pendio che abbia un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

4) Le altezze si misurano a partire dalla quota del ciglio del marciapiede al piano di calpestio del terrazzo di copertura od alla linea di gronda del tetto e vanno intese in senso assoluto.

   Fanno eccezione i volumi tecnici delle scale, stenditoi, extra corsa degli ascensori, camini, antenne, ecc…

   Nel caso di copertura a tetto con pendenze superiori al 35%, le altezze devono essere misurate a 2/3 della pendenza.

5) Nelle misure delle altezze degli edifici la sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerata lungo la sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nella inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata pari misura (rapp. 1 a 1).
   Nell'ascissa va considerata la sola larghezza stradale o piazza antistante. Sono esclusi gli altri spazi anche di carattere pubblico.

   Resta intesa che in osservanza di norme o vincoli particolari, in caso di arretramento dell'edificio, può aggiungersi nella determinazione dell'altezza la misura del distacco tra edificio ed il filo strada.
   Lo stesso criterio si applica alle fronti degli edifici non prospettanti su strada.

   Quando un edificio si affaccia su due strade poste a quota diversa e non incrociantesi in prossimità del lotto, la fronte dell'edificio a valle conserva l'altezza massima consentita, mentre quella a monte viene diminuita della metà dal dislivello esistente fra le due strade.

   La sezione mediana dell'edificio trasversale alle due strade dovrà essere contenuta nell'inclinata che segue l'andamento del terreno senza peraltro superare l'altezza massima consentita da quel tipo edilizio.

6) I bow – windows e tutti gli altri corpi similari aggettanti nel computo delle cubature vengono considerati nel loro sviluppo reale.
   Agli effetti delle superfici coperte, viene computata nella loro proiezione normale.

   Quando per realizzare una determinata superficie copribile od una volumetria speciale sia necessario la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la licenza è subordinata alla trascrizione del vincolo inedificandi. Il vincolo, osservando le forme prescritte con il consenso del Comune, può essere modificato od annullato osservando le formalità della trascrizione.

7) La costruzione di autoparcheggi in elevazione, purché incorporata nell'edificio principale, può essere autorizzata ammettendo un aumento fino al 20% della volumetria consentita nella specifica zona.

   La costruzione dovrà essere oggetto di convenzione con il Comune che potrà nel caso dare maggiori precisazioni tecniche sulle realizzazioni.

   Nei P.P. verranno stabiliti i quantitativi di posti macchina ammessi ad autorimessa.

~~Art. 10~~
~~Zona R1 - Ristrutturazione edilizia, viaria e completamento aree parzialmente edificate. Tipologie edilizie: intensive, semintensive, estensive~~.
(soppresso)

L'intero articolo è stralciato per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n.893 di approvazione del P.R.G.: *"(…) gli artt. 10, 11, 12, 13, 14 vanno soppressi in quanto le normative in essi contenuti saranno oggetto delle normative specifiche dei P.P.".*

~~Tale zona nella planimetria rapp.1:5.000 e 1:2.000 è delimitata con righe orizzontali rispettivamente ogni 3 e 6 cm.~~

~~In sede di P.P. di quartiere tale zona, previa documentata indagine può subire lievi modifiche di aggiornamento; in tal caso il P.P. ha valore di variante ai limiti precedenti.~~

~~La ristrutturazione edilizia ed urbanistica definita dal P.R.G. comprende aree del centro urbano già soggette al piano di ricostruzione e non interessate dalla zona R2 (risanamento) ed inoltre aree esterne al piano di ricostruzione dove sono sorti complessi edilizi di edificazione recente.~~

~~La ristrutturazione ed il nuovo adeguamento viario di queste zone dovrà dare al centro urbano aree da destinare all'uso edilizio di carattere urbano nonché aree necessarie alla creazione di spazi liberi in relazione alle nuove planimetrie previste, nonché per adeguamenti stradali, piazze, posteggi veicoli, aree verdi e per servizi.~~

~~Nella zona sono consentite, previo parere della Commissione Urbanistica Comunale destinazione d'uso per edifici destinati ad uffici pubblici, sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali ed assistenziali; sedi di rappresentanza, purché con ingressi indipendenti; sedi per studi professionali, negozi di qualsiasi tipo, edifici per spettacoli teatrali e cinematografici, alberghi, ristoranti, sedi di attività culturali, autorimesse, ecc…~~

~~Le sedi per uffici superiori a 30 unità lavorative; dei grandi magazzini di vendita; di alberghi o pensioni superiori a 100 posti letto, devono avere spazi scoperti o coperti adeguati da destinare per la sosta degli autoveicoli pari ad 1 mq/ogni 10 mc. costruiti (minimo).~~

~~Ogni fabbricato deve avere un proprio parcheggio per autoveicoli con almeno in posto macchina per ogni appartamento; comunque i posti macchina non devono essere inferiori a 1 mq. per ogni 20 mc. costruiti.~~

~~Qualora le costruzioni prevedano al piano terra aree libere, il volume del piano terra non va computato nella cubatura fabbricabile qualora gli interessati si impegnino con atto pubblico trascritto a destinare al pubblico transito o parcheggio, superfici del piano terra.~~

~~La maggiore cubatura comunque non può superare 1/3 del volume disponibile al piano terra.~~

Salvo dirette disposizioni di P.P. le strade principali, delimitanti gli isolati delle sottozone R1 – R2 – R3 indicati dal P.R.G. o interessanti le zone residenziali, debbono avere larghezze di sede stradale libera di ml. 6 minimo ed ai lati parcheggi per autoveicoli, di ml.5 (2,50 + 2,50) e marciapiede di mt.4 (2 + 2) minimo.
In particolare essi i marciapiedi possono essere in parti porticati con almeno mt.1 fuori del portico.

Salvo nei casi prospettati nel comma che segue, tra il periodo di adozione del P.R.G. e l'adozione dei P.P. si possono eseguire solo trasformazioni indifferibili ed urgenti destinate al restauro, miglioramento igienico sanitario e consolidamento di unità immobiliari singole.

Nuovi edifici destinati alla ristrutturazione ed al completamento di aree parzialmente edificate, in caso eccezionale si possono attuare qualora i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio volontario intendano con un proprio piano planivolumetrico attuare opere di trasformazione di un intero isolato, con valore di comparto edilizio, o di parte omogenee di esso non inferiore ad 1/3 dell'intero isolato previo parere della Commissione Urbanistica.

In ogni caso dovrà essere fatto il piano planivolumetrico totale dello stesso isolato interessato alla richiesta.

In tal caso il Comune può autorizzare il progetto con procedimento consiliare e nelle forme consentite dalla legge del 06/08/1967 n.765, semprechè nega riportato il carattere unitario dell'ambiente che il P.R.G. propone; ed inoltre dovranno essere rispettate l eseguenti disposizioni transitorie:

- le altezze massime ammesse dal P.R.G. debbono essere comprese:
    a) rispetto alle strade: nell'inclinata avente per ordinata una volta e mezzo la larghezza stradale;
    b) rispetto ai distacchi interni, tra edifici interni di tipo aperto, nell'inclinata avente per ordinata una volta il distacco fra le parti interne.

Qualora trattasi di cortili chiusi, il distacco minimo tra le fronti interne dei cortili dovrà essere di una volta e mezzo l'altezza degli edifici prospettanti.

In ogni caso il distacco tra le pareti antistanti non può essere inferiore ai mt.10.

- Le volumetrie dovranno rispettare l'indice di costruzione ammesso dal P.R.G. così come riportate nella tipologia edilizia della tabella seguente. In sede di P.P. i tipi edilizi possono subire anche delle leggere modifiche.
- Sempre nel caso di soluzioni parziali, il volume costruibile viene calcolato solo sulle superfici fondiarie applicando l'indice ammesso nella insula graficamente riprodotta nella tavola di progetto.

- Nel caso di demolizione e ricostruzioni parziali non sono concessi aumenti volumetrici.

- Per l'intero comparto fino a 50.000 mc. ammessi aumenti fino al 10%, dai 50.000 ai 100.000 mc. aumenti del 12%.

La stipula della convenzione per l'attuazione degli isolati da edificare avrà luogo solo dopo che siano definiti gli studi e le indagini ed i rilievi, nonché le masse volumetriche concernenti l'isolato interessato, con relative approvazione consiliare e degli organi tutori.

Il Comune, dove necessario, può applicare i provvedimenti contingibili ed urgenti ai sensi dell'art.55 del T.U. della legge comunale e provinciale approvata con R.D. del 03/03/1934 n.383.

In ogni caso tuttavia, il Comune di riserva di applicare gli articoli 18-20-21-22-23 della legge urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e seguenti.

Nell'isolato da ristrutturare deve essere destinato inoltre un minimo di 0,5 mq./ab. per superfici all'aperto attrezzate da destinare al gioco dei bambini.

L'altra quota parte di superficie per abitante da destinare per legge al parco di settore, gioco, sport, ecc. come previsto dall'art. 3 del D.M. 02/04/1968, deve essere oggetto nella convenzione, di atto di sottomissione che definirà tra l'altro, gli oneri finanziari o di altra natura, da adempiersi per le equivalenti aree mancanti.

Le caratteristiche urbanistiche ed edilizie di queste zone sono le seguenti:

	Intens.	Semint	Estens.*	Estens.**
1) Indice di fabbr. Fondiaria	5	4	3	2
2) Area totale (At) lotto minimo	-	-	-	-
3) Area coperta (Ac) edifici max	-	-	-	-
4) Rapporto max (At/Ac)	1/3	1/3	1/4	1/5
5) Numero dei piano	6	4+attico	3+attico	3
6) Altezza edifici max	21	17,50	14,00	10,50
7) Distanza dai confini min.	7	6,00	6,00	6,00
8) Distanza assestrada min.	7,5	7,50	7,50	12,50
9) Distanza filo strada (carr.) min.	2,5	2,50	2,50	7,50
10) Distacchi edif. E corpi fab.min.	d=2/3h	d=2/3h	d=h	d=h
11) Lunghezza delle fronti max	-	25	25	-
12) Area coperta costr. acces. max	non ammesse			
13) Chiostrine e cavedi	ammessi limiti leggi v.			non ammessi
14) Costruzioni a confine	a m m e s s e			non ammesse

In sede di P.P. i tipi edilizi possono subire leggere modifiche.

(*) costruzioni di tipo continuo
(**) costruzioni di tipo plurifamiliare isolate

Art. 11
Zona R2 – Risanamento edilizio ed urbanistico – Tipologie edilizie intensive e rade.
(soppresso)

L'intero articolo è stralciato per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.: *"(…) gli artt. 10, 11, 12, 13, 14 vanno soppressi in quanto le normative in essi contenuti saranno oggetto delle normative specifiche dei P.P."*.

Si divide in due sottozone: R2/1 – R2/2

1) - Sottozona R2/1 riguarda zone del vecchio centro urbano che hanno problemi di risanamento prevalentemente edilizie e viario con integrazioni dei servizi generali e privati.

Il completo risanamento di questa zona sarà effettuato secondo un apposito P.P. che attui una bonifica igienico-edilizia e proponga l'abbattimento delle vecchie strutture e la conseguente sostituzione con nuove tipologie inserite in una nuova maglia urbana.

Si precisa che i contorni riportati graficamente nelle planimetrie rapp. 1:5.000 e 1:2.000 in sede di P.P. possono subire leggere variazioni su delibera consiliare.

La progettazione urbanistica pertanto dovrà avere carattere unitario e rispettare le disposizioni percentuali delle aree destinate a vari usi e gli indici riportati nella tabella a pagina seguente.

Il P.P. dovrà provvedere alla sistemazione di adatti spazi liberi per i parcheggi di autovetture al di fuori delle reti stradali normali in ragione di 1 mq. Per ogni 20 mc. costruiti fuori terra ed autorimesse condominiali per un posto macchina ogni 500 mc. costruiti.

Il P.P. inoltre dovrà provvedere:

1) il tombinamento del fosso di Cisterna nel tratto indicato nella planimetria;
2) la sistemazione interna ed esterna del palazzo Caetani che dovrà essere destinato a servizi di carattere pubblico;
3) edifici di carattere pubblico da destinare alla cultura od al tempo libero qualificato (mostre, biblioteche, circoli culturali, teatro comunale, auditorium, ecc.);
4) alberature e giardini adatti al centro cittadino.

L'Amministrazione al fine di una sollecita realizzazione promuoverà anche l'intervento di idonei enti pubblici statali e parastatali ed enti similari, non escluso quello privato, atti a finanziare ed eseguire le iniziative ed i piani di risanamento.

Dalla data di approvazione del P.R.G. all'adozione dei P.P. si può dar corso ad opere di comprovata urgenza che necessitino di interventi isolati miranti esclusivamente alla conservazione statica di unità immobiliari.

In questa zona prima dell'approvazione dei P.P. non si possono attuare opere singole di rinnovamento o trasformazione esterna.

Qualora i proprietari riuniti in consorzio intendono attuare il risanamento di tutto il P.P. o parte di essi in conformità alle disposizioni delle presenti norme, il Comune agevolerà con ogni mezzo a usa disposizione tale programma.

Le caratteristiche delle tipologie edilizie previste nella zona sono le seguenti:

1) Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq. Max	5
2) Area totale (At) minima del lotto	-
3) Area coperta (Ac) massima degli edifici	-
4) Rapporto massimo At/Ac	¼
5) Numero dei piani massimo	6
6) Altezza massima edifici (h	21
7) Distanza minima dai confini	10,5
8) " " asse strada	10,00
9) " " filo strada	4,00
10) Distacchi tra edifici	d=h
11) Lunghezza massima delle fronti	50

In sede di P.P. tali tipologie possono subire leggere modifiche o integrazioni.

2) – Sottozona R2/2 riguarda zone di recente costruzione generalmente sorte disordinatamente lungo le strade statali o provinciali nelle immediate vicinanze del vecchio centro urbano.

Queste zone devono avere in prevalenza un risanamento di carattere viario ed in parte edilizio, con integrazione di aree da destinarsi ai servizi ed al verde comune.

Il risanamento di queste zone al fine di una sollecita definizione verrà effettuato con P.P. che debbono definire:

a) planimetrie particolareggiate con riportate tutte le particelle e le ditte interessate, con relativi progetti eseguiti od in via di esecuzione;
b) la densità abitativa di ogni singola zona e rapporto per abitante ;
c) l'idoneità igienico-sanitaria di tutte le abitazioni;
d) reperimento di aree: per servizi pari a 2 mq./ab.; per l'istruzione pari a 4,5 mq./ab.; aree verdi per giochi a tempo libero pari a 5 mq./ab.; per verde a carattere pubblico pari a 4 mq./ab.; per parcheggi pari a 2,5 mq.(ab. (1 ab. – 80 mc.).
e) aree di rispetto lungo le strade ed accorgimenti per eliminare gli inconvenienti che determinano pericolo al traffico in transito sulle strade provinciali e statali.

Le costruzioni che devono trovar luogo in tali zone hanno le seguenti caratteristiche:

1) Indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq. Max	1
2) Area totale (At) minima del lotto	750
3) Area coperta (Ac) massima degli edifici mq.	--
4) Rapporto massimo At/Ac	1/5
5) Numero dei piani massimo	2
6) Altezza massima edifici (h)	7
7) Distanza minima dai confini	5
8) " " asse strada	12,5
9) " " filo stradale	7,50
10) Distacchi minimi tra corpi di fabbrica	d=h
11) Lunghezza massima delle fronti	--
1) Area coperta massima costruzioni accessorie (h. massima mt.3)	25%
14) Chiostrine e cavedi	non ammessi

Art. 12
Zona R3 – Espansione del centro urbano – Tipologie edilizie intensive semintensive – estensive - rade.
(soppresso)

L'intero articolo è stralciato per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.: *"(…) gli artt. 10, 11, 12, 13, 14 vanno soppressi in quanto le normative in essi contenuti saranno oggetto delle normative specifiche dei P.P."*.

Tale zona è destinata dal P.R.G. a nuovi insediamenti edilizi di espansione del centro urbano aventi caratteristiche plurifamiliari al di fuori delle zone R1 ed R2.

Nelle planimetrie di piano i perimetri delle varie zone possono subire leggere modifiche previa delibera consiliare. In tal caso il P.P. avrà valore di variante di P.R.G.

Tra le zone di espansione viene considerato anche il piano di zona dell'edilizia economico-popolare secondo la legge 18/04/1962 n.167.

La formazione dei quartieri (e dei comparti in essi inclusi) debbono avere carattere unitario e pertanto i P.P. corrispondenti debbono prevedere la soluzione integrale del quartiere.

In ogni caso debbono essere rispettate le percentuali e gli indici riportati nelle tabelle seguenti di cui all'art.22 delle presenti norme.

L'attuazione dei quartieri o dei comparti deve avvenire di preferenza attraverso P.P. di iniziativa comunale che può avvalersi delle facoltà concessagli dall'0art.18 e 23 della legge urbanistica 2 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche.

L'eventuale realizzazione delle opere edilizie da parte di privati ed enti sarà oggetto di convenzione con il Comune; questa dovrà tener presente, tra l'altro, il piano finanziario dell'intera opera, nonché l'onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete idrica, elettrica, pubblica illuminazione e zone verdi per il tempo libero) e secondaria, in tutto o in parte (scuole, asili, ecc.) e di cedere senza corrispettivo, le aree al Comune, necessarie per i servizi di interesse collettivo, il tutto secondo quanto previsto dalle leggi urbanistiche.

Qualsiasi costruzione nei limiti del comparto non può essere autorizzata prima dell'entrata in vigore del P.P. o del piano do lottizzazione planivolumetrico convenzionato.

In queste zone di espansione le costruzioni esistenti da mantenere vengono sottratte alla cubatura costruibile indicata dal P.R.G.

Le caratteristiche delle tipologie edilizie previste nelle zone sono le seguenti:

	Intens.	Semint.	Estens.*	Estens.**	rade***
1) Indice di fabbr. fondiaria mc/mq.	5	4	3		3
2) Area tot. (At) min. del lotto mq.	-	-	-		-
3) Area cop. (Ac) max degli edifici	-	-	-		-
4) Rapporto max (At/Ac)	1/4	1/4	1/4		1/5
5) Numero dei piani	8	5	3+attico		3
6) Altezza max (h) degli edifici	27	17,50	14,00		10,50
7) Distanza min. dai confini	13,5	8,75	6.00		6,00
8) Distanza min.asse strada	15,0	8,75	12,50		12,50
9) Distanza min. filo strada	9,0	3,00	7,50		7,50
10) Distacchi corpi di fabbrica	d=h	d=h	d=h		d=h
11) Lunghezza max delle fronti	50	25	--		--

*** - Vedi tipologia R5/1 – R6/1 – R6/2

12) Area coperta max costruzioni accessorie (At/Ac) non ammesse
13) Chiostrine e cavedi ammessi limiti leggi
14) E' ammessa la costruzione a confine

In sede di P.P. tali tipologie possono avere leggere modifiche

(*) tipologie edilizie continue
(**) tipologie edilizie plurifamiliari isolate

Art. 13
Zona R4 – Espansione"nuclei agricoli" - Tipologie edilizie estensive e rade.
(soppresso)

L'intero articolo è stralciato per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.: *"(…) gli artt. 10, 11, 12, 13, 14 vanno soppressi in quanto le normative in essi contenuti saranno oggetto delle normative specifiche dei P.P."*.

Tali zone riguardano i nuclei di:

- Le Castella contrassegnato con Q6 (nelle planimetrie di P.R.G.)
- Borgo Flora " con Q7
- Doganella di Ninfa " con Q8
- Prato Cesarino " con Q9

~~Il P.R.G. prevede per queste zone la dotazione di servizi ed attrezzature indispensabili a nuclei agricoli - residenziali con superfici e cubature corrispondenti alla densità territoriale di 70 ab./ha, così come previsto nella tabella di cui all'art.22.~~

~~Il vano medio definito in 100 mc.; indice ab./vano =1~~

~~L'attuazione di queste zone sarà effettuata a mezzo Di P.P. e lottizzazioni convenzionate che rispettino le percentuali e gli indici di cui al sopra citato articolo, tenuto presente le modalità di cui all'art.3 del D.M. Ministero dei LL.PP. 2/4/1968.~~

~~Le caratteristiche edilizie ed urbanistiche dei tipi edilizi previsti in queste zone sono le seguenti:~~

	~~Estensivo*~~	~~rado~~
~~1) Indice di fabbr. fondiaria mc/mq.~~	~~3~~	~~1~~
~~2) Area tot. (At) min. del lotto mq.~~	~~--~~	~~7,50~~
~~3) Area coperta (Ac) max edifici~~	~~--~~	~~--~~
~~4) Rapporto max (At/Ac)~~	~~1/5~~	~~1/5~~
~~5) Numero dei piani~~	~~3~~	~~2~~
~~6) Altezza max degli edifici~~	~~10,50~~	~~7~~
~~7) Distanza min. dai confini~~	~~6.00~~	~~5,00~~
~~8) Distanza min.asse strada~~	~~12,50~~	~~12,50~~
~~9) Distanza min. filo strada~~	~~7,50~~	~~7,50~~
~~10) Distacchi corpi di fabbrica~~	~~d=h~~	
~~11) Lunghezza max delle fronti~~	~~--~~	~~25~~
~~12) Area coperta max costruzioni accessorie (At/Ac)~~	~~non ammesse~~	
~~13) Chiostrine e cavedi~~	~~non ammessi~~	

~~In sede di P.P. tali tipologie possono avere leggere modifiche ed integrazioni.~~

~~(*) tipologie edilizie plurifamiliari isolate.~~

~~Art. 14~~
~~Zona R5 – Espansione con costruzioni ed annesso orto - Tipologie edilizie rade.~~
(soppresso)

L'intero articolo è stralciato per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.: *"(…) gli artt. 10, 11, 12, 13, 14 vanno soppressi in quanto le normative in essi contenuti saranno oggetto delle normative specifiche dei P.P."*.

~~Queste zone sono previste per far fronte alle richieste di abitazioni tradizionali dei nuclei familiari che provengono dall'agricoltura e trovano occupazione in altri settori.~~

~~Il P.P. di quartiere darà solo le eventuali direttive generali ei esecuzione (viabilità, servizi, verde, ecc.) – L'attuazione di queste zone è prevalentemente lasciata all'iniziativa privata, con lottizzazioni planovolumetriche convenzionate ottemperando a quanto previsti nell'art.3 D.M. 02/04/1968. L'attuazione di queste zone "non di completamento" avverrà mediante lottizzazioni convenzionate tra proprietari ed il Comune soli od in caso di proprietà frazionata – raggruppati in consorzio – con onere a carico dei proprietari delle spese di urbanizzazione e delle cessioni senza corrispettivo delle aree di servizio quartiere (strade, asili, scuole comunali, ecc.).~~

~~Il Comune comunque si riserva la facoltà di applicare l'art.4 delle presenti norme.~~

In queste zone le costruzioni avranno le seguenti caratteristiche:

	R5/1	R5/2
1) Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq.	1	0,30
2) Area tot. (At) min. del lotto	7,50	3.000
3) Area coperta (Ac) max degli edifici mq.	--	400
4) Rapporto max (At/Ac)	1/5	--
5) Numero dei piani	2	2
6) Altezza max degli edifici	7	7
7) Distanza min. dai confini	5	10
8) Distanza min.asse strada	12,50	17,50
9) Distanza min. filo stradale	7,50	12,50
10) Distacchi min. tra corpi di fabbrica	d=h	d=h
11) Lunghezza max delle fronti	--	--
12) Area coperta max costruzioni access. (H max 3 mt.)	25%	50
13) Chiostrine e cavedi	non ammessi	

Tutti gli spazi liberi debbono essere coltivati ad orto o a giardino.

Art. 15
Zona R6 – Espansione con costruzioni ed annesso giardino - Tipologie edilizie rade.
(soppresso)

L'intero articolo è stralciato per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n.893 di approvazione del P.R.G., in quanto le zone R6, al pari delle R1, R2, R3, R4, R5, risultano soppresse e la disciplina delle singole sottozone residenziali è demandata alle "*normative specifiche dei P.P."* (rif. artt. 10, 11, 12, 13, 14).

Queste zone sono previste per far fronte alle richieste di abitazioni unifamiliari singole o composte tradizionali ai nuclei familiari di ceto medio od abbienti.

Si distinguono in tre sottozone:

Sottozona R6/1

In queste sottozone è consentita la costruzione di edifici isolati unifamiliari di tipo residenziale contornati di alberature di medio ed alto fusto sistemate a giardini.

