



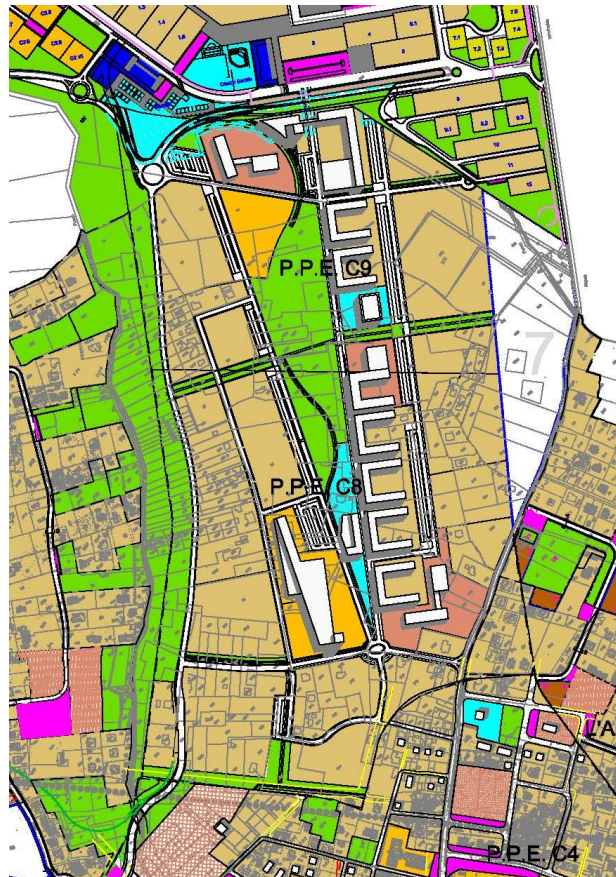
COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

Medaglia d'Argento al Valor Civile

SETTORE GESTIONE URBANA

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

Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione dei P.P.E. C8 e C9 (Art. 1bis, Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i.)



Testo normativo unitario integrato del Piano Particolareggiato Esecutivo "Vecchie Vigne" Norme Tecniche di Attuazione modificate secondo le controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni definite nel parere del Servizio Urbanistica dell'Ente

Allegato alla deliberazione della Giunta Comunale: n. _____ del _____ IL SEGRETARIO GENERALE: Dott.ssa Gloria Ruvo	PROGETTISTI: Arch. Carlo De Dominicis	allegato: B
	COLLABORATORI: Geom. Mario Berto	data: Agosto 2012

Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione dei P.P.E. C8 e C9
(Art. 1bis, Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i.)
Testo normativo unitario integrato del
Piano Particolareggiato Esecutivo “Vecchie Vigne”

INDICE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA	pag. 7
Indirizzi per la redazione della variante	pag. 7
Contenuti	pag. 9
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INTEGRATE	
Norme Tecniche di Attuazione modificate secondo le controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni definite nel parere del Servizio Urbanistica dell’Ente	pag. 11
<u>TITOLO I : NORME PER L’EDIFICAZIONE</u>	
Art. 0	
Premessa, definizione ambito di intervento.....	pag. 13
Art. 1	
Campo di applicazione.....	pag. 13
Art. 2	
Validità del piano.....	pag. 17
Art. 3	
Riferimento ad altre prescrizioni.....	pag. 18
Art. 4	
Rinvio dinamico	pag. 18
Art. 5	
Definizione parametri urbanistico-edilizi	pag. 18
Art. 5bis	
Valore normativo degli elaborati.....	pag. 22
Art. 5ter	
Principi generali per la qualificazione estetica e la sostenibilità ambientale degli interventi	pag. 22
Art. 5quater	
Disposizioni generali per l’attuazione degli interventi	pag. 23
Art. 5quinquies	
Norme in materia di architettura sostenibile e di produzione energetica.....	pag. 29
Art. 6	
Suddivisione in sottozone.....	pag. 32

Art. 7	
Norme per l'edificazione in tutte le sottozone.....	pag. 32
Art. 8	
Norme per l'edilizia residenziale.....	pag. 32
Art. 9	
Norme per l'edificazione nelle sottozone C/1.1.....	pag. 33
Art. 10	
Norme per l'edificazione nelle sottozone C/1.2.....	pag. 33
Art. 11	
Norme per l'edificazione nelle sottozone C/2.1.....	pag. 33
Art. 12	
Norme per l'edificazione nelle sottozone C/2.2	pag. 33
Art. 13	
Norme per l'edificazione nella sottozona F	pag. 34
Art. 14	
Norme per l'edificazione delle attrezzature per i servizi pubblici.....	pag. 34
Art. 15	
Norme per la realizzazione del verde pubblico	pag. 34
Art. 16	
Norme per la realizzazione della viabilità privata (strade residenziali).....	pag. 34
Art. 17	
Norme per la disciplina delle trasformazioni d'uso.....	pag. 35
Art. 17bis	
Attuazione frazionata degli interventi. Modulazione delle U.M.I. ed articolazione degli isolati in parti autonome.....	pag. 35

TITOLO II : ATTUAZIONE UNITARIA DEL PIANO

Art. 18	
Norme per l'attuazione del piano.....	pag. 38
Art.19	
Rilascio delle concessioni edilizie.....	pag. 38

TITOLO III : ATTUAZIONE FRAZIONATA ALTERNATIVA

Art. 20	
Norme per l'attuazione secondo unità minime di intervento.....	pag. 39
Art. 21	
Rilascio delle concessioni edilizie secondo unità minime di intervento.....	pag. 39
Art. 22	
Oneri per il rilascio dei permessi di costruire.....	pag. 41
Art. 23	
Cessione e perequazione delle aree.....	pag. 42
Art. 24	
Procura al sindaco per il trasferimento delle aree interessate alla perequazione.....	pag. 43
Art. 25	
Realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.....	pag. 43

Art. 26	
Convenzione e garanzie per l'esecuzione delle opere.....	pag. 43
Art.27	
Conservazione e gestione delle somme.....	pag. 44
Art. 28	
Offerta di acquisto delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	pag. 44

TITOLO IV°: NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE (UNITARIA O FRAZIONATA)

Art. 29	
Tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.....	pag. 45
Art.30	
Caratteristiche delle opere di urbanizzazione.....	pag. 45
Art. 31	
Norma/e transitoria.....	pag. 45

ALLEGATI

Schede – norma.....	pag. 51
- Legenda.....	pag. 52
- Zona di intervento C8: dalla n°01 alla n° 18.....	pag. 55
- Zona di intervento C9: dalla n°01 alla n° 11.....	pag.119
Scheda riepilogativa P.P.E. C8.....	pag.165
Scheda riepilogativa P.P.E. C9.....	pag.167

Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione dei P.P.E. C8 e C9
(Art. 1bis, Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i.)
Testo normativo unitario integrato del
Piano Particolareggiato Esecutivo “Vecchie Vigne”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Indirizzi per la redazione della variante

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 20.04.2009 l'Amministrazione Comunale ha stabilito di dover effettuare una attenta e circostanziata analisi dello stato di attuazione dei Piani Particolareggiati Esecutivi delle zone di intervento C8 e C9, già oggetto di un primo provvedimento correttivo operato in forza di due varianti normative approvate rispettivamente con deliberazioni consiliari n. 47 e n. 48 del 26.07.2006, al fine di individuare le problematiche ostative al completamento degli interventi di urbanizzazione nelle zone di espansione.

In quella occasione il Consiglio Comunale decideva di promuovere l'adeguamento dei piani particolareggiati, stabilendo alcuni indirizzi progettuali ed alcuni obiettivi, tra i quali quello di "(...) definire i parametri di controllo della qualità estetica degli interventi, introducendo una puntuale normativa regolamentare delle tipologie edilizie, degli elementi di finitura degli edifici lungo la viabilità principale, dei profili regolatori e delle quote di imposta dei fabbricati, dei collegamenti pedonali trasversali e, più in generale, degli ingombri plano-volumetrici degli edifici nelle zone attualmente ad ingombro libero (...)".

Contestualmente l'organo di governo dell'Ente approvava un documento di indirizzi denominato "Controllo della qualità estetica nell'attuazione del PPE C8 e C9 (...)", redatto dal Dipartimento di Architettura ed Urbanistica per l'Ingegneria dell'Università degli Studi di Roma La Sapienza, nel quadro del rapporto di collaborazione con l'Ente attivato in forza della convenzione ad oggetto "*Consulenza per il controllo della qualità estetica nell'attuazione dei PPE C8 e C9 (Vecchie Vigne)*", che integrava le analisi svolte dalla struttura tecnica dell'Ente nell'ambito della attività di monitoraggio sullo stato di attuazione dei piani.

Le esigenze di approfondimento individuate riguardavano diversi aspetti della disciplina urbanistica attualmente vigente, interessando parametri rilevanti ai fini del dimensionamento generale dei piani, quali la massima potenzialità edificatoria prescritta sui lotti fondiari e la modifica dei limiti delle sottozone, così come parametri viceversa meno rilevanti sotto il profilo urbanistico, quali le modalità attuative per l'edificazione, le prescrizioni planivolumetriche o l'estensione degli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria.

La Giunta Comunale, con successiva Deliberazione n. 81 del 29.03.2010, stabiliva di attuare nel corso del 2010 gli indirizzi consiliari espressi con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 20.04.2009, avviando il procedimento di formazione delle necessarie varianti ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i., per gli aspetti riconducibili alle variazioni di esclusiva competenza comunale tra i quali, a titolo esemplificativo, i seguenti:

- modificazioni planivolumetriche che non alterano le caratteristiche tipologiche e le volumetrie complessive degli edifici;
- modifiche che incidono sull'entità delle cubature dei locali tecnici ed impianti tecnologici e sulla distribuzione interna delle singole unità immobiliari, nonché le modifiche che variano il numero delle unità stesse;
- le modifiche alle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche;
- la suddivisione dei comparti edificatori in sub-comparti, fermo restando il rispetto degli standard urbanistici.

In esecuzione dell'incarico conferito, sono state redatte due varianti normative relative ai Piani Particolareggiati Esecutivi vigenti delle Zone di intervento C8 e C9, successivamente trasfuse in un unico elaborato scritto intitolato *<Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione dei P.P.E. C8 e C9 (Art. 1bis, Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i.). Testo normativo unitario integrato del Piano Particolareggiato Esecutivo "Vecchie Vigne">*.

L'elaborato unico di progetto è composto dalla presente "Relazione Illustrativa" e dalle "Norme tecniche di attuazione integrate", costituite da una stesura del cosiddetto "testo unico integrato vigente" ovvero da una trascrizione pressoché letterale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona di intervento C8 e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona di intervento C9, trasfuse per facilità di lettura e per economia procedimentale in un'unica stesura, nel cui corpo sono state evidenziate le novazioni sostanziali, cioè le parti di testo aggiunte e soppresse.

Contenuti

Le norme dei piani originari sono state adeguate con l'introduzione di alcune misure finalizzate a conferire concreto impulso al prosieguo del processo di urbanizzazione del piano e a facilitare la modulazione delle scelte progettuali per singole unità di intervento, privilegiando il concetto di flessibilità senza dover rinunciare ai requisiti di qualità formale, tipologica e distributiva delle trasformazioni edilizie:

- flessibilità dell'impianto plano volumetrico, nelle sottozone in cui si prevedono interventi ad ingombro prescritto;
- previsione di modalità di attuazione alternativa per i lotti parzialmente edificati all'interno di isolati assoggettati a progettazione unitaria;
- possibilità di operare modifiche alla delimitazione delle U.M.I. (unità minime di intervento) e delle U.M.E. (unità minime edilizie), come definite all'art. 5 delle N.T.A. dei piano originari e indicate nell'Elaborato n. 13 *"Modalità attuative: Tipologie edilizie. Prescrizioni per l'edificazione – Planimetria, rapp. 1:2.000"*, attraverso il ridimensionamento e una diversa articolazione delle stesse, con particolare riferimento ai nuovi impianti con organizzazione di tipo continuo (case in linea a corte aperte);
- possibilità di articolazione dei sub-isolati in parti autonome, attraverso l'adozione di schemi di aggregazione alternativi delle unità edilizie;
- previsione di modalità di attuazione parziale o frazionata per i lotti parzialmente edificati all'interno di isolati assoggettati a progettazione unitaria;
- individuazione di canoni figurativi e di elementi di coerenza formale omogenei per tutte le unità minime edilizie costituenti lo stesso sub-isolato a corte aperta, nonché compatibili con quelli assunti negli altri isolati e sub-isolati che si affacciano lungo il Nuovo Asse di Centralità Urbana (N.A.C.U.), che costituisce il corso principale del quartiere;
- introduzione di criteri generali finalizzati a garantire la qualificazione estetica e la sostenibilità ambientale delle trasformazioni territoriali ed urbanistiche, nonché di una specifica disciplina in grado di assicurare, nel rispetto principi informativi di cui all'art. 3 della Legge Regionale 27.05.2008, n. 6, "Disposizioni regionali in materia di architettura sostenibile e di bioedilizia", una armonica attuazione degli interventi edilizi;
- determinazione di disposizioni correttive riguardanti la modalità di determinazione dell'onerosità dei Permessi di costruire, in riferimento alla sostenibilità del costo delle opere di potenziamento infrastrutturale al contorno.

Adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione dei P.P.E. C8 e C9
(Art. 1bis, Legge Regionale n. 36 del 02.07.1987 e s.m.i.)
Testo normativo unitario integrato del
Piano Particolareggiato Esecutivo “Vecchie Vigne”

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE INTEGRATE
Norme Tecniche di Attuazione modificate secondo le controdeduzioni alle
opposizioni-osservazioni definite nel parere del Servizio Urbanistica dell’Ente

LEGENDA NORME ADOTTATE (rif.: Allegato “A”, Deliberazione della Giunta Comunale n. 293 del 07.12.2011)	
Carattere non evidenziato	<p>Testo unico integrato “vigente”, ovvero trascrizione pressoché letterale delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona di intervento C8 e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo della Zona di intervento C9, trasfuse in un’unica stesura.</p> <p>Le sole variazioni apportate ai testi vigenti sono costituite da alcune rettifiche letterali ed adattamenti, formali ma non sostanziali e pertanto non evidenziati, introdotti per facilitare la lettura della normativa integrata e comparata di entrambe le zone di intervento C8 e C9.</p> <p>Per testo “vigente”, si intende la normativa approvata per effetto dei provvedimenti a seguito elencati (*):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 21.12.2001, pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 20.04.2002 (approvazione “Piano Particolareggiato Esecutivo della zona di intervento C8”, ai sensi dell’art. 1 della L.R. 02.07.87, n. 36 e s.m.i.); - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 21.12.2001, pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 20.04.2002 (approvazione “Piano Particolareggiato Esecutivo della zona di intervento C9”, ai sensi dell’art. 1 della L.R. 02.07.87, n. 36 e s.m.i.); - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26.07.2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 29 del 20.10.2006 (approvazione “Variante alle N.T.A. del P.P.E. della Zona C8”, ai sensi dell’art.1 della Legge Regionale 02.07.87 n. 36 e s.m.i.); - Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26.07.2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 29 del 20.10.2006 (approvazione “Variante alle N.T.A. del P.P.E. della Zona C9”, ai sensi dell’art.1 della Legge Regionale 02.07.87 n. 36 e s.m.i.).
Carattere barrato	Testo soppresso rispetto alla stesura previgente
Carattere grassetto	Testo aggiunto: integrazioni alla stesura previgente

LEGENDA MODIFICHE INTRODOTTE A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO DI ALCUNE OPPOSIZIONI - OSSERVAZIONI	
Carattere barrato sottolineato	Testo soppresso rispetto alla stesura adottata
Carattere grassetto sottolineato	Testo aggiunto: integrazioni alla stesura adottata

(* Il testo “non modificato” è costituito da copia dattiloscritta delle norme dei piani previgenti. In caso di incongruenze, refusi e meri errori materiali, si intende, dunque, inalterata, l’efficacia dei provvedimenti di approvazione originari.

TITOLO I : NORME PER L'EDIFICAZIONE**Art. 0 PREMESSA. DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO**

La presente variante, i cui contenuti derivano dall'effetto combinato del dispositivo delle porzioni di testo aggiunte, all'uopo evidenziate in "grassetto", nonché dalla contestuale ablazione di alcune porzioni di testo previgente, contraddistinte da carattere "barrato", si applica limitatamente alle sottozone dei P.P.E. C8 e C9 non interessate dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1, del D. Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i., come individuati nell'ambito delle "Tavole B" di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) adottato con Deliberazione della Giunta Regionale 25.07.2007, n. 556, modificata, integrata e rettificata per effetto della Deliberazione della Giunta Regionale 21.12.2007, n. 1025.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 22 – "*Oneri per il rilascio dei permessi di costruire*", le quali si applicano alle intere zone di intervento C8 e C9.

Le prescrizioni di cui ai seguenti articoli prevalgono ad ogni effetto sul disposto delle schede norma allegate.

Il presente elaborato scritto unico sostituisce ad ogni effetto le "Norme Tecniche di Attuazione" dei P.P.E. C8 e C9 previgenti, meglio descritti al successivo art. 1.

Art. 1 CAMPO DI APPLICAZIONE

Fatto salvo quanto espresso al precedente art. 0, le presenti norme, integrate dalle allegate schede-norma, unitamente alle prescrizioni grafiche riportate negli elaborati di piano, si applicano al territorio delle zone d'intervento C8 e C9 del P.R.G., la cui delimitazione è riportata in tutti gli elaborati progettuali.

In caso di discordanza fra prescrizioni normative e grafiche, le prime prevarranno sulle seconde.

Gli elaborati sono costituiti:

Elaborato n. 1: Relazione illustrativa

Elaborati di analisi:

Elaborato n. 2: P.R.G. vigente – Planimetria rapp. 1:5.000;

Elaborato n. 3: Stato di attuazione del P.R.G. vigente – Planimetria rapp. 1:5.000.

Elaborato n. 4: Stralcio di P.T.P. n°10, tav.E1 – Planimetria rapp. 1:25000.

Elaborato n. 5: Stato di fatto su base aerofotogrammetrica 1987 – Planimetria rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 6: Stato di fatto su base catastale – Planimetria rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 7: Consistenza edilizia su base catastale – Planimetria rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 8: Tutela e rispetti su base catastale – Planimetria rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 9: Analisi ed interpretazione del sistema urbano – Planimetria, rapp. 1:5.000.

Elaborati di progetto:

Elaborato n. 10: Sistema delle relazioni urbane – Planimetria, rapp. 1:5.000.

Elaborato n. 11: Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – Planimetria rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 12: Zonizzazione su base catastale – Planimetria rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 13: Modalità attuative: Tipologie edilizie. Prescrizioni per l'edificazione – Planimetria, rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 14: Aree pubbliche – Verifica degli standards urbanistici su base catastale – Planimetria rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 15: Piano particellare – Elenco delle proprietà da acquisire su base catastale – Planimetria rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 16: Sistema della mobilità – Abaco sezioni stradali su base aerofotogrammetrica – Planimetria, rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 17/a: Urbanizzazione a rete: Rete fognaria su base aerofotogrammetrica – Planimetria rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 17/b: Urbanizzazione a rete: illuminazione pubblica e approvvigionamento idrico su base aerofotogrammetrica – Planimetria rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 18 : Progetto generale e sistema del verde su base aerofotogrammetrica – Planimetria rapp. 1:2.000

Elaborato n. 19: Planivolumetrico esemplificativo rapp. 1:2.000.

Elaborato n. 20: Profili Regolatori – rapp. 1:5.00.