Deve essere rispettata la particolare caratteristica ambientale per cui il Comune ha ampie facoltà di prescrivere volta per volta norme particolari oltre a quelle prescritte soprattutto per i materiali da impiegare tipo di coperture e delle alberature da insediare.

Le caratteristiche di questa sottozona vengono specificatamente riportate nella tabella a pag. 16. – Attuazione come per le zone R3.

Sottozona R6/2

Ha le stesse caratteristiche e modalità di attuazione descritte per la zona R6/1.

In questa sottozona il lotto minimo è di mq.2.000 e l'indice di fabbricabilità 0,5 mc./mq. di superficie fondiaria a disposizione (V. tabella pag. seguente).

~~Sottozona R6/3~~

~~Queste zone per la loro particolare posizione ambientale sono previste per far fronte alle richieste di tipo residenziale continuativo o temporaneo (fine settimana) per nuclei familiari anche provenienti da altri Comuni.~~

~~In questa zona sono previste costruzioni di edifici singoli ed abinati semplici o multipli di tipo residenziale contornati da alberature e sistemazioni a giardino rispettanti le seguenti caratteristiche.~~

~~E' obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti, tutti gli spazi liberi devono essere mantenuti a giardino con almeno un albero di alto fusto ogni 80 mq. E messi a dimora secondo un progetto esecutivo approvato dalla Commissione urbanistica ed edilizia.~~
~~Le piante che dovessero venire a mancare dovranno essere sostituite. Qualora questo non avvenisse, il Comune può adottare misure adatte al ripristino delle alberature mancanti.~~

~~Nella zona dovrà essere mantenuta la particolare caratteristica panoramica per cui il Comune ha facoltà di prescrivere di volta in volta, norme particolari oltre a quelle più sopra indicate, soprattutto per i materiali da impiegare all'esterno ed al tipo di copertura.~~

~~L'attuazione viene attraverso convenzione tra i proprietari, singoli o riuniti in gruppo organizzati in base ad un progetto di lottizzazione planivolumetrico e regolati da un Consorzio che dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione.~~

~~Il lotto minimo ammesso è di 5.000 mq. – In casi particolari possono essere ammessi accorpamenti di edifici su lotti di 1.000 mq. – fermo restando le prescrizioni sopra riportate.~~

~~Le superfici libere eccedenti i 1.000 mq. Fino a raggiungere, o se il caso superare i 5.000 mq. prescritti, dovranno essere vincolate "non aedificandi" e debitamente trascritte in atto pubblico.~~

~~Per gli edifici da destinare ai servizi di carattere pubblico, attrezzature commerciali, impianti ricreativi, è consentita una cubatura pari al 15% in più di quella ammessa nell'intero complesso.~~

~~I proprietari, nella convenzione con il Comune, dovranno impegnarsi, prestando idonee garanzie, ad eseguire le opere di urbanizzazione riguardanti, rete stradale, fognature, illuminazione pubblica, rete di distribuzione dell'acqua potabile ed energia elettrica.~~

~~I proprietari dovranno partecipare come quota parte alle opere di urbanizzazione secondaria ed inoltre cedere al Comune e senza corrispettivo le aree necessarie ad eventuali asili, scuole, ecc. così come il Comune deciderà opportuno in base allo studio urbanistico della zona. Il tutto come previsto dalle leggi vigenti.~~

~~La costruzione e la gestione rimane a totale carico del lottizzatore. E' fatto salvo in ogni modo quanto stabilito dalle presenti norme.~~

~~Le caratteristiche di queste zone sono le seguenti:~~

	~~R6/1~~	~~R6/2~~	~~R6/3~~
~~1) Indice di fabbricabilità fondiario mc/mq.~~	~~1~~	~~0,5~~	~~0,25~~
~~2) Area tot. (At) min. del lotto mq.~~	~~1.000~~	~~2.000~~	~~5.000~~
~~3) Area coperta (Ac) max degli edifici~~	~~400~~	~~400~~	~~500~~
~~4) Rapporto max (At/Ac)~~	~~1/5~~	~~1/8~~	~~1/15~~
~~5) Numero dei piani~~	~~2~~	~~2~~	~~2~~
~~6) Altezza max degli edifici~~	~~7~~	~~7~~	~~7~~
~~7) Distanza min. dai confini~~	~~5~~	~~10~~	~~20~~
~~8) Distanza min.asse strada~~	~~17,50~~	~~22,50~~	~~27,50~~

~~9) Distanza min. filo stradale~~	~~11,50~~	~~17,50~~	~~22,50~~
~~10) Distacchi min. tra edifici e corpi di fabbrica~~	~~d=h~~	~~d=2h~~	~~d=2h~~
~~11) Lunghezza max delle fronti~~	~~--~~	~~--~~	~~--~~
~~12) Area coperta max costruzioni access. (Aca)~~	~~1/20~~	~~1/40~~	~~1/100~~

Art. 16
Zone agricole

L'art. 16 risulta sostanzialmente modificato per effetto delle numerose prescrizioni espresse nel voto di approvazione del P.R.G., a seguito testualmente riportate:

"(…) per quanto riguarda la normativa delle zone agricole che va osservato che questa risulta carente nella forma, in quanto dà luogo a numerosi equivoci interpretativi e di riscontro sulle planimetrie di piano;

(…) infatti la zona AD introdotta in sede di accoglimento di osservazione non appare accettabile, in quanto l'indice di 0,15 mc./mq. è da considerarsi un indice per l'edilizia estensiva e pertanto ne va prescritta la eliminazione;

(…) nel merito della zona A1 va precisato che, parimenti, è assolutamente inaccettabile la previsione che consente di realizzare in zona agricola attrezzature di natura non meglio definita con indice di costruibilità di 0,5 mc./mq.;

(…) pertanto, in tali zone la possibilità di eseguire costruzioni non residenziali, che abbiano stretta attinenza alla conduzione del fondo, sulla base di comprovate esigenze, va fatta rientrare nei limiti generalmente ammessi con if = 0,07 mc./mq.;

(…) va precisato, inoltre, che in tali zone il lotto minimo va portato a 20.000 mq., precisando che non sono ammessi accorpamenti tra lotti non confinanti;

(…) per quanto attiene alla prevista zona A2 va dimostrato per le vie interessate il grado di funzionamento (leggi: "frazionamento") fondiario raggiunto, la dislocazione territoriale e lo spazio agricolo nel quale piccole aziende agricole a conduzione diretta si muovono, allo scopo di comprovare l'opportunità di assegnare su queste aree un indice fondiario onnicomprensivo che non superi lo 0,05 mc./mq., relativamente a lotti di dimensione massima di mq. 5.000;

(…) per quanto concerne le zone agricole interessate dal vincolo di tutela paesaggistica, va prescritto (leggi: "prescritta") una zona agricola vincolata (A3), con indice di costruibilità ridotta di 0,01 mc./mq. per le abitazioni e di 0,03 mc./mq. per eventuali costruzioni non residenziali aventi stretta attinenza con la conduzione del fondo sulla base di comprovate esigenze.
Per tali zone si ritiene necessario prescrivere un lotto minimo di 50.000 mq.

(…) per tali zone si ritiene necessario prescrivere un lotto minimo di 50.000 mq.;

(…) inoltre, per tutte le zone agricole è necessario prescrivere che l'altezza massima dei fabbricati non possa superare i 7,00 ml., salvo che per i silos, la cui distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a ml. 10 e ml. 20, dal ciglio delle strade;

(…) il distacco tra i fabbricati dovrà essere almeno pari all'altezza doppia tra fabbricati aventi diversa destinazione d'uso;

(…) l'art. 16 va riformato in conformità a quanto (…) specificato circa le prescrizioni relative alle zone agricole con l'aggiunta del comma introdotto a seguito dell'accoglimento dell'osservazione della Regione Lazio in merito alle zone interessate da boschi precisando che agli effetti della destinazione di tali zone vanno assimilate alla zona A3"

Queste zone sono destinate ad uso agricolo ed ad attività ad esse strettamente dipendenti.

~~Eccezionalmente, previo parere della Commissione Urbanistica Comunale e delibera consiliare, possono essere anche ammesse costruzioni per servizi destinati ad attività culturali, comunità organizzate, ricreative, rappresentative e turistiche (ristoranti, motel, stazioni di servizio, ecc.) e tempo libero in genere e per particolari tipi di centri di acquisto e mostre mercato a carattere intercomunale o per comunità.~~

~~La cubatura massima ammessa è di 0,05 mc./mq. – Le caratteristiche di queste costruzioni verranno definite in sede di P.P. dei singoli quartieri agricoli Q6 – Q7 – Q8 e Q9 in conformità anche delle disposizioni emanate dalla legge sul commercio dell'11/06/1971 n.426.~~

~~Le disposizioni del presente articolo non si applicano nei casi previsti e disciplinati dalla legge 30/12/1960 e relativo Regolamento approvato do Decreto del Presidente della repubblica 14/02/1962 n. 123 concernente le costruzioni di abitazioni per lavoratori agricoli.~~

Le zone agricole sono distribuite in ~~due~~ **tre** sottozone:

Sottozona A1 – sono consentite costruzioni rurali necessarie per il conduttore del fondo agricolo, case coloniche, stalle, porcilaie, ricoveri per attrezzi e quelle attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola normale o per la lavorazione e confezione dei prodotti.

Le costruzioni agricole non possono sorgere sui lotti inferiori a ~~10.000 mq.~~ **20.000 mq con la precisazione che non sono ammessi accorpamenti tra lotti non confinanti**; la cubatura massima ammessa è di 0,03 mc./mq. comprese costruzioni accessorie.

~~In casi particolari nella zona a sud della ferrovia Roma - Napoli, previa convenzione con il Comune sono ammesse cubature maggiori fino ad un massimo (aggiunte) di 0.02 mc./mq. per stalle, fienili, porcilaie; fino ad un massimo di 0,03 (aggiunte) mc./mq. da destinare esclusivamente alle costruzioni necessarie per lavorazioni particolari dei prodotti agricoli, coltivati nel fondo (tabacchifici, cantina vinicola, mattatoi, ecc.).~~

In tali zone la possibilità di eseguire costruzioni non residenziali, che abbiano stretta attinenza alla conduzione del fondo, sulla base di comprovate esigenze, va fatta rientrare nei limiti generalmente ammessi con If = 0,07 mc/mq.

Tutte le costruzioni accessorie debbono avere il parere preventivo della Commissione Urbanistica Comunale ed essere approvate dal Consiglio Comunale.

Queste costruzioni con cubature eccedenti debbono essere vincolate con atto trascritto nelle forme di legge all'uso per cui vengono realizzate. Cambio d'uso può essere ammesso con delibera consiliare.

Tutte le zone agricole (A1) che vengono indicate come industriali di riserva in attesa di tale trasformazione possono essere adibite ad usi agricoli.

Sottozona A2 – Comprende la parte del territorio dove si riscontrano frange agricole di antica formazione con le stesse caratteristiche del limitrofo Comune di Velletri dove in alcuni casi di hanno frazionamenti di proprietà agricole individuali aggirantesi intorno ai 3 – 4.000 mq.

~~In questa sottozona sono consentite costruzioni su lotti minimi di 5.000 mq.con caratteristiche analoghe alla zona A1 con cubatura massima di 0.10 mc./mq. di cui 0,03 mc./mq. per residenza e 0,07 mc./mq. per attrezzature collaterali accessorie; l'edificio comunque non deve superare i 600 mc.~~

~~In casi particolari sono ammesse costruzioni con riduzione dei distacchi di 5 mt. od a confine previo parere espresso della Commissione Urbanistica ed approvazione del Consiglio Comunale.~~

~~I lotti inferiori a 5.000 mq. e fino ad un minimo di 3.000 mq. con atto pubblico anteriore al 31/01/1970 hanno possibilità edificatorie equiparate ai lotti di 5.000 mq.~~

Per quanto attiene alla prevista zona A2 va dimostrato per le vie interessate il grado di funzionamento fondiario raggiunto, la dislocazione territoriale e lo spazio agricolo nel quale piccole aziende agricole a conduzione diretta si muovono, allo scopo di comprovare l'opportunità di assegnare su queste aree un indice fondiario onnicomprensivo che non superi lo 0,05 mc./mq., relativamente a lotti di dimensione massima di mq. 5.000;

<u>Sottozone A3</u> – Per quanto concerne le zone agricole interessate dal vincolo di tutela paesaggistica, va prescritto (leggi: "prescritta") **una zona agricola vincolata (A3), con indice di costruibilità ridotta di 0,01 mc./mq. per le abitazioni e di 0,03 mc./mq. per eventuali costruzioni non residenziali aventi stretta attinenza con la conduzione del fondo sulla base di comprovate esigenze.**
Per tali zone si ritiene necessario prescrivere un lotto minimo di 50.000 mq.

In merito alle zone interessate da boschi, si precisa che agli effetti della destinazione tali zone vanno assimilate alla zona A3

Le zone agricole inoltre dovranno rispettare oltre a quanto prescritto nelle presenti norme, le disposizioni comunali del Regolamento di Igiene e del Regolamento Edilizio.

Le caratteristiche di queste zone sono le seguenti:

	~~A1~~	~~A2~~
~~1) Indice di fabbricabilità fondiario~~	~~0.03~~	~~0,10(0,03+0,07)~~
~~2) Area tot. (At) min. del lotto~~	~~10.000~~	~~5.000~~
~~3) Area coperta (Ac) max edifici~~	~~150~~	~~150~~
~~4) Rapporto max (At/Ac)~~	~~--~~	~~--~~
~~5) Numero dei piani~~	~~2~~	~~2~~
~~6) Altezza max degli edifici~~	~~7,00~~	~~7,00~~
~~7) Distanza min. dai confini~~	~~10~~	~~10~~
~~8) Distanza min.asse strada~~	~~30~~	~~30~~
~~9) Distanza min. filo stradale~~	~~25~~	~~25~~
~~10) Distacchi min. corpi di fabbrica~~	~~d=h~~	~~d=h~~
~~11) Lunghezza max delle fronti~~	~~--~~	~~--~~
~~12) Area coperta max costruzioni access. (Aca)~~	~~secondo necessità aziendali~~	
~~13) Chiostrine e cavedi~~	~~"~~	~~"~~ ~~"~~

	A1, A2	**A3**
1) Indice di fabbricabilità fondiario	**0.03 + 0.07 (non res - conduz. fondo)**	**0,01 (res.) + 0.03 (non res – conduz. fondo)**
2) Area tot. (At) min. del lotto	**20.000**	**50.000**
3) Area coperta (Ac) max edifici	**150**	**150**
4) Rapporto max (At/Ac)	**--**	**--**
5) Numero dei piani	**2**	**2**
6) Altezza max degli edifici	**7,00 (esclusi i silos)**	**7,00 (esclusi i silos)**
7) Distanza min. dai confini	**10**	**10**
8) Distanza min.asse strada	**30**	**30**
9) Distanza min. filo stradale	**25 (20 per i silos)**	**25 (20 per i silos)**
10) Distacchi min. corpi di fabbrica	**d=2h**	**d=2h**
11) Lunghezza max delle fronti	**--**	**--**
12) Area coperta max. costruzioni access. (Aca)	**secondo necessità aziendali**	
13) Chiostrine e cavedi	**"**	**"** **"**

Art. 17
Norme generali per le zone industriali e artigianali.

L'art. 17 risulta modificato ed integrato in conseguenza della eliminazione di tutte zone produttive all'infuori di quelle comprese nell'ambito C7 e in quello del P.R.T. del Consorzio A.S.I.:
(…) per quanto concerne le previsioni del piano riguardanti gli insediamenti industriali artigianali e produttivi, "prescritti e di riserva", che va osservato che tutte le previsioni fatte al di fuori dell'agglomerato industriale, definito nel piano regolatore generale Consorzio dell'A.S.I. di Roma – Latina, sono da eliminare integralmente, salvo quelle ricadenti nella zona C7, in linea anche con la richiesta in tal senso fatta dal Consorzio industriale di Roma – Latina con osservazioni al P.R.G.;
Per quanto attiene gli insediamenti esistenti in zone esterne a tali ambiti, la Del. G.R. n. 893/76 auspica la redazione di una variante urbanistica finalizzata a disciplinare gli interventi sugli impianti effettivamente attivi e produttivi a quella data:
"(…) una attenta analisi e valutazione andrà fatta per verificare quali industrie poste al di fuori dell'agglomerato industriale, con particolare riguardo per quelle esistenti sulla via Appia a nord di Cisterna sulla via Cisterna – Nettuno e sulla S.S. 148, siano effettivamente e produttivamente funzionali, allo scopo di prevedere, per le sole aree interessate da detti complessi, una destinazione di "mantenimento industriale", da riportare sul P.R.G., che presupponga nel tempo, allorché esigenze di ampliamento e di rinnovamento dei processi produttivi industriali lo imporranno, il trasferimento di tali industrie nell'ambito degli agglomerati industriali, in quanto solo in quei contesti ogni insediamento industriale potrà trovare una organica collocazione per l'esistenza di urbanizzazione ed infrastrutturazioni che assicurano un più corretto e produttivo funzionamento delle imprese e migliori servizi sociali per gli addetti;
(…) per tali industrie, ove comprovate esigenze lo richiedano, potranno essere autorizzati ammodernamenti e ampliamenti che non eccedano i limiti dei lotti attualmente interessati, e che non superino i limiti derivanti dall'applicazione dell'art. 17 della legge numero 765 al netto dei distacchi dai confini che dovranno essere sempre maggiori dell'altezza dei fabbricati prospicienti e comunque mai inferiori a ml. 10;
(…) per l'agglomerato posto in fregio a sud della "fettuccia di Terracina" dal limite dell'Appia deve essere prescritta una fascia verde in costruibile, alberata, di 200 ml., a protezione dell'emergenza paesistica dell'Appia stessa;

Da tali determinazioni, deriva la necessità di riformulare il testo normativo:
"(…) all'art. 17 va data una diversa strutturazione in quanto vanno definiti tre tipi di zone industriali:
I1: poste all'interno dell'agglomerato dell'A.S.I. di Roma – Latina per le quali valgono le norme prescritte per l'agglomerato di che trattasi, dal P.R.G. definitivo dell'A.S.I. di Roma – Latina;
I2: zone per piccole industrie, artigianato ed attività industriali complementari, poste all'interno della zona d'intervento C7, le cui norme urbanistico – edilizie saranno definite in sede di stesura del relativo piano particolareggiato;
I3: zone di "mantenimento industriale", per le quali gli interventi ammessi sono, comunque, da subordinare alla definizione delle preesistenze realmente funzionali;

Nuova formulazione dell'articolo 17, per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n.893 di approvazione del P.R.G.:

In genere le zone considerate sono esclusivamente e prevalentemente destinate all'uso di attività industriale ad esse pertinenti con relativi edifici, strade private, vie ed altre attrezzature tecnicamente necessarie in loco per i lavoratori addetti e conforme a quanto scritto negli articoli che seguono.

Sono esclusi dalle zone industriali ed artigianali gli impianti di industrie insalubri di prima classe di cui al R.D. 12/7/1922 e successive modifiche ed aggiunte.

Le zone si distinguono in:

~~1 - attuali~~
~~2 - di nuova destinazione prescritta~~
~~3 - di riserva~~

I1: poste all'interno dell'agglomerato dell'A.S.I. di Roma – Latina per le quali valgono le norme prescritte per l'agglomerato di che trattasi, dal P.R.G. definitivo dell'A.S.I. di Roma – Latina;

I2: zone per piccole industrie, artigianato ed attività industriali complementari, poste all'interno della zona d'intervento C7, le cui norme urbanistico – edilizie saranno definite in sede di stesura del relativo piano particolareggiato;

I3: zone di "mantenimento industriale", per le quali gli interventi ammessi sono, comunque, da subordinare alla definizione delle preesistenze realmente funzionali.

Le zone di cui alla lettera 1) si distinguono in:

a) zone industriali esistenti che si mantengono a tale destinazione

In queste zone sono ammessi ampliamenti, previa autorizzazione consiliare e convenzione con il Comune, tenendo presente:

- rapporto di copertura 40% dell'area fondiaria a disposizione;

- distacchi dai confini pari all'altezza dell'edificio principale; in nessun caso inferiore a mt.10;

- altezza massima consentita è determinata da esigenze strettamente necessarie richieste dalla razionale lavorazione del ciclo produttivo, comunque non superiore a mt.15.

Sono ammesse deroghe ai sensi dell'art.13 della legge 21/12/1955 n.1357.
Sono esclusi dai vincoli di altezza tutti i volumi tecnici (ciminiere, ponti mobili, antenne, apparecchiature speciali connesse al funzionamento dell'industria).

Nelle aree di distacco sono ammesse pensiline o ricoveri per autoveicoli con un massimo di altezza di mt. 4,50.

La superficie non potrà superare 1/25 della superficie coperta dell'edificio.

- distacchi dal fronte stradale le costruzioni debbono essere distaccate dal filo stradale di mt. 50. Il P.P. o in sede di convenzione, il Comune può in ogni caso stabilire anche distacchi maggiori.

Nelle aree di distacco tra le strade pubbliche e l'opificio deve essere vincolata un'area pari a mt.15 di profondità per tutto il fronte stradale interessato e vincolato a verde, con opportuni passaggi per gli autoveicoli.

Gli ingressi carrabili dovranno essere arretrati, rispetto al filo stradale di almeno 30 mt.

In sede di P.P. o di convenzione, possono essere prescritte norme particolari circa il tipo o la disposizione delle recinzioni.

b) zone industriali esistenti in attività poste al di fuori dei perimetri dei quartieri residenziali.

Queste zone vengono mantenute a tale destinazione fino all'esaurimento della loro attività; non è ammesso il cambiamento della specifica attività attuale.

Non sono ammessi ampliamenti se non per miglioramento delle attrezzature igieniche e sociali.

Ogni intervento dovrà essere oggetto di delibera consiliare.

Per quanto riguarda gli accessi delle strade esterne dovranno essere migliorati con adeguati spazi per l'accesso e la sosta degli autoveicoli tenuti presenti i concetti espressi nel punto a) descritto precedentemente.

~~(c)~~ INDUSTRIE ESISTENTI IN ATTIVITÀ COMPRESE ENTRO I PERIMETRI DEI QUARTIERI RESIDENZIALI DI P.R.G.

Vengono mantenute a tale destinazione fino all'intervento dei P.P. di quartiere; non sono ammessi ampliamenti né cambiamenti d'uso.

Le industrie maleodoranti o che possono con la loro lavorazione compromettere la salubrità delle zone circostanti debbono entro 12 mesi dalla adozione del P.R.G. trasferire al loro attività in luoghi più idonei.

INDUSTRIE DI NUOVO INSEDIAMENTO

Le zone ~~di cui al punto 2~~ **di nuova destinazione prescritta** si suddividono in ~~sottozone~~:

- ~~Sottozona I1~~ – zone industriali programmate dal Consorzio per l'area di sviluppo industriale del Lazio Roma – Latina che vengono regolate in sede di piano particolareggiato promosso da quell'ente da apposite norme.
  Nelle planimetrie di progetto queste zone vengono delimitate con il perimetro approvato dagli organi regionali del Lazio.

- ~~*Sottozona I2*~~ – zone artigianali di programmazione comunale per dar luogo alle piccole attrezzature per il funzionamento delle varie necessità comunali.

  Sono soggette al P.P. – Il lotto minimo consentito è di mq. 2.000; in particolare gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche:

  - indice di fabbricabilità 2,5 mc/mq;
  - rapporto di copertura max 30% dell'area fondiaria a disposizione;
  - distacco dai confini e dai corpi di fabbrica pari all'altezza dello edificio principale, in nessun caso inferiore ai mt.8;
  - altezza massima consentita è determinata dalle esigenze strettamente necessarie richieste dalla razionale lavorazione del ciclo produttivo comunque non superiore ai 9.00 mt.
    Sono ammesse deroghe ai sensi dell'art.13 della legge 21/12/1955 n.1357.
    Sono esclusi dai vincoli di altezza tutti i volumi tecnici (ciminiere, ponti mobili, antenne, apparecchiature speciali connesse al funzionamento dell'industria);
  - distacchi dal fronte stradale – le costruzioni debbono essere distaccate dal filo stradale principale di mt.15.
    Nell'area del distacco esternamente alla recinzione debbono essere ricavati in prossimità dell'accesso almeno tre posti macchina profondi mt.10.
    Il cancello di ingresso deve essere arretrato rispetto al fili stradale di almeno 10 mt.

    In sede di P.P. verranno comunque date opportune disposizioni per regolare più opportunamente i vari interventi.

    In particolare si dovranno prevedere aree verdi al di fuori dei lotti pari ad almeno il 20% della superficie a disposizione.

Queste aree devono essere destinate alla sosta degli operai ed ad attrezzature per il tempo libero ed inoltre spazi esterni ai lotti per la sosta dei veicoli industriali pari al 10% dell'area a disposizione.

Nelle zone artigianali è consentito (leggi: "*consentita"*) la costruzione oltre che dei laboratori artigianali anche di fabbricati per magazzini, depositi, silos, autorimesse pubbliche o simili.

È ammessa la coesistenza anche nello stesso edificio di un'abitazione massimo di 130 mq. di superficie utile e non superiore ai 600 mc. totali purché con i necessari provvedimenti vengano eliminate le cause di molestia.

- ~~Sottozone I3 – sono consentiti~~ edifici ed attrezzature collegate alla produzione industriale come magazzini, uffici, mostre permanenti ed a rotazione, spazi per manifestazioni pubblicitarie, ecc.

  L'attuazione potrà avvenire attraverso P.P.

  Sono consentite costruzioni con un indice di costruzione fondiario di 2,5 mc/mq. - E' ammessa un'abitazione per il personale di custodia. - Superficie utile massima 110 mq. purché incorporata nell'edificio principale, cubatura max 600 mc.

  Le caratteristiche principali sono:

  - rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria a disposizione;
  - distacco dai confini – pari all'altezza dell'edificio principale, in nessun caso inferiore a mt.8;
  - altezza massima consentita 10 mt. esclusi volumi tecnici;
  - distacchi - dal fronte stradale principale 40 mt.
    dalle strade laterali mt. 15

  Nell'area di distacco debbono trovar luogo posteggi per autoveicoli.
  Gli ingressi, quando prevedano il traffico degli autoveicoli industriali debbono essere arretrati per 20 mt., per una fascia di almeno 10 mt. rispetto al filo stradale; 5 mt. negli altri casi;
  - superficie massima del lotto – 3.000 mq.

~~Zone di riserva~~

~~Queste aree debbono passare da destinazione di riserva a prescritta mediante una delibera del Consiglio comunale corredata da un piano particolareggiato con valore di variante al P.R.G. così come previsto dalle leggi vigenti.~~
~~Le caratteristiche di queste zone sono analoghe a quelle descritte nel punto 1).~~

~~In attesa del passaggio da zona di riserva a prescritta le aree sono soggette alla normativa della aree agricole A1.~~

~~Le costruzioni e le attrezzature che eventualmente dovrebbero essere realizzate con tale normativa sono soggette a delibera consiliare.~~

~~È facoltà del Comune comunque di applicare l'art.4 delle presenti norme.~~

NOTA:
Per completezza, si riporta il testo originario dell'art. 17, come proposto nelle N.T.A del P.R.G. adottato:

"Art. 17) - Norme generali per le zone industriali e artigianali.

In genere le zone considerate sono esclusivamente e prevalentemente destinate all'uso di attività industriale ad esse pertinenti con relativi edifici, strade private, vie ed altre attrezzature tecnicamente necessarie in loco per i lavoratori addetti e conforme a quanto scritto negli articoli che seguono.

Sono esclusi dalle zone industriali ed artigianali gli impianti di industrie insalubri di prima classe di cui al R.D. 12/7/1922 e successive modifiche ed aggiunte.

Le zone si distinguono in:

1 - attuali
2 - di nuova destinazione prescritta
3 - di riserva

Le zone di cui alla lettera 1) si distinguono in:

a) zone industriali esistenti che si mantengono a tale destinazione

In queste zone sono ammessi ampliamenti, previa autorizzazione consiliare e convenzione con il Comune, tenendo presente:

- *rapporto di copertura 40% dell'area fondiaria a disposizione;*
- *distacchi dai confini pari all'altezza dell'edificio principale; in nessun caso inferiore a mt.10;*
- *altezza massima consentita è determinata da esigenze strettamente necessarie richieste dalla razionale lavorazione del ciclo produttivo, comunque non superiore a mt.15.*

Sono ammesse deroghe ai sensi dell'art.13 della legge 21/12/1955 n.1357.
Sono esclusi dai vincoli di altezza tutti i volumi tecnici (ciminiere, ponti mobili, antenne, apparecchiature speciali connesse al funzionamento dell'industria).

Nelle aree di distacco sono ammesse pensiline o ricoveri per autoveicoli con un massimo di altezza di mt. 4,50.

La superficie non potrà superare 1/25 della superficie coperta dell'edificio.

- *distacchi dal fronte stradale le costruzioni debbono essere distaccate dal filo stradale di mt. 50.*
  Il P.P. o in sede di convenzione, il Comune può in ogni caso stabilire anche distacchi maggiori.

Nelle aree di distacco tra le strade pubbliche e l'opificio deve essere vincolata un'area pari a mt.15 di profondità per tutto il fronte stradale interessato e vincolato a verde, con opportuni passaggi per gli autoveicoli.

Gli ingressi carrabili dovranno essere arretrati, rispetto al filo stradale di almeno 30 mt.

In sede di P.P. o di convenzione, possono essere prescritte norme particolari circa il tipo o la disposizione delle recinzioni.

b) zone industriali esistenti in attività poste al di fuori dei perimetri dei quartieri residenziali.

Queste zone vengono mantenute a tale destinazione fino all'esaurimento della loro attività; non è ammesso il cambiamento della specifica attività attuale.

Non sono ammessi ampliamenti se non per miglioramento delle attrezzature igieniche e sociali.

Ogni intervento dovrà essere oggetto di delibera consiliare.

Per quanto riguarda gli accessi delle strade esterne dovranno essere migliorati con adeguati spazi per l'accesso e la sosta degli autoveicoli tenuti presenti i concetti espressi nel punto a) descritto precedentemente.

c) industrie esistenti in attività comprese entro i perimetri dei quartieri residenziali di P.R.G.

Vengono mantenute a tale destinazione fino all'intervento dei P.P. di quartiere; non sono ammessi ampliamenti né cambiamenti d'uso.

Le industrie maleodoranti o che possono con la loro lavorazione compromettere la salubrità delle zone circostanti debbono entro 12 mesi dalla adozione del P.R.G. trasferire al loro attività in luoghi più idonei.

Le zone di cui al punto 2) si suddividono in sottozone:

Sottozona I1 – zone industriali programmate dal Consorzio per l'area di sviluppo industriale del Lazio Roma – Latina che vengono regolate in sede di piano particolareggiato promosso da quell'ente da apposite norme.
Nelle planimetrie di progetto queste zone vengono delimitate con il perimetro approvato dagli organi regionali del Lazio.

Sottozona I2 – zone artigianali di programmazione comunale per dar luogo alle piccole attrezzature per il funzionamento delle varie necessità comunali.
Sono soggette al P.P. – Il lotto minimo consentito è di mq. 2.000; in particolare gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche:

- *indice di fabbricabilità 2,5 mc/mq;*
- *rapporto di copertura max 30% dell'area fondiaria a disposizione;*
- *distacco dai confini e dai corpi di fabbrica pari all'altezza dello edificio principale, in nessun caso inferiore ai mt.8;*
- *altezza massima consentita è determinata dalle esigenze strettamente necessarie richieste dalla razionale lavorazione del ciclo produttivo comunque non superiore ai 9.00 mt.*
  Sono ammesse deroghe ai sensi dell'art.13 della legge 21/12/1955 n.1357.
  Sono esclusi dai vincoli di altezza tutti i volumi tecnici (ciminiere, ponti mobili, antenne, apparecchiature speciali connesse al funzionamento dell'industria);
- *distacchi dal fronte stradale – le costruzioni debbono essere distaccate dal filo stradale principale di mt.15.*
  Nell'area del distacco esternamente alla recinzione debbono essere ricavati in prossimità dell'accesso almeno tre posti macchina profondi mt.10.
  Il cancello di ingresso deve essere arretrato rispetto al fili stradale di almeno 10 mt.

In sede di P.P. verranno comunque date opportune disposizioni per regolare più opportunamente i vari interventi.

In particolare si dovranno prevedere aree verdi al di fuori dei lotti pari ad almeno il 20% della superficie a disposizione.

Queste aree devono essere destinate alla sosta degli operai ed ad attrezzature per il tempo libero ed inoltre spazi esterni ai lotti per la sosta dei veicoli industriali pari al 10% dell'area a disposizione.

Nelle zone artigianali è consentito (leggi: "consentita") la costruzione oltre che dei laboratori artigianali anche di fabbricati per magazzini, depositi, silos, autorimesse pubbliche o simili.

È ammessa la coesistenza anche nello stesso edificio di un'abitazione massimo di 130 mq. di superficie utile e non superiore ai 600 mc. totali purché con i necessari provvedimenti vengano eliminate le cause di molestia.

Sottozone I3 – sono consentiti edifici ed attrezzature collegate alla produzione industriale come magazzini, uffici, mostre permanenti ed a rotazione, spazi per manifestazioni pubblicitarie, ecc. – L'attuazione potrà avvenire attraverso P.P.

Sono consentite costruzioni con un indice di costruzione fondiario di 2,5 mc/mq. - E' ammessa un'abitazione per il personale di custodia. - Superficie utile massima 110 mq. purché incorporata nell'edificio principale, cubatura max 600 mc.

Le caratteristiche principali sono:

- *rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria a disposizione;*
- *distacco dai confini – pari all'altezza dell'edificio principale, in nessun caso inferiore a mt.8;*
- *altezza massima consentita 10 mt. esclusi volumi tecnici;*
- *distacchi – dal fronte stradale principale 40 mt.*
  dalle strade laterali mt.15

Nell'area di distacco debbono trovar luogo posteggi per autoveicoli.
Gli ingressi, quando prevedano il traffico degli autoveicoli industriali debbono essere arretrati per 20 mt., per una fascia di almeno 10 mt. rispetto al filo stradale; 5 mt. negli altri casi;

- *superficie massima del lotto – 3.000 mq.*

Zone di riserva

Queste aree debbono passare da destinazione di riserva a prescritta mediante una delibera del Consiglio comunale corredata da un piano particolareggiato con valore di variante al P.R.G. così come previsto dalle leggi vigenti.
Le caratteristiche di queste zone sono analoghe a quelle descritte nel punto 1).

In attesa del passaggio da zona di riserva a prescritta le aree sono soggette alla normativa della aree agricole A1.

Le costruzioni e le attrezzature che eventualmente dovrebbero essere realizzate con tale normativa sono soggette a delibera consiliare.

È facoltà del Comune comunque di applicare l'art.4 delle presenti norme".

Art. 18
Zone per le attrezzature di servizio

Queste zone comprendono aree destinate alle attrezzature pubbliche gestite da enti pubblici o ad edifici ed attrezzature per i servizi necessari alla vita associata, commerciali, tempo libero e turistiche gestiti da privati.

Le attrezzature viarie e le loro caratteristiche verranno meglio definite in sede di P.P. ~~tenuti presenti gli indici e percentuali previste nella tabella di cui all'art.22.~~

Le parole precedenti in carattere barrato si intendono ablate, in quanto l'art. 22 e le relative tabelle sono stati soppressi dalla Del. G.R. n. 893/76.

Le aree da destinare a parcheggi dovranno essere previste in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda edificabile al di fuori di quelli previsti dall'art.18 della legge 765.

L'indice di fabbricabilità fondiaria in queste zone non deve superare i 3 mc./mq.

Le attrezzature commerciali e turistiche sia nell'interno dei quartieri che nelle zone esterne agricole verranno in seguito meglio precisate con il piano commerciale di cui alla legge 11/06/1971 n.426.

In tali aree potranno essere ammesse costruzioni ed attrezzature:

1. Scolastiche
2. Culturali
3. Religiose
4. Sanitarie
5. Assistenziali
6. Sportive
7. Ricreative
8. Commerciali
9. Amministrative
10. Annonarie
11. Trasportuali
12. Turistiche
13. Conviti o comunità o caserme
14. Verde pubblico attrezzato per i giochi
15. Impianti tecnologici (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, fognature, telefono e simili)
16. Installazioni speciali (autoveicolari, ferroviarie, aeroportuali, telecomunicazioni, militari, cimiteriali, nettezza urbana ecc.)
17. Servizi generali e locali, di proprietà privata con attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione non necessariamente pubbliche, quali quelle culturali, di istituti o di convivenze scolastiche, religiose, sanitarie, assistenziali, commerciali per trasporti , collegi e convitti.

Tutte le costruzioni ad iniziativa privata dovranno essere vincolate all'uso prefisso mediante atto pubblico debitamente trascritto.
Tale vincolo può essere modificato solo con delibera consiliare.

E' fatto divieto di costruirvi edifici di abitazioni, salvo eventuali abitazioni del personale addetto alla custodia, comunque non superiore ai 600 mc.

Art. 19
Zone per il verde pubblico.

Queste zone sono destinate a creare le seguenti sottozone:

a) parco comunale pubblico con adeguati impianti sportivi comunali;
b) parchi di settore entro le zone edilizie
c) aree destinate a giochi ed a campi sportivi ed al tempo libero al servizio diretto delle zone edilizie.

~~Nelle planimetrie, quanto descritto nei punti a) b) c) è riportato sotto la medesima simbologia grafica.~~

Il comma precedente si intende soppresso, poiché la Del. G.R 893/76 ha stralciato le zonizzazioni indicate nelle planimetrie del P.R.G. adottato, stabilendo essenzialmente, per singola zona di intervento, i confini e la sola densità territoriale da osservare nella redazione di ciascun piano particolareggiato.

zona a)

I P.P. devono precisare in questa sottozona idonee aree da destinare a parco, con relative essenze arboree e spazi accessibili al pubblico, nonché tutto quanto attinente allo svago nel parco che sia di pubblico interesse.
Sono ammessi piccoli chiostri (leggi: *"chioschi")* in rapporto a 6 mq. coperti di costruzione per ogni 20.000 mq. di area a disposizione; altezza non superiore a mt.3

Sempre in questa zona i P.P. ubicheranno aree idonee ad impianti sportivi pubblici, a livello comunale.

I progetti di tali costruzioni devono essere improntati al rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche ambientali.

zona b) – c)

Dette zone sono oggetto dei P.P. di quartiere per cui in tali piani dovranno essere previsti adeguati ambienti per il parco di quartiere, spazi per il tempo libero ed i giochi per la popolazione di età fino a 6 anni, fino a 14 anni, oltre i 14 anni, e nuclei elementari di verde al servizio delle abitazioni.

Le caratteristiche di queste zone saranno le stesse di quelle descritte nel punto a).
Nei P.P. il verde nelle varie sottozone deve essere così distribuito:

Sottozona	a1 – aree per parco comunale	mq. 15,0 x ab. (min)
	a2 – aree impianti sportivi generali comunali	mq. 3,0 x ab. (min)
	b1 – aree parco quartiere	mq. 4,0 x ab. (min)
	b2 – nucleo elementare di verde	mq. 3,0 x ab. (min)
	c - gioco bimbi 3- 6 anni	mq. 0,4 x ab. (min)
	" " 6-11 anni	mq. 0,6 x ab. (min)
	" sport 11-14 anni	mq. 1,0 x ab. (min)

Art. 20
Zone vincolate

Le zone d'uso di cui agli articoli precedenti possono essere soggette ai limiti imposti dai seguenti vincoli:

1) Vincolo cimiteriale – limitazioni imposte dall'art.338 T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n.1265, nonché quelle della legge 17/10/1957 n.938.

2) Vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazione, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature, ecc (leggi vigenti)

3) Vincolo di protezione delle falde freatiche – al fine di prevedere inquinamenti delle acque potabili, le costruzioni dovranno essere subordinate al parere congiunto dell'ufficio di igiene e dell'ufficio tecnico comunale che congiuntamente daranno le opportune disposizioni da ottemperare prima del rilascio dell'autorizzazione a lottizzare od al rilascio delle licenze di costruzione tenuto presente i vincoli dell'Ispettorato Agricolo Forestale Regionale.

4) Vincolo di bellezze naturali e di edifici di pregio artistico e storico – ai sensi della legge 29/6/1939 n. 1497 e successive modifiche e precisazioni, ed in particolare al vincolo esistente definito dal D.M. del 7/1/1960 interessante i comuni di Cori, Sermoneta e Cisterna, in queste zone sono vietate le costruzioni di edifici di qualsiasi specie senza prescritta autorizzazione:
   a) del Ministero della Pubblica Istruzione su preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti;
   b) del Sindaco del Comune, su conforme parere della Commissione Edilizia cui è sempre riservato l'esame del progetto sotto l'aspetto igienico ed edilizio, ed in conformità alle norme.

   Sono egualmente subordinate all'autorizzazione di cui al comma precedente ed all'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 14 della legge 20/6/1909 n.364 e della legge 29/6/1938 n. 1497 i lavori nell'interno o all'esterno dei fabbricati o ville di speciale pregio artistico che ne modifichino le disposizioni di parti di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, soprelevazioni, chiusure o spostamenti di vani, variazioni di cornicioni o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili avuto riguardo anche all'interesse riflesso nei rapporti di prossimi edifici monumentali e del paesaggio.

   Se nel restaurare e demolire un edificio qualsiasi si venisse a scoprire qualche avanzo artistico, deve darsene immediatamente avviso al Sindaco, che ne ordinerà i provvedimenti che siano richiesti dalle urgenti necessità per la convenzione del monumento scoperto.

5) Vincolo di rispetto della viabilità principale – in questa zona ad eccezione delle attrezzature al servizio della strada, sono vietate le costruzioni anche provvisorie. Fatte salve le previsioni del P.R.G. parallelamente alle strade ed agli incroci non possono sorgere costruzioni ad una profondità dal ciglio stradale inferiore a quanto prescritto dalla legge 2/9/1968 n. 765 e successive integrazioni ministeriali.

   ~~Lungo le strade costruite dalla Bonifica per l'appoderamento delle O.N.C. debbono essere rispettati gli allineamenti delle costruzioni stabiliti all'epoca.~~

Il punto 5 è modificato per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.:
"(…) all'art.20, al quinto punto – vincolo di rispetto della viabilità principale – la norma va modificata conformemente a quanto nel merito ha deliberato il Consiglio Comunale di Cisterna, con deliberazione 27 marzo 1975, n. 20, fatto salvo quanto più generalmente disposto dal decreto del Ministero dei LL.PP. 1 aprile 1968, n.1404 (…)",
Il dispositivo della Del. C.C. n.20/1975 è il seguente:
"(…) Il Consiglio Comunale (…) delibera di far voto all'Assessorato all'Urbanistica della Regione Lazio affinché questi, in sede di approvazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cisterna di Latina, stabilisca che per le strade classificate comunali o di bonifica o dell'O.N.C. valgano gli allineamenti stabiliti nell'art. 20 punto 5) delle norme di attuazione laddove non concordano con la planimetria del P.R.G.".
Pertanto il periodo precedente è sostituito dalla seguente stesura**:**

Lungo le strade classificate comunali o di bonifica o dell'O.N.C. debbono essere rispettati gli allineamenti delle costruzioni stabiliti all'epoca, laddove non concordano con la planimetria del P.R.G., fatto salvo quanto più generalmente disposto dal decreto del Ministero dei LL.PP. 1 aprile 1968, n. 1404.

Tutti gli accessi stradali lungo le strade statali, provinciali consortili, debbono avere preventiva autorizzazione degli specifici organi preposti.

6) vincoli aeronautici esistenti per effetto della esistenza dell'aeroporto di Latina.

L'ultimo punto è introdotto per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n.893 di approvazione del P.R.G.:
"(…) va introdotto un sesto punto relativo ai vincoli aeronautici esistenti per effetto della esistenza dell'aeroporto di Latina (…)".

Art. 21
Programma di attuazione del piano

L'Amministrazione Comunale formerà dei programmi annuali o biennali di attuazione.
Il programma dovrà prevedere:

a) i P.P. che si intendono studiare ed adottare
b) indicazione dei comparti nei quali si intende autorizzare la convenzione
c) tutto quanto concerne la realizzazione ad opere del Comune o di altri enti pubblici, circa le opere stradali, dei servizi, delle zone verdi industriali od edilizia in genere.

Art. 22
Tabelle e note relative all'art.8 delle presenti norme
(soppresso)

L'art. 22 è eliminato, in quanto risultano stralciati i precedenti artt. 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 nonché le sottozone che essi disciplinavano.

~~- Le tabelle riportate qui di seguito riassumono le prescrizioni a cui debbono attenersi i P.P. o gli strumenti sostitutivi degli stessi per attuare i quartieri previsti dal P.R.G.~~

~~- Il vano medio considerato per una valutazione delle superfici a livello territoriale e di comparto edilizio viene valutato in mc. 100 per abitante. È tenuto presente in questa misura, la parte destinata a negozi ed alle perdite di superficie destinate alle residenza non utilizzabili.~~
~~Descrizione delle righe e delle colonne delle tabelle:~~

~~1) Densità di quartiere (riga 01) si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero quartiere.~~
~~2) La superficie territoriale del quartiere (riga 02) è ottenuta in base alla densità ab/ha. ed al numero degli abitanti prescritti nel quartiere.~~

~~3) Indice di fabbricazione di quartiere (riga 03) si intende il rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici di uso residenziale compresi negozi e la superficie dell'intero quartiere.~~

~~La popolazione ammessa in relazione all'indice di fabbricazione risulta dalla distribuzione di 100 m. lordi costruibili per ogni abitante.~~

~~Le zone residenziali a seconda delle volumetrie ammesse per mq. si suddividono in diversi tipi (riga 1.1 – 1.2 – 1.3 – 1.4 1.5) (V. art.13 – 15 – 16).~~

~~Per realizzazioni parziali gli indici vengono applicati sulle sole aree fondiarie attendibili (V. artt. 10 – 11 – 12).~~

~~4) Le superfici per le residenze (riga1, colonna 1) sono determinate in base ad un rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata dai comparti indicativi e la superficie del quartiere.~~

~~5) Le superfici per i servizi (riga 2, colonna 1) verde pubblico e sport (riga 3, colonna 1); strade e piazze (riga 4, colonna 1) sono determinate in base ad un rapporto percentuale tra la superficie ad esse destinata e la superficie del quartiere.~~
~~La colonna 2 riporta le superfici totali, parziali e singole per i diversi usi prescritti dal P.R.G. per ogni abitante.~~

Art. 23
Norma transitoria
(soppresso)

~~Tutti coloro che hanno acquistato un lotto di terra nel periodo compreso dall'1.1.1965 al 31.1.1970 con l'intendimento di costruire una abitazione unifamiliare per le proprie esigenze abitative ricadenti nelle zone previste dal P.R.G. contrassegnate con R5 – R6 – A1 – A2, potranno costruire una abitazione massima di mc.650 con indice di fabbricabilità di 1 mc/mq.~~

~~La presente norma transitoria ha valore sempreché le costruzioni vengano realizzate entro due anni dalla entrata in vigore del P.R.G.~~

Articolo superato in forza del dispositivo della Del. G.R. 09.03.76, n.893 di approvazione del P.R.G., in quanto:
- le zone R5 e R6 si intendono soppresse assieme agli specifici articoli delle norme che le individuavano e che le disciplinavano (art. 8 e seguenti);
- l'edificazione nelle sottozone agricole A1 e A2 è disciplinata dal'art. 16, come modificato ed integrato dal voto di approvazione regionale.

Tabelle
(omesse e soppresse)

Le tabelle allegate alle N.T.A. adottate sono soppresse per effetto del disposto della Del. G.R. 09.03.76, n. 893 di approvazione del P.R.G.:
"(…) appare necessario prescrivere, inoltre, l'eliminazione delle tabelle allegate alle norme tecniche in quanto queste saranno sostituite da analoghe tabelle che saranno allegate ai prescritti strumenti urbanistici attuativi (…)".

DELIBERAZIONE della GIUNTA REGIONALE 9 marzo 1976, n. 893
(pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 29.05. 1976, N. 15 – Parte prima – pagg. 605 - 611)
ad oggetto:
"Comune di Cisterna di Latina. Approvazione del piano regolatore generale".