Elaborato n. 21: Norme tecniche di attuazione.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle zone di intervento C8 e C9, da denominare per effetto della presente variante normativa “Vecchie Vigne”, sono composti dalla seguente documentazione:

Zona di intervento C8

1. “Piano Particolareggiato Esecutivo della zona di intervento C8” approvato, ai sensi dell’art. 1 della Legge Regionale 02.07.87, n. 36 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 88 del 21.12.2001, pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 20.04.2002, composto della documentazione a seguito elencata, come modificata e integrata in base alle prescrizioni espresse nei pareri statali e regionali più innanzi riportati:

- 1.A. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 13.07.00 di adozione del piano, con allegati n. 24 elaborati di progetto, a seguito elencati:
1. Relazione illustrativa – Elaborato n.1;
 2. P.R.G. vigente – Elaborato n.2;
 3. Stato di attuazione del P.R.G. vigente – Elaborato n.3;
 4. Stralcio di P.T.P. n.10, tav. E1 – Elaborato n.4;
 5. Stato di fatto su base aerofotogrammetrica 1987 – Elaborato n.5;
 6. Stato di fatto su base catastale – Elaborato n.6;
 7. Consistenza edilizia su base catastale – Elaborato n.7;
 8. Tutela e rispetti su base catastale – Elaborato n.8;
 9. Analisi ed interpretazione del sistema urbano – Elaborato n.9;
 10. Sistema delle relazioni urbane – Elaborato n.10;
 11. Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – Elaborato n.11;
 12. Zonizzazione su base catastale – Elaborato n.12;
 13. Modalità attuative: tipologie edilizie. Prescrizioni per l’edificazione – Elaborato n.13;
 14. Aree pubbliche – Verifiche degli standards urbanistici su base catastale – Elaborato n.14;
 15. Piano particellare – Elenco delle proprietà da acquisire su base catastale – Elaborato n.15;
 16. Sistema della mobilità – Abaco sezioni stradali su base aerofotogrammetrica – Elaborato n.16;
 17. Urbanizzazione a rete: Rete fognaria su base aerofotogrammetrica – Elaborato 17/a;
 18. Urbanizzazione a rete: Illuminazione pubblica e approvvigionamento idrico su base aerofotogrammetrica – Elaborato 17/b;
 19. Progetto generale e sistema a verde su base aerofotogrammetrica – Elaborato n.18;
 20. Planivolumetrico esemplificativo – Elaborato n.19;
 21. Profili regolatori – Elaborato n.20;
 22. Norme tecniche di attuazione – Elaborato n.21;
 23. Allegato alla “tav. 1 – Relazione illustrativa”: PREVISIONE DI SPESA;
 24. Allegato alla “tav. 15 – Piano particellare”: ELENCO DEI PROPRIETARI ASSOGGETTATI AD ESPROPRIO;
- 1.B parere espresso sui P.P.E. delle Zone d’intervento C8 e C9 dalla Soprintendenza Archeologica del Lazio, trasmesso con prot. n.11398 del 27.07.01 ed assunto agli atti con prot. com.le n. 28295 del 31.07.01, recante alcune prescrizioni relative alla sola zona limitrofa C9 (vedi P.P.E. C9);
- 1.C parere espresso ai sensi dell’art.13 della Legge 02.02.74 n. 64 dell’Assessorato Regionale per le Politiche dell’Ambiente - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, trasmesso con nota prot. n. 19244 del 03.09.01 (prot. com.le n. 34461 del 26.09.01), favorevole a condizione che siano rispettate le prescrizioni a seguito riportate:
- *“siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Dario Simonetta;*
 - *siano salvaguardate le essenze arboree rappresentative del genere Quercus poste ai margini della viabilità attuale;*
 - *nella sistemazione a verde successiva all’intervento, sia migliorata la componente vegetale naturale con l’utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili di maggiore valore naturalistico rispetto alle attuali presenze, procedendo ove possibile, alla ricostruzione della vegetazione ripariale;*
 - *sia valutata la possibilità di creare corridoi ecologici tra l’area da edificare ed i territori circostanti (in particolare in rapporto alla vegetazione del fosso Cisterna);*
 - *devono essere rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica;*

- gli sbancamenti e i movimenti terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarico e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;
- l'area sia munita di un idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane, dimensionato opportunamente in riferimento alle superfici impermeabili da realizzarsi, collegato con i sistemi idraulici già presenti nel territorio al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale ed eventuali impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;
- dovranno essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettamento nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;
- ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduto da una indagine geologica e geotecnica atta a definire sui reali luoghi d'imposta, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni, la stabilità dei terreni e a verificare l'esatta posizione ed escursione della falda;
- si confermano i pareri espressi con nota 992 del 09.07.1988 e 1000 del 13.07.1987;
- ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari regionali dell'Ass.to LL.PP. n.3317 del 29.10.80 e n.769 del 23.11.82 e della legislazione in tema di costruzioni in zona sismica.
- Legge 02.02.74 n.64;
- D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardante 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/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.01.1996".
- Indicazioni del Dott. Agr. Simonetta Dario, citate nel precedente parere regionale e formulate al par. 6 della Relazione di cui alla Indagine Vegetazionale redatta dal tecnico ai sensi della Del. G.R. n. 2649/99, a seguito riportate e relative agli ambiti denominati "Classe 4" e "Classe 1", corrispondenti rispettivamente alla fascia di rispetto di mt.50 dal Fosso di Cisterna nonché alla rimanente porzione delle zone d'intervento C8 e C9:
"Classe 1 Idoneità ambientale con normali vincoli di progetto
Tale classe si riferisce ad aree caratterizzate dall'assenza di meccanismi di pericolosità e di elementi vulnerabili.
In queste aree la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti e del regime vincolistico operante sul territorio.
Comunque sarebbe opportuno, all'interno di queste aree operare nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - lungo le sponde del "Fosso Cisterna" prevedere interventi di riqualificazione della vegetazione esistente e ricostituzione degli stadi successionali vegetazionali mancanti. In particolare la seriazione delle fitocenosi arboree risulta essere tronca al vertice per l'assenza degli stadi ecologici più maturi individuati nel bosco misto di latifoglie mesofite riferibili al querceto di roverella.Classe 4 Idoneità geologico-ambientale fortemente limitata
Aree nelle quali è stata rilevata la presenza di elementi vulnerabili quali "formazioni boschive" e "formazioni vegetali ripariali".
Le aree classificate all'interno di questa categoria sono quelle per le quali sono prevedibili livelli di rischio molto elevato, o condizioni di sensibile vulnerabilità, raggiungibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione del territorio che non sia puramente conservativo o di ripristino.
Pertanto all'interno di queste aree possono essere ritenuti fattibili, dal punto di vista ambientale, le seguenti tipologie di interventi:
 - difesa conservativa e restauro (anche strutturale) dell'edificato esistente;
 - difesa conservativa di servizi esistenti;
 - interventi di forestazione, effettuati sulla base di progetti ecologicamente corretti.
Per quanto riguarda poi gli interventi relativi all'inserimento di aree verdi all'interno dell'area successive all'attuazione dei piani particolareggiati, sarebbe opportuno mirare alla introduzione di essenze vegetali proprie dell'ambiente mediterraneo e solo in minor quota di essenze esotiche naturalizzate, sforzandosi, in armonia con il paesaggio immediatamente circostante di ricreare, seppur artificialmente un sistema inserito nell'ambiente tipico della zona."