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

vista la deliberazione consiliare 19 dicembre 1972, n. 160, vistata dalla competente Sezione di controllo sugli atti degli Enti locali nella seduta del 4 gennaio 1973 con la quale il Comune di Cisterna di Latina ha adottato il piano regolatore generale del proprio territorio;

ritenuto che a seguito della pubblicazione degli atti, ai sensi dell'art. 9 della legge urbanistica 17 agosto 1942, sono state presentate n. 15 osservazioni, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 77 del 18 ottobre 1973, vistata dalla competente Sezione di controllo nella seduta dell'08 novembre 1973;

che gli atti e gli elaborati del piano di che trattasi presentati all'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione, sono stati dal medesimo sottoposti all'esame della Sezione urbanistica regionale;

che la citata Sezione urbanistica, con relazione n. 2911 in data 12 gennaio 1976 ha espresso il parere che il progetto presentato sia meritevole di approvazione con le prescrizioni e le modifiche specificate nel parere stesso, ivi comprese quelle relative alle determinazioni sulle osservazioni da assumere in difformità dalle controdeduzioni comunali;

che la Sezione medesima ha ritenuto che le modifiche stesse possono essere introdotte d'ufficio in sede di approvazione del piano ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

vista la nota 13 gennaio 1976, n. 2911, con la quale l'Assessorato all'Urbanistica ed all'Assetto del Territorio di questa Regione ha comunicato all'Amministrazione comunale il predetto parere della Sezione urbanistica, con invito a formulare, sulle modifiche richieste le proprie controdeduzioni, ai sensi del citato art. 3 della legge n. 765/1967;

vista la deliberazione consiliare 21 gennaio 1976, n. 1, resa esecutiva dal competente Comitato di controllo nella seduta dell'11 febbraio 1976, con la quale il Comune di Cisterna di Latina ha accettato tute le modifiche e prescrizioni come sopra proposte;

considerato che il P.R.G. adottato dal Comune di Cisterna di Latina appare redatto in conformità a quanto prescritto dall'art. 7 della legge urbanistica 17 agosto 1942, numero 1150, nel testo sostituito dall'art. 1 della legge 19 novembre 1968, n. 1187, e che le previsioni in esso contenute possono ritenersi in linea di massima ammissibili, e quindi, meritevoli di approvazione;

considerato, peraltro, per quanto attiene alla infrastrutturazione viaria, che sono da avanzare riserve in ordine:

a) alla previsione di una circonvallazione prevista dal progetto di piano a nord ed est dell'attuale centro abitato, allo scopo di connettere u autostrada Cisterna – Valmontone – Fiano con l'asse civile ed industriale, in quanto tale arteria presenta notevoli implicanze a livello territoriale, che trascendono la soluzione di problemi di traffico interessanti il solo Comune di Cisterna: la connessione di tale bretella con le due predette autostrade si attua mediante due svincoli non previsti dal P.R.G. dell'A.S.I. di Roma – Latina approvato dal Consiglio regionale con deliberazione dell'11 luglio 1972, n. 129, tanto che verrebbe ad attuarsi su di questa un traffico estraneo alla funzione che il progetto di piano avrebbe voluto assegnare a tale strada, oltre al fatto che tale arteria sarebbe interessata da forti volumi di traffico pesante e costituirebbe una frattura fra l'abitato di Cisterna e il suo "hinterland" collinare, negando uno degli obiettivi dello sviluppo da conseguire;

b) alla esigenza di adeguare il tracciato e la posizione degli svincoli previsti sul P.R.G. per l'autostrada Cisterna – Valmontone e per l'asse civile ed industriale, in quanto tali tracciati non rispettano le previsioni, definite in sede di piano A.S.I. di Roma – Latina;

c) alla esigenza di pervenire ad una più semplice ed organica strutturazione della rete viaria di servizio ed appoggio al centro abitato attuale e alle zone di espansione previste, specie per quanto attiene la previsione di piano riguardante la grossa strada posta in asse ai quartiere di espansione Q3, Q4 e Q5, che, oltre ad assommare una promiscuità di funzioni, sfocia direttamente sulla p.zza 19 Marzo, caricando il già congestionato corso della Repubblica di tutto il traffico interessante le nuove zone di espansione che tra l'altro non potranno, all'atto della loro attuazione, svilupparsi in una organica struttura se si accetta l'organizzazione viaria di base proposta dal piano in quanto questa non risulta funzionalmente differenziata;

che, pertanto, si ritiene di prescrivere la soppressione della circonvallazione nord, e la sua sostituzione con una infrastruttura di più ridotte dimensioni posta a sud dell'abitato di Cisterna con lo scopo principale di dirottare su di questa il traffico di attraversamento del centro urbano, proveniente dall'Appia a nord e diretto a sud verso Latina e Terracina, con gli ulteriori importantissimi scopi di innervare su tale circonvallazione tutte le strade di penetrazione e di servizio dell'abitato di Cisterna, attuale e previsto e di innervare, altresì, su di questa la stella di strade che si irradiano verso la piana Pontina, nonché la prevista variante della strada Cisterna – Cori;

che in tal modo si restituirebbe al corso la sua funzione di asse stradale ad esclusivo servizio della zona centrale di interesse sociale e commerciale per l'abitato di Cisterna;

che la connessione tra le molte strade che confluirebbe per effetto della nuova organizzazione che si prescrive a nord del nucleo di Cerciabella, in corrispondenza della connessione con l'arteria Fiano – Valmontone – Cisterna, potrebbe trovare soluzioni attraverso uno svincolo a rotatoria che, in un unico contesto, sarebbe in grado di assolvere alle molteplici funzioni di traffico in quel punto convergenti;

che il sistema viario fondamentale di alimentazione e servizio del centro urbano attuale e delle zone di espansione sarebbe costituito da un sistema di due strade connesse a "V", i cui due estremi si innesterebbero sulla predetta circonvallazione, mentre il vertice coinciderebbe con il centro di interesse cittadino previsto nel quartiere PEEP di Cisterna in corso di realizzazione;

che il ramo est della “V” correrebbe parallelamente al tracciato dell’autostrada Cisterna – Valmontone ed avrebbe la doppia funzione di strada di collegamento intercomunale Cisterna – Cori e di appoggio esterno ai quartieri esistenti e previsti, mentre il ramo ad ovest, che avrebbe un tracciato parallelo al “fosso di Cisterna”, oltre a funzionare da appoggio ed alimentazione ai quartieri su di esse prospettanti, dovrebbe essere pensato come una strada parco in grado di connettere l’abitato di Cisterna al paesaggio collinare che si apre a nord;

che in corrispondenza del vertice costituito dalle due strade predette andrebbe anche innestata la bretella di collegamento tra l’abitato di Cisterna e l’agglomerato industriale;
che in tal modo verrebbe a materializzarsi una chiara connessione ed incanalamento dei flussi di traffico residenza – lavoro, tangenziale al centro del quartiere PEEP, che da questo fatto potrebbe trarre motivi di arricchimento e di vitalità;

che ciò, inoltre, consente un intervento compensativo che riduce le conseguenze negative legate alla notevole distanza che divide il quartiere PEEP dall’attuale centro della zona urbana di Cisterna;

che il modello proposto presenta anche la caratteristica di comprendere, all’interno del “ring” formato dall’arco sud della circonvallazione e dalla predetta coppia di strade connesse a “V”, sia la zona abitata attuale sia tutte le zone di espansione previste;

che conseguentemente il traffico automobilistico potrebbe svolgersi interamente all’esterno dell’abitato senza interessare le aree interne abitate se non attraverso una serie di penetrazioni a pettine, permettendo così strutturazione delle zone abitative di espansione che consenta la creazione di una zona centrale completamente pedonabile mediante la realizzazione, in sostituzione dello stradone centrale previsto dal piano con funzioni promiscue, di una grossa arteria pedonale sulla quale far affacciare le strutture qualificanti della vita urbana;

che tale arteria pedonale in corrispondenza del vecchio centro storico di Cisterna si innesterebbe a “T” con il corso della Repubblica che potrebbe in tal modo essere pur esso parzialmente pedonalizzato;

che, pertanto, la struttura viaria che si prescrive appare idonea a materializzare una immagine urbana più chiara e più semplice;

che tutto quanto sopra descritto in ordine alla struttura viaria di che trattasi è stato graficizzato in colore nero nell’allegata planimetria in scala 1:5.000;

considerato, per quanto concerne le previsioni di piano relativo alle zone destinate all’edificazione, che le stesse non appaiono idonee a garantire le condizioni di un ordinato ed organico sviluppo urbanistico del territorio comunale;

che, pertanto, appare necessario prescrivere, a modifica della organizzazione in quartieri proposta dal piano, una diversa articolazione della suddivisione dell’agglomerato urbano esistente e delle zone di espansione in “zona di intervento” indivisibile, da realizzare in maniera unitaria secondo i limiti indicati con tratteggio rosso nell’allegata planimetria in scala 1:5.000;

che si ritiene, altresì, di prescrivere, confermando ed estendendo la norma contenuta all’art. 2 delle norme di attuazione del P.R.G. adottato, che all’interno di ciascuna delle zone di intervento sopra definite ogni fatto attuativo debba essere subordinato alla approvazione di idonei strumenti urbanistici attuativi redatti in ottemperanza a quanto prescritto dalla vigente legge urbanistica e dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nel senso che in carenza di detti strumenti non potranno rilasciarsi licenze edilizie di costruzione ad eccezione di quelle relative a costruzioni per servizi pubblici o di parziale restauro dei fabbricati dettato da comprovate esigenze di sicurezza o di igiene;

che i piani particolareggiati di iniziativa pubblica, relativi alle zone di intervento riguardanti il centro abitato e le zone periferiche su di queste gravanti dovranno contenere i seguenti elementi:

a) esatto rilievo della consistenza delle costruzioni esistenti indicando per ciascuna il volume, lo stato di conservazione, le condizioni igieniche, la destinazione d'uso, l'affollamento, la situazione giuridica ed amministrativa;

b) i nuovi allineamenti stradali;

c) le aree soggette a vincolo di demolizione, senza ricostruzione o con ricostruzione le zone da completare, indicando per ciascun nuovo fabbricato la entità volumetrica, le norme urbanistico edilizie cui dovrà uniformarsi la relativa destinazione d'uso;

d) le aree di intervento edilizio unitario da assoggettare a consorzio obbligatorio tra proprietari o di intervento pubblico a norma di quanto disposto dalla legge numero 865/1971;

e) le indicazioni planovolumetriche dei fabbricati, accompagnate da profili regolatori per le parti di maggiore interesse e in particolare per le zone riguardanti il centro storico, le zone gravitanti sul corso della Repubblica, le piazze, le zone di saldatura tra il centro esistente e le zone di espansione;

f) le aree destinate a servizi, a verde;

g) norme tecniche di attuazione che prevedano:le modalità e i tempi di attuazione delle singole sottozone di intervento, relativamente anche alle infrastrutture primarie e secondarie, le norme urbanistico – edilizie, al cui rispetto sarà subordinato il rilascio delle licenze edilizie per qualsiasi intervento pubblico o privato in detti ambiti;

considerato che la proposta suddivisione del centro abitato in zone di intervento va articolata come segue:

1) Zona di intervento C1 dell'estensione di Ha 30.00, compresa tra il viale della Repubblica, Via Diaz, il fosso di Cisterna e Via Ugo Foscolo;

considerato che la zona in questione va qualificata come zona di risanamento e di parziale ristrutturazione, attualmente abitata da circa 3.000 persone;

che in tale comparto è compreso il centro storico, o quanto di esso è rimasto dopo le distruzioni dell'ultima guerra, e per esso si ritiene da prescrivere che sia sottoposto a piano particolareggiato di iniziativa comunale, accompagnato da elaborazioni particolari, in grado di fornire previsioni planovolumetriche, relativamente agli interventi di valorizzazione del centro storico, della ricostruzione ambientale legata al mantenimento, per quanto più possibile, del fosso di Cisterna ed alla connessione con la struttura pedonale di collegamento dell'attuale centro abitato con le zone di espansione;

che la relativa densità territoriale non dovrà superare i 100 ab/Ha: almeno l'80% delle aree ancora libere dovranno essere destinate a servizi pubblici e verde il resto a servizi privati, e gli eventuali complementi, da legare sempre a più vasti interventi di ristrutturazione, dovranno essere limitati alla armonizzazione delle facciate continue, dei rivolti, e delle volumetrie;

2) Zona di intervento C2 dell'estensione di Ha 37.00, compresa tra il viale della Repubblica, la linea ferroviaria e Via Roma;

considerato che tale zona va qualificata come zona di parziale conservazione dei volumi, di parziale ristrutturazione e di risanamento;

che in detta zona debbono essere attuati quegli interventi di diradamento tendenti a far scendere a non più di 5.000 i relativi abitanti;

che per la zona stessa va prescritto il piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa comunale, che preveda la destinazione a spazi pubblici per verde e servizi di tutte le aree attualmente libere e che saranno in futuro liberate da costruzioni;

che la densità territoriale non potrà superare i 140 ab/Ha, ed eventuali piccoli completamenti, sempre legati a più vasti interventi di ristrutturazione, potranno essere previsti nel piano, al solo scopo di sanare situazioni volumetriche particolarmente stridenti;

3) Zona di intervento C3 dell'estensione di Ha 18.00, compresa in angolo tra Via Roma e il Viale della Repubblica sino a Viale Tomaso d'Aquino, al fosso di Cisterna e Viale Ugo Foscolo;

considerato che la zona in argomento va qualificata come zona di ristrutturazione e completamento, attualmente abitata da 400 abitanti;

che la densità territoriale finale non potrà superare i 100 ab/Ha;

che almeno il 33% degli spazi attualmente liberi dovrà essere destinato a spazi pubblici e verde;

che il piano particolareggiato dovrà prevedere interventi di ristrutturazione, anche in funzione dell'armonizzazione con le zone già costruite, nonché una graduazione della costruibilità con densità fabbricative decrescenti a partire dalle zone più abitate verso la periferia;

4) Zona di intervento C4 dell'estensione di ha. 37, posta a nord del fosso di Cisterna, comprende tutte quelle zone parzialmente e disordinatamente costruite sino al limite con le zone di espansione;

considerato che gli abitanti attualmente insediati in tale comparto sono circa 700;

che il medesimo comparto dovrà essere interessato da interventi di risanamento, ristrutturazione e completamento con costruzioni di due al massimo tre piani;

che a completamento avvenuto la densità territoriale non potrà superare i 70 ab./ha.;

che per tale comparto valgono le stesse prescrizioni relative al Comparto C3;

che in sede di stesura del piano particolareggiato particolare andrà posta, attraverso un approfondimento planovolumetrico, dalla parte posta all'estremo nord, in quanto tale zona, interessata da numerose e consistenti costruzioni, dovrà funzionare da connessione e cerniera tra le zone di espansione e il centro storico;

5) Zona di intervento C5 dell'estensione di ha. 30, posta ai limiti delle zone di intervento C2 e C3 e delimitata ad ovest e sud dalla proposta circonvallazione sud e dalla ferrovia Roma – Napoli;

considerato che tale zona nella quale attualmente sono insediati circa 500 abitanti, risulta parzialmente costruita, in maniera molto casuale e disordinata, per cui si ravvisa la necessità di operare, anche attraverso organici complementi, una organizzazione della attuale struttura;

che la densità territoriale finale non potrà superare i 40 ab./ha.;

che mediante opportuni accorpamenti il 50% degli spazi attualmente liberi dovrà essere destinato a spazi per servizi pubblici e verde, allo scopo di sopperire alle carenze di tali spazi che potrebbero risultare non soddisfatte con gli interventi da attuare nelle zone C2 e C3;

6) Zona di intervento C6 dell'estensione di ha. 50, delimitata a nord della linea ferroviaria, a sud dalla proposta circonvallazione sud e ad est dalla via Lombardia e dalla via Nettuno, attualmente abitata da circa 500 abitanti e costruita molto parzialmente ed in maniera estremamente caotica;

considerato che per tale zona le previsioni di completamento ed espansione previste dal P.R.G. adottato non possono essere accettate;

che, pertanto, si ritiene di prescrivere che nelle zone ancora libere da costruzioni venga di massima imposto il vincolo di incostruibilità;

che il piano particolareggiato dovrà prevedere la riorganizzazione della rete viaria e la destinazione delle necessarie aree per servizi e verde, nonché dovrà dare le norme per eventuali restauri o completamenti delle costruzioni esistenti che comunque non potranno superare il 10% dei volumi già costruiti;

che nelle aree da destinare a verde privato potrà essere concesso un indice fondiario di costruibilità, massimo, di 0,05 mc./mq.;

7) Zona di intervento C7 dell'estensione di Ha 60.00, delimitata a nord dalla linea ferroviaria, a sud dalla proposta circonvallazione-sud e a ovest dalla precedente zona di intervento C6, principalmente interessata da numerose industrie di tipologie molto difformi tra loro;

considerato che la destinazione prevista dal P.R.G. come zone artigianali, industriali, può di massima ritenersi accettabile;

che, peraltro, è da osservare che tale zona, per la sua posizione e vicinanza all'abitato, non sembra adatta per il mantenimento di alcune industrie che per le loro dimensioni e tipologie potrebbero trovare migliore collaborazione nel previsto agglomerato industriale dell'A.S.I. Roma-Latina;

che il piano particolareggiato che per tale zona di intervento si prescrive, pertanto dovrà provvedere, in prospettiva, il trasferimento di tali industrie e delle abitazioni attualmente conglobate nel tessuto industriale, in quanto la zona stessa dovrà assumere le caratteristiche di zona artigianale e per piccole industrie a forte impiego di mano d'opera di tipo manifatturiero o di ricerca, che, presentino, assolutamente, caratteristiche non inquinanti, essenzialmente legate ai bisogni degli abitanti di Cisterna;

che, oltre ad una organizzazione della rete viaria e del taglio dei lotti industriali, dovranno prevedersi congrui spazi per il verde, i parcheggi, servizi sociali, e aree per servizi privati attinenti all'industria;

8) Zona di intervento C8 dell'estensione di ha. 40, attualmente interessata da alcune costruzioni recenti;

considerato che tale zona va assoggettata a piano particolareggiato di iniziativa comunale che a completamento preveda una densità territoriale di 150 ab./ha.;

che in relazione all'importanza territoriale che tale zona presenta come saldatura ed estensione della zona centrale dell'abitato di Cisterna, in aggiunta alle cubature residenziali, sono da prescriversi cubature con destinazione d'uso non residenziali nella misura di un ulteriore 33%;

che, attesa, altresì, l'importanza urbanistico – architettonica che tale zona dovrà assumere nella dinamica dello sviluppo edilizio di Cisterna, si impone per l'intera zona uno studio unitario di tipo planivolumetrico, che definisca sagome e profili e destinazioni d'uso dei fabbricati;

9) Zona di intervento C9 dell'estensione di ha. 30;

considerato che tale zona va sottoposta a piano particolareggiato di iniziativa comunale assistito da convenzione, o lottizzazione convenzionata, assegnando una densità territoriale di 125 ab./ha.;

che lo strumento attuativo ora accennato dovrà tenere presente l'emergenza urbanistica costituita dalla prevista strada centrale pedonale che partendo dal centro di Cisterna, dovrà funzionalmente e volumetricamente legarsi alla zona di intervento C9 e al predetto quartiere PEEP;

10) Zona di intervento C10, costituita dal quartiere PEEP in corso di realizzazione;

considerato, per quanto concerne le previsioni del piano riguardanti gli insediamenti industriali artigianali e produttivi, "prescritti e di riserva", che va osservato che tutte le previsioni fatte al di fuori dell'agglomerato industriale, definito nel piano regolatore generale Consorzio dell'A.S.I. di Roma – Latina, sono da eliminare integralmente, salvo quelle ricadenti nella zona C7, in linea anche con la richiesta in tal senso fatta dal Consorzio industriale di Roma – Latina con osservazioni al P.R.G.;

che una attenta analisi e valutazione andrà fatta per verificare quali industrie poste al di fuori dell'agglomerato industriale, con particolare riguardo per quelle esistenti sulla via Appia a nord di Cisterna sulla via Cisterna – Nettuno e sulla S.S. 148, siano effettivamente e produttivamente funzionali, allo scopo di prevedere, per le sole aree interessate da detti complessi, una destinazione di "mantenimento industriale", da riportare sul P.R.G., che presupponga nel tempo, allorché esigenze di ampliamento e di rinnovamento dei processi produttivi industriali lo imporranno, il trasferimento di tali industrie nell'ambito degli agglomerati industriali, in quanto solo in quei contesti ogni insediamento industriale potrà trovare una organica collocazione per l'esistenza di urbanizzazione ed infrastrutturazioni che assicurano un più corretto e produttivo funzionamento delle imprese e migliori servizi sociali per gli addetti;

che per tali industrie, ove comprovate esigenze lo richiedano, potranno essere autorizzati ammodernamenti e ampliamenti che non eccedano i limiti dei lotti attualmente interessati, e che non superino i limiti derivanti dall'applicazione dell'art. 17 della legge numero 765 al netto dei distacchi dai confini che dovranno essere sempre maggiori dell'altezza dei fabbricati prospicienti e comunque mai inferiori a ml. 10;

che per l'agglomerato posto in fregio a sud della "fettuccia di Terracina" dal limite dell'Appia deve essere prescritta una fascia verde in costruibile, alberata, di 200 ml., a protezione dell'emergenza paesistica dell'Appia stessa;

considerato,in linea generale,che sono da ritenersi superate le previsioni del P.R.G. adottato e pertanto, va prescritta la destinazione a zona agricola;

che va precisato che in talune zone periferiche al centro abitato, esistono numerosi gruppi di costruzioni di recente formazione che, nella maggior parte dei casi non risultano prese in considerazione dal progetto P.R.G. per cui è da ritenersi che tali zone siano in buona parte abusive;

che anche per tali zone, in attesa di una variante al P.R.G. che precisi in termini inequivocabili il destino di tali costruzioni, va prescritto il rispetto delle norme relative alla zona agricola, oltre a raccomandare all'Amministrazione comunale una più attenta vigilanza per evitare l'estendersi del fenomeno che comporta irreversibili deterioramenti del territorio;

che in particolare per quanto concerne:

- le zone costruite sul lato destro dell'Appia venendo da Velletri, che sembra essere il fenomeno più vistoso, va prescritta la costruzione di una controstrada posta a distanza di non meno di ml. 20 dall'Appia, che, correndo parallelamente a questa, disimpegni tutele costruzioni abitatative ed industriali esistenti, e una organica previsione di spazi pubblici per parcheggi, servizi e verde che andranno messi in stretta relazione - allo scopo di evitare duplicazioni - con la previsione di un nucleo abitativo in località "Le Castella";

- le zone costruite nel quadrante del territorio, posto a nord dell'abitato di Cisterna e compreso tra il fosso di Cisterna e l'Appia, va prescritta una profonda ristrutturazione, da attuare in termini fortemente riduttivi, delle zone attualmente interessate dal fenomeno dell'abusivismo, delineando una soluzione di piano che assicuri un accettabile livello di qualità della vita degli abitanti, da realizzare attraverso una organizzazione degli spazi liberi in zone verdi pubbliche, servizi e zone a verde privato, con indici di costruibilità sempre inferiori a 0,10 mc./mq.; tale nuova organizzazione dovrà assicurare la realizzazione di un tessuto urbanistico che assicura un minimo di validità a tali zone;

- la zona di Cerciabella deve essere prescritto il completamento della situazione edilizia attuale attraverso la formazione di un piano particolareggiato da definirsi con i criteri di cui alla zona di intervento C6 che preveda una serie di interventi atti a dare organicità a quel nucleo abitato sorto in fregio alla strada per Latina e su questa gravitante, attraverso un ristrutturazione della rete viaria e la previsione degli indispensabili spazi pubblici per verde e servizi;