- 1.D Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 10.04.01 di Controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni, recante in allegato l'elaborato grafico con le modifiche al piano conseguenti all'accoglimento delle opposizioni n. 2, punto 1, e n. 6;

2. “Variante alle N.T.A. del P.P.E. della Zona C8” approvata, ai sensi dell’art. 1 della Legge Regionale 02.07.87 n. 36 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 26.07.2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 29 del 20.10.2006, composta della documentazione a seguito elencata, come modificata e integrata in base alle prescrizioni espresse nel parere regionale più innanzi riportato:

- 2.A Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 10.12.2004 di adozione della variante, con allegati n.2 elaborati di progetto, a seguito elencati:
- TAV.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
 - TAV.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- 2.B Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 13.07.2005 di controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni, recante in allegato il seguente elaborato:
- TAV.2 bis NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. Elaborato modificato secondo il parere espresso dal Servizio Urbanistica sulle opposizioni-osservazioni presentate;
- 2.C Parere “ambientale”, espresso sulla variante ai sensi degli artt.16 e 28 della Legge 17.08.42 n. 1150 e s.m.i. nonché del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 e s.m.i. dalla *Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*, emesso con prot. reg.le 196829/05 – 83610/06 del 12.06.2006, FAVOREVOLE alle condizioni a seguito testualmente riportate:
- *“In riferimento alla Tav. “Tipologie Edilizie” (allegata alla nota integrativa n° 16131 del 16.05.06), la tipologia a “Schiera” e “Linea-Multifamiliare” non dovranno avere più di quattro unità immobiliari adiacenti per ogni corpo di fabbrica per una lunghezza massima di ml 30,00;*
 - *Dovrà essere attuata una progettazione unitaria del comparto edificatorio al fine di utilizzare l’intera volumetria prevista senza lasciare volumi residui;*
 - *Nella progettazione del comparto dovranno essere previsti gli accorgimenti di cui al D.P.R. 503/96 ed inoltre dovranno essere previste idonee schermature con essenze arboree autoctone per mitigare gli interventi edificatori nel contesto vincolato;*
 - *Utilizzo di materiali locali tipici (pietra o altro) per le finiture esterne degli edifici e delle altre strutture emergenti ricadenti in area vincolata.*
- I progetti esecutivi del piano così assentito, ivi comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la parte ricadente in zona sottoposta a vincolo, sono assoggettati alla successiva autorizzazione ai sensi dell’art. 146 del D. Lgs. n° 42/04”.*

Zona di intervento C9

1. “Piano Particolareggiato Esecutivo della zona di intervento C9” approvato, ai sensi dell’art. 1 della Legge Regionale 02.07.87, n. 36 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 21.12.2001, pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 20.04.2002, composto della documentazione a seguito elencata, come modificata e integrata in base alle prescrizioni espresse nei pareri statali e regionali più innanzi riportati:

- 1.A. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 13.07.00 di adozione del piano, con allegati n. 24 elaborati di progetto, a seguito elencati:
1. Relazione illustrativa – Elaborato n.1;
 2. P.R.G. vigente – Elaborato n.2;
 3. Stato di attuazione del P.R.G. vigente – Elaborato n.3;
 4. Stralcio di P.T.P. n.10, tav. E1 – Elaborato n.4;
 5. Stato di fatto su base aerofotogrammetrica 1987 – Elaborato n.5;
 6. Stato di fatto su base catastale – Elaborato n.6;
 7. Consistenza edilizia su base catastale – Elaborato n.7;
 8. Tutela e rispetti su base catastale – Elaborato n.8;
 9. Analisi ed interpretazione del sistema urbano – Elaborato n.9;
 10. Sistema delle relazioni urbane – Elaborato n.10;
 11. Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – Elaborato n.11;
 12. Zonizzazione su base catastale – Elaborato n.12;
 13. Modalità attuative: tipologie edilizie. Prescrizioni per l’edificazione – Elaborato n.13;
 14. Aree pubbliche – Verifiche degli standards urbanistici su base catastale – Elaborato n.14;
 15. Piano particellare – Elenco delle proprietà da acquisire su base catastale – Elaborato n.15;
 16. Sistema della mobilità – Abaco sezioni stradali su base aerofotogrammetrica – Elaborato n.16;
 17. Urbanizzazione a rete: Rete fognaria su base aerofotogrammetrica – Elaborato 17/a;
 18. Urbanizzazione a rete: Illuminazione pubblica e approvvigionamento idrico su base aerofotogrammetrica – Elaborato 17/b;
 19. Progetto generale e sistema a verde su base aerofotogrammetrica – Elaborato n.18;
 20. Planivolumetrico esemplificativo – Elaborato n.19;
 21. Profili regolatori – Elaborato n.20;
 22. Norme tecniche di attuazione – Elaborato n.21;
 23. Allegato alla “tav. 1 – Relazione illustrativa”: PREVISIONE DI SPESA;
 24. Allegato alla “tav. 15 – Piano particellare”: ELENCO DEI PROPRIETARI ASSOGGETTATI AD ESPROPRIO;

- 1.B parere espresso sui P.P.E. delle Zone d'intervento C8 e C9 dalla Soprintendenza Archeologica del Lazio, trasmesso con prot. n.11398 del 27.07.01 ed assunto agli atti con prot. com.le n. 28295 del 31.07.01, recante le prescrizioni a seguito testualmente riportate:
"(...) esaminata la documentazione presentata ed effettuato specifico sopralluogo, per quanto riguarda la zona C9, in considerazione delle testimonianze archeologiche (due assi viari romani e un'area di frammenti di superficie) documentate nella zona da studi di settore (P. Brandizzi Vittucci, Cora, Forma Italiae, 1968), al fine di assicurarne la tutela ritiene di dover richiedere la modifica della destinazione d'uso da "zona a mercato" (attrezzature di interesse comune) a verde pubblico e un approfondimento progettuale teso a diminuire l'ingombro del rondò stradale. Per il resto non si hanno osservazioni da fare."
- 1.C parere espresso ai sensi dell'art.13 della Legge 02.02.74 n. 64 dell'Assessorato Regionale per le Politiche dell'Ambiente - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, trasmesso con nota prot. n. 19244 del 03.09.01 (prot. com.le n. 34461 del 26.09.01), favorevole a condizione che siano rispettate le prescrizioni a seguito riportate:
(omissis – vedi P.P.E. C8)
- 1.D Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 10.04.01 di Controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni, recante in allegato l'elaborato grafico con le modifiche al piano conseguenti all'accoglimento della opposizione n. 2;

2. "Variante alle N.T.A. del P.P.E. della Zona C9" approvata, ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 02.07.87 n. 36 e s.m.i., con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26.07.2006, pubblicata sul B.U.R.L. n. 29 del 20.10.2006, composta della documentazione a seguito elencata, come modificata e integrata in base alle prescrizioni espresse nel parere regionale più innanzi riportato:

- 2.A Deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 10.12.2004 di adozione della variante, con allegati n.2 elaborati di progetto, a seguito elencati:
 - TAV.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
 - TAV.2 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE;
- 2.B Deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13.07.2005 di controdeduzioni alle opposizioni-osservazioni, recante in allegato il seguente elaborato:
 - TAV.2 bis NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. Elaborato modificato secondo il parere espresso dal Servizio Urbanistica sulle opposizioni-osservazioni presentate;
- 2.C Parere "ambientale", espresso sulla variante ai sensi degli artt.16 e 28 della Legge 17.08.42 n. 1150 e s.m.i. nonché del D.Lgs. 22.01.2004 n.42 e s.m.i. dalla *Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*, emesso con prot. reg.le 196840/05 – 83612/06 del 12.06.2006, FAVOREVOLE alle condizioni a seguito testualmente riportate:
 - *"In riferimento alla Tav. "Tipologie Edilizie" (allegata alla nota integrativa n° 16130 del 16.05.06), la tipologia a "Schiera" e "Linea-Multifamiliare" non dovranno avere più di quattro unità immobiliari adiacenti per ogni corpo di fabbrica per una lunghezza massima di ml 30,00;*
 - *Dovrà essere attuata una progettazione unitaria del comparto edificatorio al fine di utilizzare l'intera volumetria prevista senza lasciare volumi residui;*
 - *Nella progettazione del comparto dovranno essere previsti gli accorgimenti di cui al D.P.R. 503/96 ed inoltre dovranno essere previste idonee schermature con essenze arboree autoctone per mitigare gli interventi edificatori nel contesto vincolato;*
 - *Utilizzo di materiali locali tipici (pietra o altro) per le finiture esterne degli edifici e delle altre strutture emergenti ricadenti in area vincolata.*
I progetti esecutivi del piano così assentito, ivi comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per la parte ricadente in zona sottoposta a vincolo, sono assoggettati alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. n° 42/04".

Art. 2 VALIDITA' DEL PIANO

Ai sensi del 5° comma dell'art. 16 della Legge 17 Agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, il termine massimo per l'attuazione del Piano Particolareggiato è stabilito in 10 anni dalla data della sua approvazione. Decorso il termine, lo stesso piano resterà soggetto, per la parte che non risultasse attuata, alle disposizioni di cui all'art. 17 della menzionata legge n° 1150/42.

Art. 3 RIFERIMENTO AD ALTRE PRESCRIZIONI

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento:

- alle prescrizioni del Piano Regolatore Generale;
- alle prescrizioni del Regolamento Edilizio;
- **alle 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.);**
- ~~alle prescrizioni della Normativa Nazionale in materia ed in particolare alle prescrizioni per le zone sismiche relativamente alla altezza massima dei nuovi edifici, ed alle limitazioni alle altezze in funzione della larghezza stradale;~~
- alle prescrizioni della Normativa Regionale in materia ed in particolare alle prescrizioni della Legge Regionale n° 24/98 relativamente alla protezione dei corsi delle acque pubbliche ed alla protezione delle aree di interesse archeologico;
- **alla 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.**

Art. 4 RINVIO DINAMICO

Le presenti norme si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti: statali, regionali, e di eventuali strumenti urbanistici sovraordinati.

In tali casi in attesa di formale modificazioni delle presenti norme, si applica la normativa sovraordinata.

Art. 5 DEFINIZIONE PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

~~Preliminarmente alle prescrizioni tecniche per la realizzazione degli interventi si definiscono i parametri urbanistico-edilizi utilizzati nella presente normativa e non contenuti nel vigente Regolamento Edilizio comunale:~~

~~– rapporto di copertura: esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, di pertinenza;~~

~~– distanza degli edifici dalle strade (pubbliche e private): rappresenta la distanza della costruzione misurata nel punto di massima sporgenza della parete dal ciglio della sede stradale comprensiva di marciapiede, e delle aree di parcheggio e di arredo stradale; ai fini della definizione del presente parametro non è considerata strada la viabilità interna al lotto di proprietà, ove per tale si intende quella costituita dalle aree carrabili non interessate da servitù di passaggio verso proprietà altrui;~~

~~– unità minima di intervento (U.M.I.): rappresenta la dimensione minima di progettazione e/o esecuzione degli interventi di trasformazione comprendenti unità minime edilizie e le complementari urbanizzazioni primarie atte a garantire l'accessibilità e la funzionalità e l'organica connessione con parti strutturate di città;~~

~~– unità edilizia (U.E.): rappresenta l'entità, organizzata secondo un tipo edilizio e configuratesi dal punto di vista spaziale, statico e funzionale come costruzione compiuta, a meno degli spazi di pertinenza condominiale;~~

~~– unità minima edilizia (U.M.E.): rappresenta l'entità edilizia, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni relative ad uno o più degli usi propri dell'unità edilizia a cui appartiene;~~

~~– indice convenzionale perequativo (I.C.P.): rappresenta l'indice convenzionale per destinazioni residenziali e per il terziario diffuso (uffici minori, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ristorazione ed altre destinazioni connesse e compatibili alla residenza) afferente tutte le aree del~~

piano ad eccezione:

- ~~– a) dell'isolato destinato a servizi commerciali direzionali;~~
- ~~– b) della fascia di inedificabilità a ridosso del fosso di Cisterna;~~
- ~~– rapporto di impermeabilizzazione: è il rapporto fra la superficie impermeabile (superficie coperta, superfici esterne pavimentate) e la superficie del lotto edificabile;~~
- ~~– isolato: rappresenta l'area composta da un insieme continuo di unità edilizie tipologicamente omogenee, costituenti un blocco unitario delimitato da un perimetro di strade e/o urbanizzazioni;~~
- ~~– strada residenziale: è lo spazio multifunzionale con priorità pedonale dove la circolazione e la sosta dei veicoli ad uso dei residenti è subordinata allo svolgimento di altre attività (gioco, tempo libero ecc.);~~
- ~~– superficie di cessione: è la superficie da cedere, in proporzione alla volumetria potenzialmente realizzabile, al fine dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.~~

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

5.1 - Sagoma di massimo ingombro

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

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

5.2 - Altezza (H)

In conformità al vigente Regolamento Edilizio Comunale, 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 m. 2,20 sono considerati,

5.3 - Distanza dai confini (DC)

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

5.4 - Distanza dalle strade (DS)

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

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

5.5 - Distacco tra pareti finestrate

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

5.6 - Volume (V)

Il **volume (V)** esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato sia residenziale che non residenziale, calcolata per effetto combinato delle prescrizioni di cui al presente art. 5 e del successivo art. 5quater che disciplina i casi di esclusione dal computo della volumetria. Per quanto non espresso nelle presenti norme, si applicano le prescrizioni del P.P.E. originario nonché del vigente Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi del precedente art. 3.