- considerato che in linea di massima si ritiene accettabile la previsione dei nuclei agricoli di Borgo Flora, Doganella, Le Castella, mentre per quello di Prato Cesarino posto in angolo tra le due strade di Colle del Tufo e di Torre Astura, va prescritta la soppressione non riconoscendosi motivi validi alla sua previsione;

che infatti l'idea di prevedere dislocati strategicamente nel territorio, nuclei di servizio, per le popolazioni sparse nelle zone agricole, che costituiscono il 50% della popolazione di Cisterna, funzionalmente finalizzati al miglioramento della qualità della vita delle campagne e di sostegno economico alla agricoltura, attraverso la valorizzazione dei prodotti, costituisce una iniziativa di carattere socio-economico di estrema importanza;

che pertanto, non ritenendosi accettabile la caratterizzazione come nuclei residenziali di oltre 1000 abitanti ciascuno, data dal P.R.G., si ritiene di prescrivere per tali nuclei la formazione di appositi piani particolareggiati, che, limitando l'estensione delle zone destinate alle residenze da commisurare in relazione al numero di addetti ai servizi da prevedere nel nucleo, preveda zone per servizi pubblici cooperativistici e privati finalizzati al servizio dell'agricoltura;

che, particolare attenzione dovrà essere posta al nucleo di “Doganella”, il cui piano dovrà avere il parere favorevole della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio ed al nucleo di “ Le Castella”, la cui dislocazione, prevista dal P.R.G., lascia fortemente perplessi per cui si prescrive di attuare anche attraverso apposita variante di P.R.G. una più organica dislocazione sul territorio,

considerato, che per quanto attiene alle destinazioni della fascia di territorio, compresa tra la proposta strada di Cori e la trasversale Valmontone-Cisterna, più precisamente individuabile tra il limite delle zone di intervento C7, C8, C9 e C10 e il limite dell’agglomerato di Cisterna, sino allo svincolo previsto tra la circonvallazione sud e la stessa trasversale Cisterna-Valmontone, che per essa va prescritto il vincolo di inedificabilità assoluta, riconoscendosi per tale zona una fondamentale funzione di filtro tra zone industriali e zone abitate; suggerendosi, inoltre, estesi interventi per la costruzione di alberature di alto fusto;

che per quanto concerne la zona, posta ai limiti delle zone di intervento C1 e C4 ed in angolo tra la direttissima Roma-Napoli e la proposta strada per Cori, si ritiene necessario prescriverne la destinazione per servizi generali con utilizzazioni almeno per i due terzi come impianti di carattere pubblico o di interesse pubblico e per il restante terzo come servizi privati;

che per quanto attiene alla zona a parco pubblico, prevista dal P.R.G. adottato, a nord del quartiere PEEP e ad ovest del fosso di Cisterna, occorre prescrivere una riduzione della sua estensione avuto riguardo al ridimensionamento operato per le zone di espansione di Cisterna, raccomandando,inoltre che tale zona non debba gravare su terreni utilizzati da vigneti di recente costituzione che presentano un alto valore agricolo in quanto rientrano nella zona vinicola fornita di denominazione di origine controllata;

che tale zona dovrà, inoltre essere articolata come struttura di connessione tra la zona abitata di Cisterna e il suo entroterra collinare, che per la sua caratteristica paesistica e vitivinicola, costituisce una presenza di estremo interesse territoriale, rappresentando l’attestamento di Cisterna alle propaggini del comprensorio dei colli Albani ;

considerato, per quanto riguarda la normativa delle zone agricole che va osservato che questa risulta carente nella forma, in quanto dà luogo a numerosi equivoci interpretativi e di riscontro sulle planimetrie di piano;

che infatti la zona AD introdotta in sede di accoglimento di osservazione non appare accettabile, in quanto l’indice di 0,15 mc./mq. è da considerarsi un indice per l’edilizia estensiva e pertanto ne va prescritta la eliminazione;

che nel merito della zona A1 va precisato che, parimenti, è assolutamente inaccettabile la previsione che consente di realizzare in zona agricola attrezzature di natura non meglio definita con indice di costruibilità di 0,5 mc./mq.;

che, pertanto, in tali zone la possibilità di eseguire costruzioni non residenziali, che abbiano stretta attinenza alla conduzione del fondo, sulla base di comprovate esigenze, va fatta rientrare nei limiti generalmente ammessi con if = 0,07 mc./mq.;

che va precisato, inoltre, che in tali zone il lotto minimo va portato a 20.000 mq., precisando che non sono ammessi accorpamenti tra lotti non confinanti;

che per quanto attiene alla prevista zona A2 va dimostrato per le vie interessate il grado di funzionamento (leggi: *“frazionamento”*) fondiario raggiunto, la dislocazione territoriale e lo spazio agricolo nel quale piccole aziende agricole a conduzione diretta si muovono, allo scopo di comprovare l’opportunità di assegnare su queste aree un indice fondiario onnicomprensivo che non superi lo 0,05 mc./mq., relativamente a lotti di dimensione massima di mq. 5.000;

che per quanto concerne le zone agricole interessate dal vincolo di tutela paesaggistica, va prescritto (leggi: *"prescritta"*) una zona agricola vincolata (A3), con indice di costruibilità ridotta di 0,01 mc./mq. per le abitazioni e di 0,03 mc./mq. per eventuali costruzioni non residenziali aventi stretta attinenza con la conduzione del fondo sulla base di comprovate esigenze.
Per tali zone si ritiene necessario prescrivere un lotto minimo di 50.000 mq.

che per tali zone si ritiene necessario prescrivere un lotto minimo di 50.000 mq.;

che, inoltre, per tutte le zone agricole è necessario prescrivere che l'altezza massima dei fabbricati non possa superare i 7,00 ml., salvo che per i silos, la cui distanza minima dai confini non potrà essere inferiore a ml. 10 e ml. 20, dal ciglio delle strade;

che il distacco tra i fabbricati dovrà essere almeno pari all'altezza doppia tra fabbricati aventi diversa destinazione d'uso;

considerato che le norme tecniche di attuazione del piano di che trattasi appaiono, in linea di massima, sufficientemente specificate ed articolate in modo da consentire una corretta ed organica disciplina urbanistica del territorio comunale;

che, tuttavia, al fine di renderle più aderenti alle esigenze di buon assetto urbanistico ed edilizio del territorio, nonché di adeguarle alle considerazioni sopra svolte, appare necessario introdurre nelle norme stesse le seguenti modifiche;

- all'art. 1 l'elencazione delle destinazioni delle zone viene così modificato:

"Zone di conservazione, risanamento e parziale ristrutturazione (zona d'intervento C1);

Zone di parziale ristrutturazione, diradamento e parziale ristrutturazione (zona d'intervento C2);

Zone di ristrutturazione e completamento (zone d'intervento C3, C4, C5);

Zone di completamento dell'attività edilizia e ristrutturazione (zona d'intervento C6);

Zone di espansione (zone d'intervento C8, C9, C10);

Zone per borghi rurali;

Zona A (Agricola);

Zone I (Industriale);

Zone S (Attrezzature di servizio);

Zona V (Verde pubblico);

Zona Z (Zone vincolate);

oltre alle destinazioni particolari che emergeranno in sede di definizione dei P.P.";

L'ultimo comma va soppresso;

- all'art. 2 occorre sostituire i punti a) e b) con il seguente:

“mediante P.P. nelle zone d’intervento C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 e borghi agricoli, mediante piano di zona in attuazione alla legge 167 per la zona C10; mediante P.P. assistito da convenzioni con i privati singoli o riuniti in consorzio per le zone d’intervento C8 e C9. In particolare, ove l’amministrazione comunale lo ritenga opportuno, la zona C9 potrà essere attuata mediante lottizzazione convenzionata”

- artt. 3 e 4: vanno soppressi;

- art.6: va premesso al primo comma quanto segue:

“Il rilascio della licenza edilizia è subordinata (leggi: *“subordinato”*), nelle zone dove è prescritto il P.P. o il Piano di lottizzazione, all’approvazione dei medesimi, redatti in conformità a quanto prescritto nella deliberazione regionale di approvazione del P.R.G., e al rispetto delle norme tecniche di attuazione specifiche per ciascun piano particolareggiato”;

- all’art.7 vanno apportate le modifiche che emergono dall’accoglimento della osservazione dell’Ordine degli Ingegneri di Latina in merito alla composizione della Commissione Urbanistica;

- l’art. 8 va soppresso;

- gli artt. 10, 11, 12, 13, 14 vanno soppressi in quanto le normative in essi contenuti saranno oggetto delle normative specifiche dei P.P.;

- l’art. 16 va riformato in conformità a quanto sopra specificato circa le prescrizioni relative alle zone agricole con l’aggiunta del comma introdotto a seguito dell’accoglimento dell’osservazione della Regione Lazio in merito alle zone interessate da boschi precisando che agli effetti della destinazione di tali zone vanno assimilate alla zona A3;

- all’art. 17 va data una diversa strutturazione in quanto vanno definiti tre tipi di zone industriali,

I1: poste all’interno dell’agglomerato dell’A.S.I. di Roma – Latina per le quali valgono le norme prescritte per l’agglomerato di che trattasi, dal P.R.G. definitivo dell’A.S.I. di Roma – Latina;

I2: zone per piccole industrie, artigianato ed attività industriali complementari, poste all’interno della zona d’intervento C7, le cui norme urbanistico – edilizie saranno definite in sede di stesura del relativo piano particolareggiato;

I3: zone di “mantenimento industriale”, per le quali gli interventi ammessi sono, comunque, da subordinare alla definizione delle preesistenze realmente funzionali;

- all’art.20, al quinto punto – “vincolo di rispetto della viabilità principale” – la norma va modificata conformemente a quanto nel merito ha deliberato il Consiglio Comunale di Cisterna, con deliberazione 27 marzo 1975, n.20, fatto salvo quanto più generalmente disposto dal decreto del Ministero dei LL.PP. 1 aprile 1968, n.1404;

- va introdotto un sesto punto relativo ai vincoli aeronautici esistenti per effetto della esistenza dell’aeroporto di Latina;

considerato che appare necessario prescrivere, inoltre, l’eliminazione delle tabelle allegate alle norme tecniche in quanto queste saranno sostituite da analoghe tabelle che saranno allegate ai prescritti strumenti urbanistici attuativi;

considerato, per quanto riguarda le osservazioni presentate avverso le previsioni del piano di che trattasi, che, pur non sussistendo l'obbligo giuridico per l'amministrazione di pronunziarsi su di esse, in quanto a differenza delle opposizioni, sono da assimilare a semplici denunce, si ravvisa tuttavia l'opportunità di prenderle in esame come apporto collaborativi dei cittadini al perfezionamento del piano;

considerato, in particolare, che le seguenti osservazioni possono ritenersi parzialmente accolte nei limiti di quanto specificato in precedenza in ordine alle previsioni di piano adottate dal Comune: Di Fabio Bruno ed altri (1), Ente Provinciale per il Turismo – Latina (2), Ordine Ingegneri Latina (4), Ispettorato Dipartimentale Agricoltura – Latina (5), Associazione Provinciale Imprenditori Agricoli – Latina (6), Sezione Coltivatori Diretti di Cisterna (8), Sezione Partito Repubblicano di Cisterna (9), Ordine Architetti di Latina (11), Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale Roma – Latina (12);

che le seguenti osservazioni debbono essere respinte conformemente alle controdeduzioni comunali, che si condividono: abitanti di Cerciabella (3), A.G.I.P. – S.p.A. (7), Società Cooperativa "Isolabella" (10), Resti Delio (13), Cassa di Risparmio della Provincia di Roma (14), Germano Giuseppe (15),

considerato che tutte le modifiche di cui ai precedenti "considerato" rientrano tra quelle che, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765, possono essere apportate d'uficio con la presente deliberazione;

sulla proposta dell'Assessore all'Urbanistica ed all'Assetto del territorio;

DELIBERA

all'unanimità con le modifiche e le prescrizioni di cui alle premesse è approvato il piano regolatore generale del Comune di Cisterna di Latina, vistato dall'Assessore all'Urbanistica in una relazione, in un testo di norme di attuazione, in una planimetria in scala 1:10.000, in una planimetria in scala 1:5.000, in una planimetria in scala 1:2.000, nonché nella deliberazione consiliare 18 ottobre 1973, n. 77 – con relativo allegato – concernente le controdeduzioni alle osservazioni presentate.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato in narrativa.

La presente deliberazione verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e per estratto sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica.

Il Vice Presidente
MUU CAUTELA

La Commissione di controllo sulla Amministrazione regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del 21-4-1976, verbale 237/157.

PARTE II

Compendio di Norme vigenti

Nota:
I testi normativi e i provvedimenti inseriti nella presente Parte II, citati letteralmente ovvero commentati, sono stati riportati e raccolti al fine di facilitare la lettura sistematica, integrata e comparata delle singole fonti.
In caso di incongruenze, refusi e meri errori materiali, rimane, dunque, inalterata l'efficacia degli atti originari cui essi si riferiscono.

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Testo modificato e integrato in base ai contenuti del provvedimento di approvazione regionale del P.R.G. (Deliberazione della Giunta Regionale 9 marzo 1976, n. 893, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 29.05. 1976, N. 15 – Parte prima – pagg. 605 - 611)

S O M M A R I O

Art.1 – Suddivisione del territorio comunale
Art. 2 – Indicazione delle modalità di attuazione del Piano
Art. 3 – (soppresso)
Art. 4 – (soppresso)
Art. 5 – Autorizzazioni ad eseguire da parte privata P.P. o lottizzazioni planivolumetriche
Art. 6 – Condizioni per il rilascio della licenza edilizia
Art. 7 – Commissione urbanistica comunale
Art. 8 – (soppresso)
Art. 9 - Norme particolari per le zone residenziali
Art.10 – (soppresso)
Art.11 – (soppresso)
Art.12 – (soppresso)
Art.13 – (soppresso)
Art.14 – (soppresso)
Art.15 – (soppresso)
Art.16 – Zone agricole
Art.17 – Norme generali per le zone industriali – artigianali
Art.18 – Zone per le attrezzature di servizio
Art.19 – Zone per il verde pubblico
Art.20 – Zone vincolate
Art.21 – Programma di attuazione del piano
Art.22 – (soppresso)
Art.23 – (soppresso)

PARTE GENERALE

Art. 1
Suddivisione del territorio comunale in zone

Il Piano Regolatore Generale (*) suddivide l'intero territorio comunale in zone destinate ai seguenti usi:

Zone di conservazione, risanamento e parziale ristrutturazione (zona d'intervento C1);
Zone di parziale ristrutturazione, diradamento e parziale ristrutturazione (zona d'intervento C2);
Zone di ristrutturazione e completamento (zone d'intervento C3, C4, C5);
Zone di completamento dell'attività edilizia e ristrutturazione (zona d'intervento C6);
Zone di espansione (zone d'intervento C8, C9, C10);
Zone per borghi rurali;
Zona A (Agricola);
Zone I (Industriale);
Zone S (Attrezzature di servizio);
Zona V (Verde pubblico);
Zona Z (Zone vincolate);
oltre alle destinazioni particolari che emergeranno in sede di definizione dei P.P.

Le caratteristiche urbanistiche delle zone e rispettive sottozone d'uso sono stabilite dalle norme contenute negli articoli che seguono ed indicate nelle planimetrie di P.R.G. mediante opportune simbologie.

Il P.R.G. consta di:

1. Planimetria dell'intero territorio comunale rapp. 1:10.000
2. Planimetria del centro urbano " 1: 5.000
3. Planimetria del centro urbano " 1: 2.000
4. dalle presenti norme
5. dalla relazione aggiuntiva in risposta al voto espresso dalla Regione (n. 1126)
6. dalla Relazione Generale

(*) in seguito il Piano Regolatore Generale ed il Piano Particolareggiato verranno rispettivamente indicati con P.R.G. e P.P.

Art. 2
Indicazione delle modalità di attuazione del Piano

Il P.R.G. prescrive differenti modalità di attuazione delle zone di cui all'art.1 e più precisamente:

- mediante P.P. nelle zone d'intervento C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7 e borghi agricoli, mediante piano di zona in attuazione alla legge 167 per la zona C10; mediante P.P. assistito da convenzioni con i privati singoli o riuniti in consorzio per le zone d'intervento C8 e C9. In particolare, ove l'amministrazione comunale lo ritenga opportuno, la zona C9 potrà essere attuata mediante lottizzazione convenzionata;
- mediante rilascio di singole licenze edilizie nelle rimanenti zone.

Negli articoli riguardanti le specifiche zone vengono precisate, con opportune norme, le modalità di esecuzione.

Art. 3
(soppresso)

Art. 4
(soppresso)

Art. 5
Autorizzazione ad eseguire da parte privata P.P. e lottizzazioni planiv.

L'autorizzazione comunale per l'attuazione dei P.P. totali e parziali, e dei comparti edilizi, o di lottizzazioni planivolumetriche da parte "privata" dovranno avere parere preventivo dalla Commissione Urbanistica di cui all'art. 7 e sono altresì subordinati alla stipula di una convenzione da trascriversi a cura del proprietario che preveda di ottemperare a quanto prescritto nell'art.8 della legge 6.8.1967 n.765 ed inoltre regolarizzi o disciplini con opportuna clausola:

a) le varie zone d'uso del terreno
b) la disposizione planimetrica dei fabbricati
c) quote di allineamento planimetriche di imposta dei fabbricati
d) eventuali profili regolatori
e) volume dei singoli edifici
f) le caratteristiche architettoniche degli edifici prospicienti su piazze, slarghi e confluenze di vie, nonché di tutti quegli altri edifici per cui il comune intende adottare misure di rispetto.

La documentazione necessaria da allegare alla richiesta di autorizzazione è conforme a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, ove questo mancasse, da quanto disposto nella Circolare del Ministero dei LL.PP. del 7.7.1954 n. 2495 e successive integrazioni.

Art. 6
Condizioni per il rilascio della licenza edilizia

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato, nelle zone dove è prescritto il P.P. o il Piano di lottizzazione, all'approvazione dei medesimi, redatti in conformità a quanto prescritto nella deliberazione regionale di approvazione del P.R.G., e al rispetto delle norme tecniche di attuazione specifiche per ciascun piano particolareggiato**.**

In ogni caso non potrà essere concessa licenza di fabbricazione per abitazioni civili od industriali in aree non dotate di servizi ed impianti primari o per le quali non saranno state fornite dai proprietari reali garanzie circa l'esecuzione delle predette opere, contemporaneamente alla costruzione, entro il termine che sarà riportato in un'apposita convenzione.

Art. 7
Commissione Urbanistica Comunale

È istituita presso il Comune una Commissione Urbanistica consultiva che esprimerà parere riguardanti:

1) I problemi che emergeranno dalla redazione ed attuazione dei P.P. relativi alle ubicazioni delle varie zone ed in particolare per quelle di uso residenziale, dei servizi, allineamenti, ecc.. rappresentati nel P.R.G. rapp. 1:10.000 e rapp. 1:5.000 e rapp. 1:2.000.
2) I problemi relativi all'attuazione del P.R.G. ed eventuali modifiche parziali od ampliamenti che si rendessero necessari su parere dell'Amministrazione comunale.
3) Qualsiasi opera che interessi problemi urbanistici comunali.
4) I progetti di lottizzazione o qualsiasi iniziativa privata a carattere urbanistico nel territorio comunale.

L'Amministrazione comunale in casi particolari può richiedere il parere preventivo della Commissione Urbanistica anche per tutte quelle costruzioni ricadenti in altre zone e sottozone d'uso.

La Commissione di cui sopra è composta da membri di diritto, ed eletti:

1) dal Sindaco o da un suo rappresentante, Assessore ai LL.PP. o suo delegato (membro di diritto)
2) dall'Ufficiale sanitario *(Dirigente del Servizio Igiene Pubblica A.U.S.L.)* (membro di diritto)
3) da due architetti scelti tra terne di nomi indicate dall'Ordine professionale e scelti dal Consiglio Comunale
4) da due ingegneri scelti tra terne di nomi indicate dall'Ordine professionale e scelti dal Consiglio Comunale
5) da un rappresentante del Consiglio nominato dal Consiglio stesso
6) da un rappresentante dei tecnici locali scelto tra le varie categorie professionali eletto dal Consiglio Comunale.

Il Sindaco potrà chiamare a far parte della Commissione, a seconda dei problemi trattati, altri esperti.

Funzionamento della Commissione Urbanistica

a) I Commissari designati dal Consiglio Comunale durano in carica cinque anni e sono sempre rieleggibili.
b) La Commissione sarà presieduta dal Sindaco o suo incaricato.
c) La Commissione si riunisce su convocazione. Le riunioni sono valide quando intervengono tre Commissari di cui al punto 3 e 4 ed un rappresentante del Consiglio Comunale.
d) I pareri, motivati, saranno resi a maggioranza assoluta di voti dei Commissari.
e) Il Presidente designa tra i Commissari i relatori dei singoli progetti urbanistici.
f) I componenti della Commissione Urbanistica non potranno presenziare all'esame od alla discussione dei progetti da essi elaborati od in cui siano interessati, a meno che non siano invitati per chiarimenti.
g) Le funzioni di segretario della Commissione saranno espletate dall'Ingegnere Comunale *(Dirigente del Settore Gestione Urbana)* o da un suo rappresentante che redigerà e controfirmerà i verbali delle riunioni che dovranno essere firmati dal Presidente e dai componenti.
h) L'Ufficio Tecnico Comunale provvederà a riferire in breve, per iscritto, il parere espresso dalla Commissione, agli interessati, ed inoltre a fare apporre sui relativi disegni di progetto, la dicitura "Esaminato dalla Commissione Urbanistica il ……." e completato dalla data che dovrà essere vidimata da un membro della Commissione, delegato dal Presidente.

Nelle more della istituzione della Commissione Urbanistica, funzionerà in via provvisoria, la Commissione edilizia comunale integrata.

Art. 8
(soppresso)

Art. 9
Norme particolari per le zone residenziali

Salvo le prescrizioni particolari riportate negli articoli che seguono, l'edificazione nel territorio comunale, secondo vari usi prescritti, deve rispondere alle seguenti norme:

1) La eventuale destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle licenze edilizie di costruzione, di abitabilità e di esercizio.

   Cambiamenti di destinazione potranno essere autorizzati con delibera consiliare previo parere della Commissione edilizia ed urbanistica.

   Oltre a quelle abitative, nei P.P. per le zone destinate alle residenze si possono avere le seguenti destinazioni d'uso, purché nettamente divise dagli ingressi delle abitazioni:
   a) Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali e privati;
   b) Sedi di grandi società, banche ed istituti, alberghi, pensioni ed autorimesse.

   Sono esclusi: macelli, industrie, scuderie e tutte quelle attività che a giudizio del Comune sarebbero in contrasto con il carattere della zona.

2) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni.

3) Le costruzioni su terreno in pendio possono svilupparsi a gradoni seguendo l'inclinata del terreno.

   Il fronte a valle non dovrà superare l'altezza massima consentita; la costruzione fuori terra pertanto non dovrà sviluppare un volume superiore a quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante.

   Nel caso di costruzioni su terreno in pendio che abbia un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazione solo i locali interamente fuori terra.

4) Le altezze si misurano a partire dalla quota del ciglio del marciapiede al piano di calpestio del terrazzo di copertura od alla linea di gronda del tetto e vanno intese in senso assoluto.

   Fanno eccezione i volumi tecnici delle scale, stenditoi, extra corsa degli ascensori, camini, antenne, ecc…

   Nel caso di copertura a tetto con pendenze superiori al 35%, le altezze devono essere misurate a 2/3 della pendenza.

5) Nelle misure delle altezze degli edifici la sagoma dei fabbricati prospettanti su strada, considerata lungo la sezione trasversale a questa, deve essere contenuta nella inclinata avente per ascissa la larghezza stradale e per ordinata pari misura (rapp. 1 a 1).
   Nell'ascissa va considerata la sola larghezza stradale o piazza antistante. Sono esclusi gli altri spazi anche di carattere pubblico.

   Resta inteso che in osservanza di norme o vincoli particolari, in caso di arretramento dell'edificio, può aggiungersi nella determinazione dell'altezza la misura del distacco tra edificio ed il filo strada.
   Lo stesso criterio si applica alle fronti degli edifici non prospettanti su strada.

Quando un edificio si affaccia su due strade poste a quota diversa e non incrociantesi in prossimità del lotto, la fronte dell'edificio a valle conserva l'altezza massima consentita, mentre quella a monte viene diminuita della metà dal dislivello esistente fra le due strade.

La sezione mediana dell'edificio trasversale alle due strade dovrà essere contenuta nell'inclinata che segue l'andamento del terreno senza peraltro superare l'altezza massima consentita da quel tipo edilizio.

6) I bow – windows e tutti gli altri corpi similari aggettanti nel computo delle cubature vengono considerati nel loro sviluppo reale.
Agli effetti delle superfici coperte, viene computata nella loro proiezione normale.