5.7 - Superficie Territoriale (ST)

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

5.8 - Superficie fondiaria (SF)

La *superficie fondiaria Sf* 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*.

5.9 - 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.

5.10 - Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

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

5.11 - Superficie coperta (SC)

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

5.12 - Indice di copertura (IC)

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

5.13 - Superficie utile lorda (SUL)

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

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

5.14 - Unità minima di intervento (UMI)

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

5.15 - Unità edilizia (UE)

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

5.16 - Unità minima edilizia (UME)

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

5.17 - Indice convenzionale perequativo (ICP)

L'*indice convenzionale perequativo (ICP)* rappresenta l'indice convenzionale per destinazioni residenziali e per il terziario diffuso (uffici minori, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ristorazione ed altre destinazioni connesse e compatibili alla residenza) afferente tutte le aree del piano ad eccezione:

- a) dell'isolato destinato a servizi commerciali-direzionali;
- b) della fascia di inedificabilità a ridosso del fosso di Cisterna;

5.18 - Rapporto di impermeabilizzazione

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

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

5.19 - Isolato

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

5.20 - Strada residenziale

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

5.21 - Superficie di cessione

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

5.22 – Opere di urbanizzazione primaria

Per *opere di urbanizzazione primaria, o urbanizzazioni primarie*, si intendono le opere previste nell'ambito del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 292 del 27.10.2006, redatto per conto dell'Ente dalla Soc. Coop. "POLITECNICA INGEGNERIA ED ARCHITETTURA", comprensive delle "opere di potenziamento infrastrutturale al contorno" di cui al successivo punto 5.23, nonché delle opere provvisorie e suppletive necessarie a garantire la piena funzionalità delle opere di urbanizzazione interessate. Agli interventi previsti dal presente paragrafo si applica la possibilità di scomputo dal contributo di costruzione di cui all'art. 16, comma 2, del D.P.R. 06.06.2001 e ss.mm.ii.

5.23 - Opere di potenziamento infrastrutturale al contorno

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

Art. 5bis VALORE NORMATIVO DEGLI ELABORATI

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

- a. I limiti di piano, i perimetri delle aree a servizi e quelli delle aree fondiari indicati nelle planimetrie del Piano Particolareggiato Esecutivo;
- b. Il tracciato viario e le sagome di ingombro delle sezioni stradali nonché dei parcheggi pubblici indicato nelle planimetrie del P.P.E.. La specificazione delle sezioni stradali e l'ingombro definitivo contenuto all'interno delle sagome è effettuato con il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria.
Non costituisce variante al P.P.E. in fase esecutiva il trascurabile discostamento del tracciato viario rispetto alla giacitura rappresentata negli elaborati grafici di piano, ove per tale si intende una traslazione della viabilità, conseguente alla definizione catastale dei frazionamenti, non superiore alla dimensione della sezione stradale in corrispondenza del discostamento.
Non costituisce altresì variante al P.P.E. l'adeguamento dell'area di sedime della viabilità al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 292 del 27.10.2006, redatto per conto dell'Ente dalla Soc. Coop. "POLITECNICA INGEGNERIA ED ARCHITETTURA";
- 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 fondiari e le sagome di ingombro indicate negli elaborati grafici del P.P.E. in sede di verbale di linee e quote potranno essere corretti a mezzo di apposita Determinazione Dirigenziale in presenza di eventuali discostamenti evidenziatisi nella realtà rispetto alla cartografia utilizzata a causa di possibili deformazioni intervenute nella riproduzione fotostatica. La disposizione si applica in tutti i casi di "refuso" o di "mero errore materiale" rilevato nelle planimetrie di piano, oltre che nella definizione esecutiva della viabilità di cui alla precedente "lett. b".

A titolo esemplificativo, ricadono nelle fattispecie anzidette:

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

Art. 5ter PRINCIPI GENERALI PER LA QUALIFICAZIONE ESTETICA E LA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi urbanistici previsti dal P.P.E. si attuano in conformità ai principi informativi 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 materica e cromatica.

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

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

Art. 5quater DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.

5quater.1 - Materiali e colori, recinzioni

I progetti da realizzare, all'atto della presentazione in Comune, dovranno essere corredati da indicazioni che specifichino la qualità dei materiali da impiegare e i colori che verranno prescelti, in conformità alle prescrizioni a seguito elencate e nel rispetto dei principi di cui al precedente art. 5ter.

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

Le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, utilizzando le essenze di cui al successivo punto 13 – "*Piantumazioni esistenti e di progetto*", cancellate, muri, grigliati e simili; non devono superare l'altezza totale di m. 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante o dal piano di campagna. La parte muraria della recinzione non potrà emergere dal terreno per più di m. 0,60.

Gli edifici che ricadono in lotti contigui con la stessa tipologia dovranno presentare caratteristiche uniformi per i materiali impiegati a vista, nonché per finiture e colori sulle superfici esterne.

Le finiture e i rivestimenti esterni di parete, ivi comprese le recinzioni, dovranno essere in colore da scegliere nella gamma dei seguenti: *ocra, senape, tabacco, nocciola, bianco, 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.

5quater.2 - Coperture

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

5quater.3 - Portici e logge

Fermo restando il rispetto dei parametri prescritti per le singole sottozone nonché quando non espressamente vietato dalle singole schede norma, è consentita la realizzazione di *portici* ai piani terreni e di *logge* ai piani superiori degli edifici, ove:

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

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

La superficie complessiva di portici e logge (non computabile ai fini della volumetria ammissibile) non può essere superiore al 25% della superficie utile lorda (SUL) dell'unità immobiliare interessata, calcolata ai sensi dell'art. 5, punto 5.13.

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

5quater.4 - Sbalzi

Sono ammessi sbalzi oltre il filo del fabbricato (ove per sbalzo si intende qualsiasi elemento aggettante senza sovrastanti corpi chiusi, privo di strutture di sostegno e/o pilastri esterni al filo dell'edificio), purché essi non si inoltrino più di 1/3 della distanza minima prescritta dai limiti dei lotti. Sono fatti salvi i distacchi minimi tra gli edifici, stabiliti per le singole sottozone.