Quando per realizzare una determinata superficie copribile od una volumetria speciale sia necessario la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la licenza è subordinata alla trascrizione del vincolo inedificandi. Il vincolo, osservando le forme prescritte con il consenso del Comune, può essere modificato od annullato osservando le formalità della trascrizione.

7) La costruzione di autoparcheggi in elevazione, purché incorporata nell'edificio principale, può essere autorizzata ammettendo un aumento fino al 20% della volumetria consentita nella specifica zona.

La costruzione dovrà essere oggetto di convenzione con il Comune che potrà nel caso dare maggiori precisazioni tecniche sulle realizzazioni.

Nei P.P. verranno stabiliti i quantitativi di posti macchina ammessi ad autorimessa.

Art. 10
(soppresso)

Art. 11
(soppresso)

Art. 12
(soppresso)

Art. 13
(soppresso)

Art. 14
(soppresso)

Art. 15
(soppresso)

Art. 16
Zone agricole

Queste zone sono destinate ad uso agricolo ed ad attività ad esse strettamente dipendenti.

Le zone agricole sono distribuite in tre sottozone:

Sottozona A1 – sono consentite costruzioni rurali necessarie per il conduttore del fondo agricolo, case coloniche , stalle, porcilaie, ricoveri per attrezzi e quelle attrezzature tecniche necessarie all'attività agricola normale o per la lavorazione e confezione dei prodotti.

Le costruzioni agricole non possono sorgere sui lotti inferiori a 20.000 mq con la precisazione che non sono ammessi accorpamenti tra lotti non confinanti; la cubatura massima ammessa è di 0,03 mc./mq. comprese costruzioni accessorie.

In tali zone la possibilità di eseguire costruzioni non residenziali, che abbiano stretta attinenza alla conduzione del fondo, sulla base di comprovate esigenze, va fatta rientrare nei limiti generalmente ammessi con If = 0,07 mc/mq.

Tutte le costruzioni accessorie debbono avere il parere preventivo della Commissione Urbanistica Comunale ed essere approvate dal Consiglio Comunale.

Queste costruzioni con cubature eccedenti debbono essere vincolate con atto trascritto nelle forme di legge all'uso per cui vengono realizzate. Cambio d'uso può essere ammesso con delibera consiliare.

Tutte le zone agricole (A1) che vengono indicate come industriali di riserva in attesa di tale trasformazione possono essere adibite ad usi agricoli.

Sottozona A2 – Comprende la parte del territorio dove si riscontrano frange agricole di antica formazione con le stesse caratteristiche del limitrofo Comune di Velletri dove in alcuni casi di hanno frazionamenti di proprietà agricole individuali aggirantesi intorno ai 3 – 4.000 mq.

Per quanto attiene alla prevista zona A2 va dimostrato per le vie interessate il grado di funzionamento fondiario raggiunto, la dislocazione territoriale e lo spazio agricolo nel quale piccole aziende agricole a conduzione diretta si muovono, allo scopo di comprovare l'opportunità di assegnare su queste aree un indice fondiario onnicomprensivo che non superi lo 0,05 mc./mq., relativamente a lotti di dimensione massima di mq. 5.000;

Sottozone A3 – Per quanto concerne le zone agricole interessate dal vincolo di tutela paesaggistica, va prescritta una zona agricola vincolata (A3), con indice di costruibilità ridotta di 0,01 mc./mq. per le abitazioni e di 0,03 mc./mq. per eventuali costruzioni non residenziali aventi stretta attinenza con la conduzione del fondo sulla base di comprovate esigenze.
Per tali zone si ritiene necessario prescrivere un lotto minimo di 50.000 mq.

In merito alle zone interessate da boschi, si precisa che agli effetti della destinazione tali zone vanno assimilate alla zona A3

Le zone agricole inoltre dovranno rispettare oltre a quanto prescritto nelle presenti norme, le disposizioni comunali del Regolamento di Igiene e del Regolamento Edilizio.

Le caratteristiche di queste zone sono le seguenti:

	A1, A2	A3
1) Indice di fabbricabilità fondiario	0.03 + 0.07 (non res - conduz. fondo)	0,01 (res.) + 0.03 (non res – conduz. fondo)
2) Area tot. (At) min. del lotto	20.000	50.000
3) Area coperta (Ac) max edifici	150	150
4) Rapporto max (At/Ac)	--	--
5) Numero dei piani	2	2
6) Altezza max degli edifici	7,00 (esclusi i silos)	7,00 (esclusi i silos)
7) Distanza min. dai confini	10	10
8) Distanza min.asse strada	30	30
9) Distanza min. filo stradale	25 (20 per i silos)	25 (20 per i silos)
10) Distacchi min. corpi di fabbrica	d=2h	d=2h
11) Lunghezza max delle fronti	--	--
12) Area coperta max. costruzioni access. (Aca)	secondo necessità aziendali	
13) Chiostrine e cavedi	“ “ “	

Art. 17
Norme generali per le zone industriali e artigianali.

In genere le zone considerate sono esclusivamente e prevalentemente destinate all’uso di attività industriale ad esse pertinenti con relativi edifici, strade private, vie ed altre attrezzature tecnicamente necessarie in loco per i lavoratori addetti e conforme a quanto scritto negli articoli che seguono.

Sono esclusi dalle zone industriali ed artigianali gli impianti di industrie insalubri di prima classe di cui al R.D. 12/7/1922 e successive modifiche ed aggiunte.

Le zone si distinguono in:

I1: poste all’interno dell’agglomerato dell’A.S.I. di Roma – Latina per le quali valgono le norme prescritte per l’agglomerato di che trattasi, dal P.R.G. definitivo dell’A.S.I. di Roma – Latina;

I2: zone per piccole industrie, artigianato ed attività industriali complementari, poste all’interno della zona d’intervento C7, le cui norme urbanistico – edilizie saranno definite in sede di stesura del relativo piano particolareggiato;

I3: zone di “mantenimento industriale”, per le quali gli interventi ammessi sono, comunque, da subordinare alla definizione delle preesistenze realmente funzionali.

INDUSTRIE ESISTENTI IN ATTIVITÀ COMPRESE ENTRO I PERIMETRI DEI QUARTIERI RESIDENZIALI DI P.R.G.:

Vengono mantenute a tale destinazione fino all’intervento dei P.P. di quartiere; non sono ammessi ampliamenti né cambiamenti d’uso.

Le industrie maleodoranti o che possono con la loro lavorazione compromettere la salubrità delle zone circostanti debbono entro 12 mesi dalla adozione del P.R.G. trasferire al loro attività in luoghi più idonei.

INDUSTRIE DI NUOVO INSEDIAMENTO

Le zone di nuova destinazione prescritta si suddividono in:

- zone industriali programmate dal Consorzio per l'area di sviluppo industriale del Lazio Roma – Latina che vengono regolate in sede di piano particolareggiato promosso da quell'ente da apposite norme.
  Nelle planimetrie di progetto queste zone vengono delimitate con il perimetro approvato dagli organi regionali del Lazio.

- zone artigianali di programmazione comunale per dar luogo alle piccole attrezzature per il funzionamento delle varie necessità comunali.

  Sono soggette al P.P. – Il lotto minimo consentito è di mq. 2.000; in particolare gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche:

  - indice di fabbricabilità 2,5 mc/mq;
  - rapporto di copertura max 30% dell'area fondiaria a disposizione;
  - distacco dai confini e dai corpi di fabbrica pari all'altezza dello edificio principale, in nessun caso inferiore ai mt.8;
  - altezza massima consentita è determinata dalle esigenze strettamente necessarie richieste dalla razionale lavorazione del ciclo produttivo comunque non superiore ai 9.00 mt.
    Sono ammesse deroghe ai sensi dell'art.13 della legge 21/12/1955 n.1357.
    Sono esclusi dai vincoli di altezza tutti i volumi tecnici (ciminiere, ponti mobili, antenne, apparecchiature speciali connesse al funzionamento dell'industria);
  - distacchi dal fronte stradale – le costruzioni debbono essere distaccate dal filo stradale principale di mt.15.
    Nell'area del distacco esternamente alla recinzione debbono essere ricavati in prossimità dell'accesso almeno tre posti macchina profondi mt.10.
    Il cancello di ingresso deve essere arretrato rispetto al fili stradale di almeno 10 mt.

    In sede di P.P. verranno comunque date opportune disposizioni per regolare più opportunamente i vari interventi.

    In particolare si dovranno prevedere aree verdi al di fuori dei lotti pari ad almeno il 20% della superficie a disposizione.

    Queste aree devono essere destinate alla sosta degli operai ed ad attrezzature per il tempo libero ed inoltre spazi esterni ai lotti per la sosta dei veicoli industriali pari al 10% dell'area a disposizione.

    Nelle zone artigianali è consentito (leggi: "*consentita"*) la costruzione oltre che dei laboratori artigianali anche di fabbricati per magazzini, depositi, silos, autorimesse pubbliche o simili.

    È ammessa la coesistenza anche nello stesso edificio di un'abitazione massimo di 130 mq. di superficie utile e non superiore ai 600 mc. totali purché con i necessari provvedimenti vengano eliminate le cause di molestia.

- edifici ed attrezzature collegate alla produzione industriale come magazzini, uffici, mostre permanenti ed a rotazione, spazi per manifestazioni pubblicitarie, ecc.

  L'attuazione potrà avvenire attraverso P.P.

  Sono consentite costruzioni con un indice di costruzione fondiario di 2,5 mc/mq. - E' ammessa un'abitazione per il personale di custodia. - Superficie utile massima 110 mq. purché incorporata nell'edificio principale, cubatura max 600 mc.

  Le caratteristiche principali sono:

  - rapporto di copertura 40% della superficie fondiaria a disposizione;
  - distacco dai confini – pari all'altezza dell'edificio principale, in nessun caso inferiore a mt.8;
  - altezza massima consentita 10 mt. esclusi volumi tecnici;
  - distacchi – dal fronte stradale principale 40 mt.
    dalle strade laterali mt. 15

    Nell'area di distacco debbono trovar luogo posteggi per autoveicoli.
    Gli ingressi, quando prevedano il traffico degli autoveicoli industriali debbono essere arretrati per 20 mt., per una fascia di almeno 10 mt. rispetto al filo stradale; 5 mt. negli altri casi;
  - superficie massima del lotto – 3.000 mq.

Art. 18
Zone per le attrezzature di servizio

Queste zone comprendono aree destinate alle attrezzature pubbliche gestite da enti pubblici o ad edifici ed attrezzature per i servizi necessari alla vita associata, commerciali, tempo libero e turistiche gestiti da privati.

Le attrezzature viarie e le loro caratteristiche verranno meglio definite in sede di P.P..

Le aree da destinare a parcheggi dovranno essere previste in ragione di 40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda edificabile al di fuori di quelli previsti dall'art.18 della legge 765.

L'indice di fabbricabilità fondiaria in queste zone non deve superare i 3 mc./mq.

Le attrezzature commerciali e turistiche sia nell'interno dei quartieri che nelle zone esterne agricole verranno in seguito meglio precisate con il piano commerciale di cui alla legge 11/06/1971 n.426.

In tali aree potranno essere ammesse costruzioni ed attrezzature:

1. Scolastiche
2. Culturali
3. Religiose
4. Sanitarie
5. Assistenziali
6. Sportive

7. Ricreative
8. Commerciali
9. Amministrative
10. Annonarie
11. Trasportuali
12. Turistiche
13. Conviti o comunità o caserme
14. Verde pubblico attrezzato per i giochi
15. Impianti tecnologici (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, fognature, telefono e simili)
16. Installazioni speciali (autoveicolari, ferroviarie, aeroportuali, telecomunicazioni, militari, cimiteriali, nettezza urbana ecc.)
17. Servizi generali e locali, di proprietà privata con attrezzature corrispondenti alle esigenze fondamentali della popolazione non necessariamente pubbliche, quali quelle culturali, di istituti o di convivenze scolastiche, religiose, sanitarie, assistenziali, commerciali per trasporti , collegi e convitti.

Tutte le costruzioni ad iniziativa privata dovranno essere vincolate all'uso prefisso mediante atto pubblico debitamente trascritto.
Tale vincolo può essere modificato solo con delibera consiliare.

E' fatto divieto di costruirvi edifici di abitazioni, salvo eventuali abitazioni del personale addetto alla custodia, comunque non superiore ai 600 mc.

Art. 19
Zone per il verde pubblico.

Queste zone sono destinate a creare le seguenti sottozone:

a) parco comunale pubblico con adeguati impianti sportivi comunali;
b) parchi di settore entro le zone edilizie
c) aree destinate a giochi ed a campi sportivi ed al tempo libero al servizio diretto delle zone edilizie.

<u>zona a)</u>

I P.P. devono precisare in questa sottozona idonee aree da destinare a parco, con relative essenze arboree e spazi accessibili al pubblico, nonché tutto quanto attinente allo svago nel parco che sia di pubblico interesse.
Sono ammessi piccoli chioschi in rapporto a 6 mq. coperti di costruzione per ogni 20.000 mq. di area a disposizione; altezza non superiore a mt. 3

Sempre in questa zona i P.P. ubicheranno aree idonee ad impianti sportivi pubblici, a livello comunale.

I progetti di tali costruzioni devono essere improntati al rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche ambientali.

zona b) – c)

Dette zone sono oggetto dei P.P. di quartiere per cui in tali piani dovranno essere previsti adeguati ambienti per il parco di quartiere, spazi per il tempo libero ed i giochi per la popolazione di età fino a 6 anni, fino a 14 anni, oltre i 14 anni, e nuclei elementari di verde al servizio delle abitazioni.

Le caratteristiche di queste zone saranno le stesse di quelle descritte nel punto a).

Nei P.P. il verde nelle varie sottozone deve essere così distribuito:

Sottozona	a1 – aree per parco comunale	mq. 15,0 x ab. (min)
	a2 – aree impianti sportivi generali comunali	mq. 3,0 x ab. (min)
	b1 – aree parco quartiere	mq. 4,0 x ab. (min)
	b2 – nucleo elementare di verde	mq. 3,0 x ab. (min)
	c - gioco bimbi 3- 6 anni	mq. 0,4 x ab. (min)
	" " 6-11 anni	mq. 0,6 x ab. (min)
	" sport 11-14 anni	mq. 1,0 x ab. (min)

Art. 20
Zone vincolate

Le zone d'uso di cui agli articoli precedenti possono essere soggette ai limiti imposti dai seguenti vincoli:

1) Vincolo cimiteriale – limitazioni imposte dall'art.338 T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n.1265, nonché quelle della legge 17/10/1957 n.938.

2) Vincolo di protezione degli impianti di telecomunicazione, elettrodotti, metanodotti, acquedotti, fognature, ecc (leggi vigenti)

3) Vincolo di protezione delle falde freatiche – al fine di prevedere inquinamenti delle acque potabili, le costruzioni dovranno essere subordinate al parere congiunto dell'ufficio di igiene e dell'ufficio tecnico comunale che congiuntamente daranno le opportune disposizioni da ottemperare prima del rilascio dell'autorizzazione a lottizzare od al rilascio delle licenze di costruzione tenuto presente i vincoli dell'Ispettorato Agricolo Forestale Regionale.

4) Vincolo di bellezze naturali e di edifici di pregio artistico e storico – ai sensi della legge 29/6/1939 n. 1497 e successive modifiche e precisazioni, ed in particolare al vincolo esistente definito dal D.M. del 7/1/1960 interessante i comuni di Cori, Sermoneta e Cisterna, in queste zone sono vietate le costruzioni di edifici di qualsiasi specie senza prescritta autorizzazione:
   a) del Ministero della Pubblica Istruzione su preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti;
   b) del Sindaco del Comune, su conforme parere della Commissione Edilizia cui è sempre riservato l'esame del progetto sotto l'aspetto igienico ed edilizio, ed in conformità alle norme.

   Sono egualmente subordinate all'autorizzazione di cui al comma precedente ed all'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 14 della legge 20/6/1909 n.364 e della legge 29/6/1938 n. 1497 i lavori nell'interno o all'esterno dei fabbricati o ville di speciale pregio artistico che ne modifichino le disposizioni di parti di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, quali nuove costruzioni, soprelevazioni, chiusure o spostamenti di vani, variazioni di cornicioni o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili avuto riguardo anche all'interesse riflesso nei rapporti di prossimi edifici monumentali e del paesaggio.

Se nel restaurare e demolire un edificio qualsiasi si venisse a scoprire qualche avanzo artistico, deve darsene immediatamente avviso al Sindaco, che ne ordinerà i provvedimenti che siano richiesti dalle urgenti necessità per la convenzione del monumento scoperto.

5) Vincolo di rispetto della viabilità principale – in questa zona ad eccezione delle attrezzature al servizio della strada, sono vietate le costruzioni anche provvisorie. Fatte salve le previsioni del P.R.G. parallelamente alle strade ed agli incroci non possono sorgere costruzioni ad una profondità dal ciglio stradale inferiore a quanto prescritto dalla legge 2/9/1968 n. 765 e successive integrazioni ministeriali.

Lungo le strade classificate comunali o di bonifica o dell'O.N.C. debbono essere rispettati gli allineamenti delle costruzioni stabiliti all'epoca, laddove non concordano con la planimetria del P.R.G., fatto salvo quanto più generalmente disposto dal decreto del Ministero dei LL.PP. 1 aprile 1968, n. 1404.

Tutti gli accessi stradali lungo le strade statali, provinciali consortili, debbono avere preventiva autorizzazione degli specifici organi preposti.

6) vincoli aeronautici esistenti per effetto della esistenza dell'aeroporto di Latina.

Art. 21
Programma di attuazione del piano

L'Amministrazione Comunale formerà dei programmi annuali o biennali di attuazione.
Il programma dovrà prevedere:

a) i P.P. che si intendono studiare ed adottare
b) indicazione dei comparti nei quali si intende autorizzare la convenzione
c) tutto quanto concerne la realizzazione ad opere del Comune o di altri enti pubblici, circa le opere stradali, dei servizi, delle zone verdi industriali od edilizia in genere.

Art. 22
(soppresso)

Art. 23
(soppresso)

VARIANTE AL P.R.G. PER LA DESTINAZIONE AGRICOLA DELL'AREA RISULTANTE DALLA SOPPRESSIONE DLLA PORZIONE NORD PER DELL'AGGLOMERATO INDUSTRIALE A.S.I. ROMA LATINA (ZONA AGRICOLA A4)

approvata con
DELIBERAZIONE della GIUNTA REGIONALE 22 FEBBRAIO 2002, n. 213
(pubblicata sul S. O. N. 5 al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 20.04.2002, N. 11 – Parte prima, pagg. 49 - 53)
ad oggetto:
"Comune di Cisterna di Latina (Lt). Variante al PRG per la soppressione della porzione Nord della zona industriale (Deliberazione consiliare 26 febbraio 1990, n. 56)".

"TAV. 5 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELLA ZONA AGRICOLA" (NORME PER LA ZONA A4) (*)

(*) La variante urbanistica, da zona industriale ad agricola, è stata approvata con le seguenti prescrizioni, contenute nel voto del Comitato Tecnico Consultivo Regionale per l'Urbanistica - 1a Sezione n. 455/5 del 31.05.2001:
"Rimangono comunque escluse dal possibile processo edificatorio quelle aree sottoposte ad uso civico e quelle sulle quali grava il vincolo archeologico (art. 1 lett. M legge 431/85) e boschivo (art. 1 lett. g legge 431/85)".

Art. 1

La destinazione della zona è agricola.

Art. 2

La superficie del lotto minimo è stabilita nella misura di Ha 10.00.

Art. 3

L'indice fondiario per residenze è stabilito in 0,01 mc/mq.

Art. 4

L'indice fondiario per attrezzature agricole è stabilito in misura di 0.03 mc/mq. e deve essere realizzato in edificio separato da quello destinato ad abitazione.

Art. 5

È fatta eccezione alle prescrizioni di cui agli artt. 2, 3, 4, per i lotti di proprietà di superficie non inferiore ad Ha 2.00.00 alla data di adozione della presente variante *(n.d.r.: 26 febbraio 1990)* per i quali si assumono i seguenti indici:

- a indice fondiario per residenze 0.03 mc/mq.
- b indice fondiario per attrezzature agricole 0.07 mc/mq. realizzate in costruzioni separate da quelle destinate ad uso abitazione.

Art. 6

L'altezza massima degli edifici è stabilita nella misura di ml. 7.00 per le residenze per un massimo di due piani fuori terra e ml. 7.00 in un unico piano per le attrezzature.
La pendenza dei tetti non potrà superare il 35%.

Art. 7

L'area coperta dalle abitazioni non può superare il 30% del volume consentito.
Le superfici porticate non possono superare il 30% della superficie utile abitabile.

Art. 8

Il distacco minimo dalle strade è di m. 20.00 ove non diversamente indicati negli elaborati.

Art. 9

Il distacco minimo dai confini è di m. 10.00.
Il distacco minimo tra fabbricati è di m. 20.00 "dai fabbricati preesistenti al P.R.G. è di 12.00 m.
Le fasce di rispetto risultanti dalla modifica del tracciato del collegamento B.go Piave – San Cesareo per la soppressione degli svincoli di accesso all'area dell'agglomerato hanno valore di solo distacco. Esse concorrono alla formazione del lotto minimo e della volumetria edificabile.

TESTO INTEGRATIVO DELLE NORME TECNICHE DI PIANO REGOLATORE GENERALE DISCIPLINANTE LA COSTRUZIONE DELLE SERRE IN ZONA AGRICOLA

approvato con
DELIBERAZIONE della GIUNTA REGIONALE 20 DICEMBRE 2002, n. 1703
(pubblicata sul S. O. N. 4 al Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 28.02.2003, N. 6 – Parte prima, pagg. 23 - 26)
ad oggetto:
"Comune di Cisterna di Latina. Variante NTA per la disciplina per la costruzione delle serre in zona agricola (Deliberazione consiliare 19 febbraio 2002, n. 9) Leggi regionali n. 34/96, 39/99 e 36/87".

Par.1 – Oggetto

Il presente testo detta norme per la costruzione di serre che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Par.2 – Definizione

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme è considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale, mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità per le colture ortofloricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.

Per la realizzazione delle serre sono consentite solo opere murarie strettamente necessarie alla installazione di detti impianti, non emergenti da terra per più di 50 centimetri.

Le chiusure laterali e la copertura degli impianti serricoli dovranno essere realizzate con elementi amovibili, trasparenti ovvero opachi, ancorati al basamento e tali da perdere la loro funzione se asportati.

La realizzazione delle serre per colture a ciclo stagionale, senza opere di fondazione, con struttura in legno o tubolare metallico e con copertura degli impianti in film plastico, è subordinata a comunicazione al sindaco, corredata della documentazione di cui al secondo comma del "Par.4 – Concessioni Edilizie".

Par.3 – Disposizioni tecniche

a) la superficie coperta non deve superare il settanta per cento dell'area disponibile, ove questa sia inferiore a 30.000 metri quadri; non deve superare il cinquanta per cento dell'area disponibile per le superfici eccedenti i 30.000 metri quadri;
b) l'altezza, misurata al colmo delle coperture, non deve superare i metri 6 (sei);
c) le distanze minime non possono essere inferiori a:
   1. metri cinque dai fabbricati adibiti a civile abitazione;
   2. metri tre dai confini di proprietà;
   3. quelle previste dal vigente codice della strada.

   Non è prevista alcuna distanza minima fra le serre e gli annessi agricoli.

d) le pareti verticali non possono superare l'altezza di metri quattro all'intersezione della linea di gronda;
e) nel progetto deve essere prevista l'esecuzione delle opere necessarie per la regimazione, la raccolta, l'incanalamento e lo scarico delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto;
f) può essere ammessa la costruzione di un'avanserra di servizio, con gli stessi materiali idonei per la costruzione delle serre, purché avente una superficie coperta non superiore al 10 per cento della superficie delle serre e un'altezza massima di metri 6 al colmo;
g) la superficie coperta da serra ed avanserra non può, comunque, superare i limiti di cui alla lettera a).

Le superfici utilizzate dalle serre possono essere imputate al fine della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi all'attività agricola come definita dal codice civile, ivi comprese le abitazioni rurali.

Par.4 – Concessioni Edilizie

Chiunque intenda procedere alla costruzione delle serre di cui all'articolo 1 deve chiedere al comune il rilascio della concessione ai sensi dell'articolo 1 della legge 28 gennaio 1977, n.10, e successive modificazioni ed integrazioni.

La domanda di concessione deve essere corredata di:
a) certificato catastale;
b) planimetria catastale;
c) planimetria indicante la localizzazione su scala 1:500 e 1:2.000;
d) planimetria indicante la dimensione delle opere in progetto su scala 1:200;
e) la cartografia ubicativa;
f) particolari costruttivi su scala 1:50;
g) piano di produttività agricolo.

Il rilascio della concessione è connesso alla specifica destinazione di uso agricolo di manufatti e pertanto gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione. A garanzia di ciò, prima del rilascio della concessione edilizia, l'interessato assume, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, l'impegno a non mutare la destinazione di uso agricolo dei manufatti.

È soggetta alla semplice comunicazione al Sindaco la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre già esistenti.

Par.5 – Norma transitoria

Ai fini della regolarizzazione delle serre ultimate alla data di entrata in vigore della legge regionale 12.08.96 n.34, deve essere richiesta la concessione edilizia al Sindaco, il quale la rilascia ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni del presente testo normativo.

Par.6 – Sanzioni

Ai fini sanzionatori si applicano le disposizioni previste dalle leggi urbanistiche vigenti.

VARIANTE AL P.R.G. PER LE AREE DA DESTINARE A "MANTENIMENTO INDUSTRIALE"

approvata con
DELIBERAZIONE della GIUNTA REGIONALE 24 GENNAIO 2003, n. 38
(pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 10.04.2003, N. 10 – Parte prima, pagg. 13 - 28)
ad oggetto:
"Comune di Cisterna di Latina (Lt). Variante al PRG per la previsione di aree da destinare a mantenimento zona industriale (Deliberazioni consiliari 18 settembre 1996, n. 31 e 24 novembre 1997, n. 78)"

Normativa Tecnica di Attuazione

Testo modificato e integrato in base ai contenuti del parere espresso con voto n. 462/2 reso nell'adunanza del 21.11.2001 dalla I Sottosezione del Comitato Tecnico Consultivo Regionale (nota prot. reg.le n. 6687 del 11.04.02, assunta agli atti al prot. com.le n. 13526 del 19.04.02), nonché dei pareri espressi ai sensi dell'art.13 L.64/74 dalla Direzione Generale Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente, Servizio Geologico Regionale (nota prot. reg.le n. 19621 Fasc. 2066 del 07.09.2001 assunta agli atti al prot.com.le n. 34506 del 26.09.2001, nonché nota prot. reg.le n. AM/015878 Fasc. 2353 del 28/05/2002 assunta agli atti al prot.com.le n. 18146 del 29.05.2002)

CAPO I
CAMPO DI APPLICAZIONE

Art.1
Campo di applicazione

Le presenti norme, unitamente alle prescrizioni grafiche contenute negli elaborati di progetto della variante si applicano alle aree di "mantenimento industriale" individuate dai seguenti elaborati di progetto:
- tav. 1a/b. P.R.G. vigente (scala 1:10.000);
- tav. 2a/b. Progetto. Aree da destinare a mantenimento industriale (scala 1:10.000);
- tav.3a/b/c/d. Progetto. Aree da destinare a mantenimento industriale (scala 1:5.000 e stralci catastali 1:2.000);
- Relazione tecnica;
- Normativa tecnica di attuazione;
- Allegato 1. Relazione sulla situazione industriale ai sensi della circolare del Ministero LL.PP. n.2495 del 07.07.1954.

Art.2
Riferimento ad altre prescrizioni

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme tecniche, si fa riferimento alle prescrizioni del piano urbanistico generale, alle prescrizioni del regolamento edilizio ed alle vigenti normative legislative regionali e nazionali.
Per le altezze e i distacchi dei singoli corpi di fabbrica si applicano le prescrizioni relative alle costruzioni in zona sismica.

CAPO II
DESTINAZIONI D'USO E INDICI DI INEDIFICABILITÀ

Art.3
Destinazioni d'uso ammissibili

Le strutture produttive esistenti inserite all'interno della variante di mantenimento sono utilizzabili in funzione di due categorie di destinazione d'uso:
le aree attualmente ancora in produzione industriale per le quali è prevista la possibilità della continuazione delle attività svolte;
le aree attualmente dimesse (ditte PISTILLO, SISCA, TIRRENA) per le quali è concessa esclusivamente la destinazione di zona agricola produttiva/speciale, entro cui è ammessa la attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli (escludendo dalla commercializzazione e vendita quei prodotti non attinenti la specifica destinazione d'uso), aree entro le quali sono assunti quali indici volumetrici quelli risultanti dalla "Relazione Tecnica"

Art.4
Indici di utilizzabilità fondiaria e di copertura

L'indice di utilizzazione fondiaria è determinato dalle cubature a seguito elencate, nonché dalla dimensione dei lotti riportati nelle planimetrie in scala 1:5.000 e 1:2.000:

Ditta CHIORDA	mc 63.722
Ditta ONDULIT	mc 52.000
Ditta SILM	mc 60.000
Ditta GOODYEAR	mc 297.000
Ditta SLIM	mc 358.000
Ditta THERMICON	mc 5.000
Ditta VALILAZIO	mc 4.500
Ditta MAN. CIRCEO	mc 150.278
Ditta MARCONI	mc 129.640
Ditta GELIT	mc 58.586
Ditta S.M.E. (già S.E.S. e P.R.O.D.E.S.)	mc 10.143
COOP. PRODUTT. LATTE	mc 18.096

Tale indice è inderogabile. In tutti i casi in cui la razionalizzazione dei cicli produttivi non possa essere realizzata all'interno dei manufatti esistenti è possibile un aumento della cubatura esistente nella misura del 15%.
Esclusivamente per l'impresa Reynolds Slim, attualmente interessata da un indice di utilizzazione (superficie coperta sul totale della superficie dell'area) pari a 0,28 mq/mq si potrà derogare dall'incremento individuato al precedente comma fino al raggiungimento di un massimo di indice di utilizzazione di 0,35 mq/mq. per una superficie di 140.210 mq.
Esclusivamente per le imprese con lotto di pertinenza inferiore ai 5 ettari, è possibile un aumento fino al raggiungimento di un indice di copertura del suolo pari ad un terzo dell'intera area inclusa all'interno della variante.
Tali due distinte opportunità di aumento della cubatura non sono tra loro cumulabili e possono essere utilizzati esclusivamente una volta.
La condizione di impossibilità alla razionalizzazione del ciclo produttivo all'interno dei manufatti esistenti dovrà essere comprovata da apposita relazione tecnica asseverata che contenga l'analisi dello stato di fatto ed indichi le trasformazioni da effettuare.

Art. 5
Limitazioni al frazionamento fondiario ed immobiliare.
Tutela delle aree alberate e d'uso collettivo.

Le eventuali volumetrie di ampliamento dovranno essere realizzate, salvo comprovate motivazioni tecniche che non lo consentano, in aderenza *dei* (leggi: "con i") corpi esistenti nel rispetto delle distanze dai confini e dell'altezza degli edifici precedentemente realizzati.
La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione diretta del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità *della* (leggi: "alla") normativa vigente per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche.
Allo scopo vanno rispettate le prescrizioni ed i criteri di cui al D.M. LL.PP. n.236/89 della L. n.104/92 e del DPR. N.503/96, nonché le "linee guida" approvate con D.G.R. 27.03.01 n.424 (BRR n.17 del 20.06.01 – S.O. n.4).

Gli spazi liberi alberati esistenti o gli spazi destinati ad usi collettivi, quali impianti sportivi non possono essere interessati dalle trasformazioni edilizie a meno di una loro rilocalizzazione all'interno della stessa proprietà o in altro sito che abbia il formale assenso da parte dell'Amministrazione comunale.
Il frazionamento immobiliare delle proprietà interessate dalla presente variante dovrà obbligatoriamente mantenere gli attuali sistemi di accessibilità e di sosta. Le attuali aree di accesso e sosta o il loro miglioramento ai sensi del successivo art.8 dovranno essere comunque mantenute indivise.

Art. 6
Quantità minima degli spazi pubblici

Ai sensi del primo comma dell'art.5 del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444, la concessione edilizia potrà essere rilasciata soltanto se le superfici da destinare a spazi pubblici, escluse le strade, da cedere all'Amministrazione comunale saranno non inferiori al 10% dell'intera superficie del complesso produttivo.
Tali superfici dovranno essere ubicate in aree adiacenti a strade o accessi pubblici e comunque dietro motivato parere di assenso da parte dell'Ufficio urbanistico comunale.

CAPO III
NORME PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 7
Norme per gli interventi edilizi

Le strutture produttive esistenti inserite all'interno della variante di mantenimento industriale possono essere sottoposte ai seguenti interventi di carattere edilizio:
a) ristrutturazione edilizia, come definita dall'art.31 della Legge 457/78;
b) ampliamenti dei manufatti esistenti nei limiti previsti dal precedente art.4 e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- distacchi delle strade, come da vigente codice della strada;
- distacchi dai confini, pari all'altezza del manufatto e comunque non inferiore a ml.10. nel caso di manufatti esistenti realizzati a confine il fabbricato da realizzare dovrà distanziarsi di ml.20;
- sistemazione a verde, con piantumazione di un albero ogni 300 mc. della volumetria esistente e di progetto, delle aree non interessate dall'edificazione con priorità dei terreni adiacenti la viabilità pubblica;
- realizzazione di aree di sosta e di manovra per autoveicoli in ragione del rapporto di 1/10 della volumetria complessiva esistente e di progetto;

c) realizzazione di volumi tecnici strettamente necessari per il miglioramento e la messa a norma degli impianti tecnologici e di servizio dei manufatti, quali, ad esempio, impianti idrici, termici, elevatori, ventilazione e comunque tutte le apparecchiature necessarie ai processi produttivi che non è possibile contenere all'interno degli edifici.
Sono pertanto volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio, gli extracorsa degli ascensori, serbatoi idrici, canne di ventilazione, etc…;
d) realizzazione di impianti sportivi aziendali, ivi compresi i volumi di pertinenza da edificare in conformità alle normative vigenti in materia e nei limiti di volumetria.
Tali impianti potranno assumere anche le caratteristiche di impianti d'uso collettivo subordinatamente alla stipula di apposita convenzione tra il Comune, l'azienda proprietaria ed eventuali terzi gestori.

Sono inoltre ammessi gli interventi di Manutenzione Straordinaria, quali quelli di seguito elencati:

1. costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi, quali:
   - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
   - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
   - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto;
2. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
3. serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
4. opere a carattere precario o facilmente amovibili:
   - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
   - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
   - garitte;
   - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
5. opere relative a lavori eseguiti all'interno dei locali chiusi;
6. installazione di pali porta tubi in metallo o conglomerato armato, semplici e composti;
7. passerelle di sostegni in metallo armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
8. trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
9. Basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
10. separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura;
11. attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline) nonché da navi (bracci sostegno manichette);
12. attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc..;
13. tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
14. canne fumarie e altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

CAPO IV
NORME DI ARREDO, DI INSERIMENTO VIARIO ED AMBIENTALE

Art. 8
Realizzazione delle recinzioni

Le recinzioni esterne delle aziende non dovranno superare l'altezza di ml. 2,50. Di questi soltanto un metro potrà essere costituito da materiali non trasparenti.
Le recinzioni saranno di norma poste sul confine di proprietà, salvo particolari disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Amministrazione Comunale riguardanti le fasce di rispetto per la viabilità o per le infrastrutture tecnologiche e per la manutenzione dei corsi d'acqua esistenti.

Art. 9
Norme per la minimizzazione dell'impatto visivo e per la razionalizzazione dell'accessibilità

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 dei complessi mediante l'impianto di siepi e di filari arborei.

Eventuali opere necessarie al miglioramento ed alla razionalizzazione dell'accessibilità ed alla sicurezza stradale, quali accessi, viabilità secondaria, aree per la sosta e la manovra degli autoveicoli e connesse sistemazioni idrauliche superficiali, potranno essere realizzate dalle stesse imprese interessate previa concessione edilizia rilasciata dal Comune di Cisterna.

CAPO V
NORME PROCEDURALI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI

Art. 10
Rilascio delle concessioni edificatorie

Nell'ambito delle aree individuate ai sensi della presente variante il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato:
- all'asservimento mediante atto unilaterale d'obbligo delle aree di pertinenza urbanistica dell'insediamento industriale e delle aree di parcheggio previste in base alla L.122/89 e sue successive modificazioni o integrazioni;
- al pagamento degli oneri di concessione nella misura prevista dalle vigenti normative comunali;
- al possesso delle autorizzazioni agli scarichi delle acque reflue e delle emissioni in atmosfera;
- alla quantificazione dei fabbisogni idrici ed all'indicazione dei tipi di approvvigionamento.

Particolare attenzione dovrà essere posta ai problemi del riuso delle acque impiegate nei cicli produttivi mediante la redazione di apposite relazioni del bilancio idrico complessivo.

VARIANTE AL P.R.G. PER LE AREE DA DESTINARE A "MANTENIMENTO INDUSTRIALE"

APPENDICE ALLE NORME TECNICHE

Prescrizioni di cui ai pareri espressi ai sensi dell'art. 13 L.64/74 dalla Direzione Generale Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente, Servizio Geologico Regionale (nota prot. reg.le n. 19621 Fasc. 2066 del 07.09.2001 assunta agli atti al prot. com.le n. 34506 del 26.09.2001, nonché nota prot. reg.le n. AM/015878 Fasc. 2353 del 28/05/2002 assunta agli atti al prot.com.le n. 18146 del 29.05.2002)

- Siano rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica del giugno 2000 a firma del geol. Nello Ialongo;
- ogni edificazione sia preceduta da indagini geognostiche e geotecniche di dettaglio, in modo da verificare la mancanza di cavità sotterranee e conoscere l'esatta stratigrafia e le caratteristiche geotecniche del sottosuolo, allo scopo di valutare il tipo migliore di fondazione da utilizzare e la profondità dell'area di sedime;
- la realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;
- per ogni ambito siano inoltre rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

  Ambito A "Collina dei Pini"
  - Considerando la vicinanza dei pozzi comunali destinati all'approvigionamento idrico pubblico, prima di ogni ulteriore edificazione o di modificazione dell'utilizzo industriale delle aree, siano presentate alla competente struttura regionale le delimitazione delle arre di salvaguardia ai sensi della DGR 5817/1999; a seguito della predetta delimitazione, le aree interessate dal presente parere che si trovassero all'interno delle aree di salvaguardia, dovranno essere assoggettate alle prescrizioni previste dall'art.21 del D.Lgs.152/2000;
  - Ogni edificazione sia ubicata a distanza pari al doppio dell'altezza delle scarpate e dai fronti di cava;
  - Ogni edificazione abbia il piano di calpestio posto a quota superiore a quella massima prevista per le esondazioni con periodo di ritorno almeno centennale;
  - Siano mantenute distanze di sicurezza dai fossi e comunque ogni edificazione sia posta a distanza minima di 10 m.;

  Ambito B "Doganella di Ninfa"
  - Non sono ammesse nell'area ulteriori edificazioni e/o ampliamenti di edificazioni esistenti;
  - Siano realizzate nell'area almeno tre fori di sondaggio, fino alla profondità di almeno 60 m., per monitorare gli scuotimenti del terreno, l'escursione dei livelli piezometrici, la conducibilità e la temperatura delle acque sotterranee, per percepire eventuali mutamenti negli equilibri meccanici e idrogeologici oggi esistenti;
  - Sia creato un sistema di monitoraggio in continuo dei dati provenienti dalle strumentazioni in foro e un sistema di elaborazione ed analisi dei dati; i dati dovranno essere esaminati da personale esperto in grado di valutare le eventuali variazioni del sistema meccanico e idrogeologico;
  - Sia predisposto un piano comunale di protezione civile, per l'Ambito B "Doganella di Ninfa", che permetta l'evacuazione del personale ivi presente, in caso di necessità*;*

Ambito C "Olmobello"

- Ogni edificazione abbia il piano di calpestio posto a quota superiore a quella massima prevista per fondazioni con periodo di ritorno almeno centennale;
- Siano mantenute distanze di sicurezza dai fossi e comunque ogni edificazione sia posta a distanza minima di 10 m.;
- La base di fondazione sia sempre posizionata all'interno dei prodotti piroclastici previa eliminazione dello strato superficiale di alluvioni ed epivulcaniti;
- Nelle aree in cui è possibile il contatto tra falda idrica e contaminanti, anche in situazioni eccezionali, siano attuate impermeabilizzazioni, canalizzazioni, raccolta, trattamento ed allontanamento delle acque di prima pioggia ed altri accorgimenti atti ad impedire contaminazioni della falda idrica;

Ambito D "Via Pontina"

- Ogni edificazione abbia il piano di calpestio posto a quota superiore a quella massima prevista per fondazioni con periodo di ritorno almeno centennale;
- Siano mantenute distanze di sicurezza dai fossi e comunque ogni edificazione sia posta a distanza minima di 10 m.;
- Nelle aree in cui è possibile il contatto tra falda idrica e contaminanti, anche in situazioni eccezionali, siano attuate impermeabilizzazioni, canalizzazioni, raccolta, trattamento ed allontanamento delle acque di prima pioggia ed altri accorgimenti atti ad impedire contaminazioni della falda idrica;

Ambito E "Cerciabella"

- Ogni edificazione abbia il piano di calpestio posto a quota superiore a quella massima prevista per fondazioni con periodo di ritorno almeno centennale;
- Siano mantenute distanze di sicurezza dai fossi e comunque ogni edificazione sia posta a distanza minima di 10 m.;

Le progettazioni e le realizzazioni di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

- Legge 2.2.1974 n.64;
- D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 " Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n.3317;
- Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n.769;
- D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
- Circ. Min. LL.PP. del 24.09.1988 n.30488 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988;
- D.M. LL.PP. 16.01.1996 " Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16.01.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circ. Min. LL.PP. del 10.04.1997 n.65 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.01.1996.

PARTE III

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del Piano Regolatore Generale

Promozione della qualificazione estetica e della sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali ed urbanistiche (DCC n. 100/2009)

Deliberazione della Giunta Regionale 09-09-2015, n. 453, ad oggetto <Comune di Cisterna di Latina (LT). Variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale relativa alla integrazione delle stesse con gli articoli raccolti sotto il titolo "Parte III: Norme Tecniche di Attuazione di Progetto" e contenuta all'interno dell'elaborato unico denominato "Elab. A". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 100 del 04-12-2009. Approvazione con modifiche.>, pubblicata sul BURL n. 76 del 22-09-2015;

PARTE III

"Norme Tecniche di Attuazione di Progetto"

Testo coordinato con l'indicazione delle modifiche introdotte dal Comitato Regionale per il Territorio (Voto n. 215_1 del 20 novembre 2014)

[nota prot. reg.le n. 61345 del 04.02.2015, assunta agli atti al prot. com.le n. 6088 del 09.02.2015]

Legenda modifiche d'ufficio regionali introdotte al testo adottato in sede di approvazione definitiva (DGR n. 243/2015)	
~~carattere barrato su sfondo grigio:~~	testo soppresso
carattere grassetto su sfondo evidenziato:	testo aggiunto

Il testo coordinato della Parte III, composta da n. 6 articoli numerati dal I al VI, è stato redatto dal Servizio Urbanistica al solo fine strumentale di facilitare il confronto collegiale sulle questioni generali correlate all'applicazione delle disposizioni regionali di cui alla DGR n. 243/2015.
In caso di incongruenze, refusi e meri errori materiali si intende, dunque, inalterata, l'efficacia dei provvedimenti originari cui esso si riferisce (deliberazione del Consiglio Comunale n. 100/2009 di adozione delle norme, parere del Comitato Regionale per il Territorio espresso con Voto n. 215_1 del 20 novembre 2014 e deliberazione della Giunta Regionale n. 453 del 09-09-2015 di approvazione definitiva, pubblicata sul BURL n. 76 del 22-09-2015)

Nell'ambito del testo coordinato della Parte III è stato inserito l'Articolo VI-BIS, rubricato "Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii.".

Art. I
Campo di applicazione, riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico

Le disposizioni di cui agli articoli seguenti modificano ed integrano il disposto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale approvate con Deliberazione della Giunta Regionale 9 marzo 1976, n. 893.

Le presenti NTA hanno valore prescrittivo e prevalente rispetto al regolamento edilizio, già approvato con DGR n.6023 del 08/10/1987, il quale dovrà, pertanto, intendersi superato laddove eventualmente dovesse risultare in contrasto con la variante in esame, rendendo necessario il suo conseguente adeguamento.
Pertanto le NTA prevalgono, comunque, anche durante il periodo necessario all'eventuale adeguamento del REC.

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

- le prescrizioni di cui alla normativa originaria del Piano Regolatore Generale vigente;
- le Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici attuativi interessanti le singole zone del P.R.G.;
- le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
- le ulteriori norme regolamentari comunali (a titolo esemplificativo: le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di commercio, igiene, verde, polizia urbana e scarichi, ecc.);
- la normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica ed edilizia con particolare riferimento alle prescrizioni per le zone sismiche, l'abolizione delle barriere architettoniche, la normativa in materia di impianti, risparmio energetico, inquinamento acustico ed atmosferico, scarichi acque reflue, ecc.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute. In tali casi, nelle more di formale modificazione della presenti norme, si applica la normativa preordinata.

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

Art. II
Criteri per la definizione e la determinazione degli indici e dei parametri

Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi che disciplinano l'attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi del Comune di Cisterna sono determinati in base ai criteri ed alle definizioni a seguito elencate.

A - Sagoma di massimo ingombro

La *sagoma* è la figura piana definita dal contorno esterno dell'edificio proiettato sul piano orizzontale e sui piani verticali. Sono escluse dalla sagoma le modeste sporgenze quali camini, elementi decorativi, impianti tecnologici e simili.
La *sagoma di massimo ingombro* rappresenta l'area entro la quale deve essere contenuto l'edificio; ~~possono aggettare dalla sagoma tutti gli elementi che non costituiscono cubatura (balconi, pensiline, portici ecc.)~~

B - Altezza (H)
L'*altezza degli edifici* (*H)* misura la distanza tra la quota del terreno immediatamente circostante a sistemazione avvenuta secondo il progetto approvato e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile; i sottotetti aventi altezza utile interna ~~non superiore a~~ **massima di** m. 2,20**, in qualunque parte essa venga misurata,** sono considerati, ai soli fini del calcolo del volume edificabile, non praticabili.

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

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

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

F - Volume (V)
Il *volume (V)* esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato sia residenziale che non residenziale, calcolata per effetto combinato delle prescrizioni di cui al presente Articolo II e del successivo Articolo III, che disciplina i casi di esclusione dal computo della volumetria. Per quanto non espresso nelle presenti norme, si applicano le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale e degli strumenti urbanistici attuativi delle singole zone di intervento, ai sensi del precedente Art.I.

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

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

I - Indice di edificabilità territoriale (It)
L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il rapporto tra il volume V degli edifici e la superficie territoriale St dell'intero ambito assoggettato a progetto unitario convenzionato.

L - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il rapporto tra il volume V e la superficie fondiaria Sf.

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

N - Indice di copertura (IC)
L'Indice di copertura (IC) esprime in mq il rapporto percentuale tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria Sf.

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

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

Art. III
Valore normativo degli elaborati degli strumenti urbanistici generali ed attuativi

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

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

I perimetri delle aree fondiarie e le sagome di ingombro indicate negli atti di pianificazione generale ed attuativa in sede di verbale di linee e quote potranno essere corretti a mezzo di apposita Determinazione Dirigenziale in presenza di eventuali discostamenti evidenziatisi nella realtà rispetto alla cartografia utilizzata a causa di possibili deformazioni intervenute nella riproduzione fotostatica. La disposizione si applica in tutti i casi di "refuso" o di "mero errore materiale" rilevato nelle planimetrie di piano, oltre che nella definizione esecutiva della viabilità di cui alla precedente "lett. b".

A titolo esemplificativo, ricadono nelle fattispecie anzidette:

- il debordamento di superfici campite rispetto ai limiti delle superfici fondiarie e, viceversa, l'assenza puntuale della campitura di zona, su porzioni di aree inequivocabilmente (per conformazione geometrica, limite catastale, allineamento o altro) costituenti un *continuum* omogeneo così come definito dalle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico;
- incongruenze, per difetto o per eccesso, nella delimitazione della viabilità pubblica, allorché sia evidente il riferimento a quella esistente;
- traslazione di linee, dovute alla sovrapposizione di basi cartografiche in formato "raster" con rappresentazione formato "dwg", legata anche alla scala di stampa degli elaborati grafici, ovvero alla conversione di planimetrie da base catastale ad aerofotogrammetrica, e viceversa.

Art. IV
Principi generali per la qualificazione estetica e la sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali ed urbanistiche.

Gli interventi urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale di Cisterna di Latina si attuano in conformità ai principi informatori di cui all'art. 3 della Legge Regionale 27.05.2008, n. 6, "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia".
In applicazione delle disposizioni regionali, tutti gli interventi di trasformazione devono rispondere a processi progettuali che tengano conto dei seguenti ambiti di indagini e criteri:

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

Tutti i progetti relativi agli interventi edilizi di ristrutturazione, sostituzione, ampliamento e nuova costruzione previsti dagli strumenti urbanistici generali ed attuativi dovranno soddisfare pertanto i seguenti requisiti:

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

Art. V
Disposizioni generali per l'attuazione degli interventi.

A - Materiali e colori, recinzioni
I progetti da realizzare, all'atto della presentazione in Comune, dovranno essere corredati da indicazioni che specifichino la qualità dei materiali da impiegare e i colori che verranno prescelti, in conformità alle prescrizioni a seguito elencate e nel rispetto dei principi di cui al precedente Art. IV.
Ogni progetto dovrà contenere un elaborato riguardante la recinzione del lotto.
Su tutto il territorio comunale le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, utilizzando le essenze di cui alla successiva lett. *"O - Piantumazioni esistenti e di progetto",* cancellate, muri, grigliati e simili; non devono superare l'altezza totale di m. 2,00 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna. La parte muraria della recinzione non potrà emergere dal terreno per più di m. 0,80.
Gli edifici che ricadono in lotti contigui con la stessa tipologia dovranno presentare caratteristiche uniformi per i materiali impiegati a vista, nonché per finiture e colori sulle superfici esterne.
Le finiture e i rivestimenti esterni di parete, ivi comprese le recinzioni, dovranno essere in colore da scegliere nella gamma dei seguenti: *ocra, senape, tabacco, nocciola, bianco, pozzolana, rosso romano,* fatti salvi i colori originari dei materiali utilizzati non trattati.
Il colore degli ulteriori elementi di finitura esterni (infissi, canalizzazioni, ringhiere, elementi decorativi, ecc.) dovrà essere omogeneizzato per timbro e/o tono alla gamma di cui al comma precedente.
Per le zone limitrofe al Fosso di Cisterna sono fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui alla lett. "P" del presente articolo.

B - Coperture
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 nel colore naturale del cotto.
Per le zone limitrofe al Fosso di Cisterna sono fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui alla lett. "P" del presente articolo.

C - Portici e logge
Ove non espressamente vietato dagli strumenti urbanistici attuativi, è' consentita la realizzazione di *portici privati* ai piani terreni e di *logge* ai piani superiori degli edifici, ove per loggia o portico si intende lo spazio coperto (dal fabbricato, o con strutture indipendenti o semi dipendenti) per il quale la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse (comprendendo anche eventuali pilastri o strutture di sostegno) non superi ~~i tre quarti~~ **la metà** del totale delle pareti perimetrali.
La superficie complessiva di portici e logge (non computabile ai fini della volumetria ammissibile) non può essere superiore al 25% della superficie utile lorda (SUL) dell'unità immobiliare interessata, calcolata ai sensi del paragrafo "*Parametri e indici"*.
Ai portici e alle logge si applicano le disposizioni relative ai distacchi, di cui alle prescrizioni relative alle singole sottozone.

D - Sbalzi
Sono ammessi sbalzi oltre il filo del fabbricato (ove per sbalzo si intende qualsiasi elemento aggettante senza sovrastanti corpi chiusi, privo di strutture di sostegno e/o pilastri esterni al filo dell'edificio), purché essi non si inoltrino più di 1/3 della distanza minima dai limiti dei lotti. Sono fatti salvi i distacchi minimi tra gli edifici, stabiliti per le singole sottozone.
Sono comunque consentiti sbalzi max di 50 cm., in caso di fabbricati preesistenti alla data di adozione della presente normativa (legittimi o legittimati con provvedimento in sanatoria), edificati a distanza inferiore dei distacchi minimi.

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

F - Accessori
Per *accessori*, si intendono i locali complementari all'abitazione, non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio *soffitte, autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti, centrali termiche* non assimilabili alle fattispecie di cui alla successiva lett. "G"*, locali per i contenitori delle immondizie*, *legnaie, stenditoi e lavatoi coperti, piccole rimesse per attrezzature da giardino, ricoveri per animali da cortile o d'affezione* ecc.
E' consentita la edificazione fuori terra degli *accessori*, a condizione che essi siano realizzati in aggregazione alle residenze, fatte salve le possibilità previste per le sole *"opere di arredo esterne"* di cui alla successiva lett. *"Opere di arredo esterne".*
Essi possono essere ubicati anche al piano copertura degli edifici, nella misura massima del 50% della superficie lorda complessiva del piano sottostante e con ritiri minimi dal filo di tre lati del fabbricato nel rapporto di 1/1 tra profondità dell'arretramento e misura dell'altezza dei locali accessori
La previsione di volumi accessori al piano copertura degli edifici non concorre al computo del numero massimo di piani prescritto, a condizione che l'altezza utile interna degli stessi non sia superiore a m. 2,20.

G - Volumi tecnici
Non sono da considerarsi accessori i *volumi tecnici*, ove per tali si intendono quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio che non possono essere compresi, per esigenze tecnico-funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso.
A titolo esemplificativo, si considerano tali:

- il torrino scala per accesso a terrazzi praticabili, gli extracorsa ascensori, le canne fumarie, gli impianti televisivi, di ventilazione, di parafulmine, i vasi di espansione, emergenti dalla copertura del fabbricato;
- i locali posti sull'ultimo solaio necessari a contenere macchinari per impianti tecnologici quali serbatoi idrici necessari a sopperire comprovate carenze della pubblica rete idrica, impianti di produzione energia elettrica, di riscaldamento e condizionamento che, per esigenze tecnico funzionali, non possono essere contenuti entro il corpo del fabbricato.

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici, i quali non sono computabili ai fini della volumetria ammissibile, devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili, con particolare attenzione alla congruità tra caratteristiche tipologiche-dimensionali ed utilizzazione prevista, riferita alle esigenze dell'abitazione o dell'utilizzazione non residenziale.
A tal fine, il progetto edilizio deve essere corredato da tutti gli elaborati tecnici, grafici e/o scritti, necessari alla descrizione analitica dei locali e degli impianti (caratteristiche generali, ingombri, sviluppo dimensionale, ecc.). La rispondenza tra progetto, opere edilizie ed installazione degli impianti tecnologici dovrà essere comunque dimostrata dal Direttore dei Lavori ad ultimazione delle opere, mediante produzione di relazione asseverata.
Comunque, la sommatoria di tutte le superfici afferenti i *volumi tecnici* non può essere superiore a quella delle superfici principali lorde afferenti.

H - Opere di arredo esterne
Nelle zone a destinazione residenziale, in deroga alla condizione di cui alla precedente lett. "F", comma 2, è 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, *gazebi*), qualsiasi sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

e massima totale	30 mq di superficie utile lorda (SUL), per ogni unità immobiliare definita alla data di adozione della presente normativa
assima	3,00 ml e in ogni caso ≤ h edifici esistenti
dai confini e di zona	1,50 ml, *(fatta salva la possibilità di cui al comma 3)*
ra gli edifici	3,00 ml *(fatta salva la possibilità di cui al comma 3)*
falde di copertura	compresa tra 30% e 35%

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

- rispetto dei caratteri architettonici delle preesistenze edilizie;
- appropriato uso dei materiali, in riferimento alle raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni di cui al par. "*Materiali e colori, recinzioni"*.

Si può procedere alla realizzazione degli accessori di cui al presente punto in aderenza, anche tra manufatti appartenenti a diverso proprietario, fatti salvi i diritti di terzi.
In aggiunta agli accessori di cui ai precedenti commi, è consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggio, nell'ambito delle superfici previste ai sensi di legge, senza distacchi minimi dai confini e da strada, pur fatti salvi i diritti di terzi.
Nelle fattispecie sopraindicate i prevalenti diritti di terzi sono quelli sanciti dal codice civile.

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

Ogni nuovo edificio, ovvero ogni ampliamento di edificio legittimamente esistente alla data di adozione della presente normativa, deve essere dotato di parcheggi, da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree di pertinenza, nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, come disposto dall'art. 41-*sexies* della Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i., ovvero, per i soli insediamenti commerciali, se maggiore della precedente, nella misura stabilita dall'art. 19 della L.R. 18.11.1999, n. 33 e s.m.i..
Per gli edifici o porzioni di edificio con superfici interessate da destinazioni non residenziali, afferenti nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso ovvero di utilizzazione dei manufatti esistenti, in aggiunta ai parcheggi di cui al precedente comma devono essere reperiti i seguenti spazi pubblici e di parcheggio d'uso pubblico: a 100 mq di superficie non residenziale lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra dei veicoli, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.
Per gli spazi di cui al precedente comma non deve necessariamente venire meno la vocazione pubblica stabilita dall'Art. 5 del D.I. 02.04.1968, n. 1444; pertanto, al fine dell'assolvimento della funzione per cui risultano reperiti, devono essere necessariamente garantiti sia il loro permanente uso pubblico che l'accessibilità agli stessi.
Al fine del soddisfacimento delle quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo, è possibile l'asservimento di aree non confinanti, a condizione che la distanza tra limiti dell'area di sedime degli immobili principali e i relativi parcheggi non sia superiore a ml. 300, misurati secondo il percorso pedonale più breve.
Ai fini del calcolo delle superfici da destinare parcheggi, devono essere seguite le seguenti indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni:

- Per quanto attiene ai parcheggi di uso pubblico, si intendono escluse dal computo delle superfici da destinare a parcheggi sia le sedi viarie che gli spazi di manovra dei veicoli, al fine di garantire una efficace utilizzazione delle superfici ed una ottimizzazione della sistemazione degli spazi. Pertanto, concorreranno a determinare le quantità di superfici necessarie a soddisfare lo standard minimo di questa tipologia di parcheggio i soli spazi di sosta, ovvero gli stalli dei veicoli.
- Per quanto attiene ai parcheggi di cui al primo comma, la natura esclusivamente privata degli stessi (la quale, ferme restando le responsabilità in materia di sicurezza, permette una totale flessibilità nella utilizzazione degli spazi da parte della proprietà) in assenza di diverse disposizioni di legge consente di computare *in toto* la superficie di calpestio. Devono tuttavia essere escluse dal calcolo le superfici che oggettivamente, per caratteristiche geometriche o di pendenza, non possono di fatto essere utilizzate né come sosta né come spazio di manovra. A titolo esemplificativo, nel computo della superficie destinata a parcheggi ex art. 41-*sexies* della Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i., possono essere quindi computati, oltre agli spazi

effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

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

L - Esclusione dal computo della volumetria

In aggiunta alle opere di cui alle lettere *"G - Volumi tecnici" e "H - Opere di arredo esterne"*, rientrano tra casi di esclusione dal computo della volumetria i seguenti interventi, assimilabili a soluzioni architettoniche atte a determinare soli incrementi di superficie:

- ballatoi coperti colleganti corpi di fabbrica atti a disimpegnare gli ambienti e volumi di progetto;
- aperture prospettiche a tutt'altezza (ovvero estese ai vari piani dell'edificio) contenenti ballatoi coperti e scale aperte e pertanto non assimilabili neanche alle caratteristiche di portico;
- ~~balconi con setti murari atti a creare soluzioni architettoniche di decoro che non comportino una totale chiusura degli stessi;~~
- rampe di scale aperte, coperte e non tamponate;
- fattispecie riconducibili per analogia ai punti precedenti;
- casi di esclusione di cui al successivo Art. VI - *"Norme in materia di architettura sostenibile e di produzione energetica".*

M - Distanze tra pareti finestrate

Nei nuovi edifici o negli ampliamenti di quelli esistenti è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del D.I. 02.04.1968, n. 1444. La distanza di 10 mt tra pareti finestrate va rispettata a prescindere dalla loro altezza ed anche in presenza di una sola parete finestrata. Pertanto, in caso di sopraelevazioni di edifici posti a distanza inferiore a 10 m, le fronti degli ampliamenti dovranno pertanto essere arretrate sino al rispetto del distacco minimo dal corpo di fabbrica preesistente, fatto salvo il caso in cui non siano presenti finestre su entrambe le pareti fronteggianti, sia nello stato di fatto che in quello di progetto.
Ai fini dell'applicazione del precedente comma la parete è considerata *finestrata* in presenza di *aperture*, assimilabili ad entrambe le "specie di finestre" di cui all'art. 900 del Codice Civile. Non sono considerate *finestrate* le pareti costituite totalmente o parzialmente da superfici che consentono il passaggio di sola luce attraverso l'utilizzazione di materiali di tamponamento ad essa permeabili.
~~In relazione agli orientamenti giurisprudenziali in materia di sporti di limitata entità strutturale che non incidono sul volume e sulla superficie coperta, i corpi scala aperti colleganti il piano di campagna con unità immobiliari ai piani superiori, sino ad una altezza di m. 1,50 non si ritengono valutabili ai fini della normativa di piano riguardante i distacchi (ivi compresa la distanza tra pareti finestrate ex art. 9 D.I. 1444/68). Essi dovranno rispettare tuttavia una distanza di almeno m. 1,50 dal confine.~~
~~Nel presente P.P.E. trova applicazione la disciplina dei casi di esclusione di cui all'ultimo comma dell'art.9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per cui la prescrizione stabilita al precedente punto 20 non si applica nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di intervento con previsioni plano volumetriche.~~
~~La *previsione plano volumetrica* è costituita da apposito elaborato grafico recante la rappresentazione completa dell'involucro esterno dei corpi di fabbrica interessati, il quale può essere proposto anche da un solo proprietario, ma deve essere sottoscritto per accettazione da tutte le proprietà interessate ed approvato con Determinazione Dirigenziale.~~

~~**N - Trasferimento di potenzialità edificatoria**~~

~~E' ammissibile, nei lotti tagliati dal confine tra diverse zone di intervento di P.R.G., la concentrazione del volume afferente l'edificabilità delle singole parti.~~

~~Per tali lotti, nella quantificazione dei volumi realizzabili sull'area sopradescritta andranno detratti tutti i volumi legittimi o abusivi, relativi ad edifici già insistenti sull'intero lotto di proprietà, come definito alla data di adozione della presente normativa, ovvero, se antecedente, alla data di adozione della norma dello strumento urbanistico attuativo ovvero dell'atto di pianificazione che ha istituito la possibilità di trasferimento.~~

O - Piantumazioni esistenti e di progetto

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

E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, fatto salvo l'eventuale taglio o estirpazione a seguito di rilascio di autorizzazione ai sensi di legge, con successivo obbligatorio ripristino del numero delle essenze estirpate e, nel caso delle querce, la obbligatoria ripiantumazione della stessa essenza.

Tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con le alberature di cui al seguente comma, per un minimo di 50 alberi e 50 arbusti per Ha. Comunque dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna con piantumazioni per una superficie totale pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, finalizzate anche all'inserimento paesaggistico dei parcheggi *(per analogia al disposto della Del. G.R. 12.12.00, n.2546 in materia di verifica V.I.A.).*

Tutte le piantumazioni previste dal presente articolo devono essere effettuate utilizzando esclusivamente specie autoctone o naturalizzate, non invasive, le cui specifiche caratteristiche sono documentate e verificate secondo le modalità stabilite al successivo comma.

In riferimento agli obblighi di piantumazione di cui ai precedenti commi, i progetti di intervento devono essere corredati di apposita relazione agronomica esplicativa redatta da professionista abilitato, che illustri le specie prescelte, la localizzazione dei singoli esemplari e la motivazione delle scelte effettuate.

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

Il rilascio del certificato di agibilità ovvero l'attestazione di agibilità, di cui al Titolo III del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sono subordinati all'accertamento dell'avvenuto adempimento agli obblighi di cui al presente articolo.

P - Norme per le zone limitrofe al Fosso di Cisterna

Nelle aree limitrofe al tracciato del Fosso di Cisterna, intendendo per tali quelle poste entro la distanza di 150 metri dagli argini del corso d'acqua esistente e dal tracciato del fosso oggi parzialmente tombinato, si applicano **in generale le limitazioni previste per la tutela paesaggistica, con la disciplina relativa alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua, di cui alla LR 24/98 alle NTA di PTP e di PTPTR, ed in particolare** le seguenti indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni:

- negli interventi di ristrutturazione edilizia e di completamento le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;
- negli interventi edilizi, in particolare per quelli di demolizione e ricostruzione, fatte salve particolari soluzioni architettoniche le coperture degli edifici dovranno essere realizzate esclusivamente a tetto, le cui falde dovranno essere ricoperte con manto di tegole alla romana; non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;
- devono essere salvaguardate le alberature esistenti;
- non è consentita l'utilizzazione di infissi esterni in alluminio anodizzati e non verniciati.

Q – Interventi sugli edifici rurali
Al fine della tutela delle specifiche caratteristiche del paesaggio rurale, per gli interventi sugli edifici esistenti in zona agricola è prescritto l'utilizzo di materiali e di tecniche costruttive tradizionali volti al mantenimento delle caratteristiche tipologiche e architettoniche, fatte salve le verifiche in ordine ai requisiti prescritti al precedente Art. IV e alle singole lettere di cui al presente Art. V.

R – Viabilità e fasce di rispetto stradale
In applicazione dell'Art. I, ai fini della determinazione dell'ampiezza delle fasce di rispetto stradale di cui all'art. 20, punto 5) delle N.T.A. originarie, sulle indicazioni rappresentate graficamente negli elaborati planimetrici allegati al P.R.G. approvato con D.G.R. 09.03.1976, n. 893 prevalgono le prescrizioni del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 *"Nuovo codice della strada"* nonché del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 *"Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada"***, e loro modifiche ed integrazioni.**

Art. VI
Norme in materia di architettura sostenibile e di produzione energetica

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

A - Risparmio idrico e permeabilità dei suoli
(Attuazione Art. 4, commi 2, 3 L.R. 27 Maggio 2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia")
Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) nonché all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia",* è obbligatorio:

a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

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

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

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

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) nonché all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia",* è obbligatoria l'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili al fine di soddisfare:

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

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

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

C - Titoli abilitativi per l'installazione degli impianti

(Attuazione Art. 5, comma 4 L.R. 27 Maggio 2008, n. 6 "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", nonché Art. 19, comma 4 L.R. 28 Dicembre 2007, n. 26 "Legge Finanziaria Regionale per l'esercizio 2008")

Ferma restando la disciplina di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche:

a) non necessitano di titoli abilitativi, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"*, le installazioni effettuate da soggetti abilitati:
    1) di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 30 mq e di pompe di calore destinate esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;
    2) di impianti solari fotovoltaici parzialmente o totalmente integrati agli edifici pubblici e privati ovvero anche non integrati, qualora posti sulle coperture di edifici commerciali ed industriali, di potenza nominale uguale o inferiore a 20 kWp e, relativamente agli stabili condominiali, di potenza nominale uguale o inferiore a 5 kWp per unità abitativa, fino a un massimo di 20 kWp per l'intero stabile;
    3) di impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 kWp negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi;
b) sono sottoposte a ~~denuncia di inizio attività~~ **segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)** di cui all'articolo 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. le installazioni di pannelli solari termici di sviluppo superiore a 30 metri quadrati, destinati esclusivamente alla produzione di acqua calda e di aria negli edifici pubblici e privati e negli spazi liberi annessi, sempre che non comportino modifiche dei volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; per le installazioni degli impianti di cui alla lettera a), numeri 2) e 3), di potenza superiore ai limiti previsti dai citati numeri, si applica quanto previsto dal decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387 (Attuazione della direttiva 2001/77/CE relativa alla promozione dell'energia elettrica prodotta da fonti energetiche rinnovabili nel mercato interno dell'elettricità) e successive modifiche.

D - Modalità di calcolo degli indici e dei parametri

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

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

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

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

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

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

E - Opere consentite nelle zone vincolate

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

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

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

Art. VI-BIS
Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii.

1. Il presente articolo disciplina la possibilità di realizzare interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici, in attuazione dell'articolo 5 della legge regionale 18-07-2017, n. 7 e ss.mm.ii., per le seguenti finalità di cui all'articolo 1 della stessa legge:
   - aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera d) della legge regionale n. 7/17;
   - favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera e) della legge regionale n. 7/17.

2. Gli interventi previsti dal presente articolo sono consentiti nelle porzioni di territorio comunale urbanizzate, ove per tali si intendono, ai sensi dell'art. 1, comma 7, della legge regionale n. 7/17:
   a) le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
   b) la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
   c) le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:
   a) nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ivi comprese le aree non vincolate ma assoggettate a prescrizione di inedificabilità assoluta poiché indiziate da rischio geologico-ambientale o altre criticità, come individuate da specifici studi di settore acquisiti dall'amministrazione comunale, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
   b) nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29;
   c) nelle zone agricole di cui al vigente PRG (ZTO tipo E di cui al decreto interministeriale n. 1444/68), in caso di assenza delle condizioni di urbanizzazione di cui al precedente comma 2, lettera a) del presente articolo, ai sensi dell'art. 1, comma 7, lettera a), della legge regionale n. 7/17;
   d) nell'ambito del Piano di Recupero del Centro Storico (ZTO tipo A di cui al decreto interministeriale n. 1444/68) nonché nelle ulteriori zone contermini che, sebbene esterne allo stesso, risultano individuate dalle tavole del PTPR come insediamenti urbani storici, in applicazione dell'art. 5, comma 9, della legge regionale n. 7/17.

4. In applicazione dell'art. 5, comma 3, della legge regionale n. 7/17 e in conformità alle direttive espresse al punto 5, ultimo capoverso, della circolare esplicativa approvata con deliberazione della Giunta Regionale 19-12-2017, n. 867, gli interventi previsti dal presente articolo sono sempre consentiti su edifici residenziali legittimi o legittimati nelle zone agricole di cui al vigente PRG (ZTO tipo E di cui al decreto interministeriale n. 1444/68), indipendentemente dalla classificazione del paesaggio di cui alle tav. A del PTPR per la zona in cui ricade l'edificio, purché riguardino zone agricole con i requisiti di urbanizzazione previsti dall'art. 1, comma 7, della legge regionale n. 7/17, requisiti che, atteso che le zone agricole non possono considerarsi né trasformate né trasformabili in attuazione degli strumenti urbanistici, coincidono con le condizioni di urbanizzazione di cui al precedente comma 2, lettera a) del presente articolo, ai sensi dell'art. 1, comma 7, lettera a), della stessa legge regionale n. 7/17.

5. Al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico degli edifici esistenti è possibile realizzare interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale, per un incremento massimo di 70 mq di superficie, ai sensi dell'art. 5, comma 1, della legge regionale n. 7/17.

6. Nel caso in cui gli edifici rispettino quanto previsto dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al dPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., gli ampliamenti di cui al presente articolo sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento, ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge regionale n. 7/17.

7. Gli ampliamenti di cui al comma 5 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al dPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto interministeriale n. 1444/1968, ai sensi dell'art. 5, comma 3, della legge regionale n. 7/17, fatto salvo quanto stabilito al comma 4 del presente articolo.

8. In attuazione dell'art. 5, comma 4, della legge regionale n. 7/17, gli ampliamenti di cui al presente articolo si realizzano:
   a) in adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica, anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non risulti possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente, può essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato;
   b) nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del decreto interministeriale n. 1444/1968;
   c) nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle norme tecniche per le costruzioni di cui al dPR n. 380/2001 e ss.mm.ii..

9. In applicazione dell'art. 5, comma 5, della legge regionale n. 7/17, gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla legge regionale n. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici), fatto salvo il rinvio dinamico a norme sopravvenute ai sensi dell'Art. I di cui alla presente Parte III delle vigenti NTA del PRG.

10. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 6, della legge regionale n. 7/17, gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla medesima legge, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.

11. In attuazione dell'art. 5, comma 7, della legge regionale n. 7/17, per la realizzazione degli ampliamenti di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto al precedente comma 8, lettera b), si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8 della legge stessa.

[bozza allegata a nota di posta elettronica in data 14-05-2020]