Sono comunque consentiti sbalzi max di 50 cm., in caso di fabbricati preesistenti alla data di adozione del piano particolareggiato (legittimi o legittimati con provvedimento in sanatoria), edificati a distanza inferiore dei distacchi minimi prescritti.

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

5quater.5 - Locali interrati

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

5quater.6 - Accessori

Per *accessori*, si intendono i locali complementari all'abitazione, non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio *soffitte, autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti, centrali termiche* non assimilabili alle fattispecie di cui al successivo punto 6.7, *locali per i contenitori delle immondizie, legnaie, stenditoi e lavatoi coperti, piccole rimesse per attrezzature da giardino, ricoveri per animali da cortile o d'affezione ecc.*

E' consentita la edificazione fuori terra degli *accessori*, a condizione che essi siano realizzati in aggregazione alle residenze, fatte salve le possibilità previste per le sole "opere di arredo esterne" di cui al successivo punto 8 - "Opere di arredo esterne".

Essi possono essere ubicati anche al piano copertura degli edifici, nella misura massima del 50% della superficie lorda complessiva del piano sottostante e con ritiri minimi dal filo di tre lati del fabbricato nel rapporto di 1/1 tra profondità dell'arretramento e misura dell'altezza dei locali accessori.

La previsione di volumi accessori al piano copertura degli edifici non concorre al computo del numero massimo di piani prescritto, a condizione che l'altezza utile interna degli stessi non sia superiore a m. 2,40.

5quater.7 - Volumi tecnici

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

A titolo esemplificativo, si considerano tali:

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

La ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici, i quali non sono computabili ai fini della volumetria ammissibile, devono essere motivate da ragioni tecniche indispensabili, con particolare attenzione alla congruità tra caratteristiche tipologiche-dimensionali ed utilizzazione prevista, riferita alle esigenze dell'abitazione o dell'utilizzazione non residenziale.

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.

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

5quater.8 - Opere di arredo esterne

Nelle sottozone a destinazione residenziale, in deroga alla condizione di cui al precedente punto 6, comma 2, è consentita la edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino *opere di arredo esterne (pergolati, barbecue e simili, gazebo)*, qualsiasi sia la loro struttura costruttiva e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

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

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

- rispetto dei caratteri architettonici delle preesistenze edilizie;
- appropriato uso dei materiali, in riferimento ai criteri e ai requisiti individuati all'art.5 nonché alle raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni di cui al precedente punto 1 - *"Materiali e colori, recinzioni"*.

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

In aggiunta agli accessori di cui ai precedenti commi, è consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggio, nell'ambito delle superfici previste ai sensi di legge, senza distacchi minimi dai confini e da strada, pur fatti salvi i diritti di terzi.

5quater.9 - Aree per i parcheggi privati e spazi d'uso pubblico

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

Per gli edifici o porzioni di edificio con superfici interessate da destinazioni non residenziali, afferenti nuove costruzioni o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso ovvero di utilizzazione dei manufatti esistenti, in aggiunta ai parcheggi di cui al precedente comma devono essere reperiti i seguenti spazi pubblici e di parcheggio d'uso pubblico: a 100 mq di superficie non residenziale lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra dei veicoli, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Per gli spazi di cui al precedente comma non deve necessariamente venire meno la vocazione pubblica stabilita dall'art. 5 del D.I. 02.04.1968, n. 1444; pertanto, al fine dell'assolvimento della funzione per cui risultano reperiti, devono essere necessariamente garantiti sia il loro permanente uso pubblico che l'accessibilità agli stessi.

Al fine del soddisfacimento delle quantità minime di parcheggio di cui al presente articolo, è possibile l'asservimento di aree non confinanti, 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.

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

5quater.10 - Esclusione dal computo della volumetria

In aggiunta alle opere di cui ai punti 7 – *“Volumi tecnici”* e 8 – *“Opere di arredo esterne”*, rientrano tra casi di esclusione dal computo della volumetria i seguenti interventi, assimilabili a soluzioni architettoniche atte a determinare soli incrementi di superficie:

- ballatoi coperti colleganti corpi di fabbrica atti a disimpegnare gli ambienti e volumi di progetto;
- aperture prospettiche a tutt'altezza (ovvero estese ai vari piani dell'edificio) contenenti ballatoi coperti e scale aperte e pertanto non assimilabili neanche alle caratteristiche di portico;
- 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. 5quinquies - *“Norme in materia di architettura sostenibile e di produzione energetica”*.

5quater.11 - Distanze tra pareti finestrate e tra fabbricati

Nei nuovi edifici o negli ampliamenti di quelli esistenti è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9, comma 1, punto 2 del D.I. 02.04.1968, n. 1444. La distanza di 10 mt tra pareti finestrate va rispettata 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 essere arretrate sino al rispetto del distacco minimo dal corpo di fabbrica preesistente, fatto salvo il caso in cui non siano presenti finestre su entrambe le pareti fronteggianti, sia nello stato di fatto che in quello di progetto.

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

Ai fini dell'applicazione dei precedenti commi la parete è considerata *finestrata* in presenza di *aperture*, assimilabili ad entrambe le "specie di finestre" di cui all'art. 900 del Codice Civile. Non sono considerate *finestrata* 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.

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

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

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

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 finestrata ex art. 9 D.I. 1444/68). Essi dovranno rispettare tuttavia una distanza di almeno m. 1,50 dal confine.

5^{quater}.12 - Trasferimento di potenzialità edificatoria

E' ammissibile, nei lotti tagliati dal confine tra il P.P.E. ed altre 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 del piano particolareggiato.

5^{quater}.13 - Piantumazioni esistenti e di progetto

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

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

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

Tutte le piantumazioni previste dalle presenti norme devono essere effettuate utilizzando esclusivamente specie autoctone o naturalizzate, non invasive, le cui specifiche caratteristiche sono documentate e verificate secondo le modalità stabilite al successivo comma.

In riferimento agli obblighi di piantumazione di cui ai precedenti commi, i progetti di intervento devono essere corredati di apposita relazione agronomica esplicativa redatta dal progettista ovvero da altro professionista abilitato, che illustri le specie prescelte, la localizzazione dei singoli esemplari e la motivazione delle scelte effettuate.

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

Il rilascio del certificato di agibilità ovvero l’attestazione di agibilità, di cui 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.

Per effetto delle disposizioni del presente articolo, si intende soppresso l’allegato alle N.T.A. denominato *“Elenco Essenze Arboree”*, di cui ai piani originari meglio descritti all’art. 1.

In caso di accertata impossibilità materiale di provvedere alla collocazione di tutte le essenze prescritte sui singoli lotti di intervento, l’Amministrazione Comunale può approvare proposte di “delocalizzazione” delle stesse, a mezzo delle quali i titolari si impegnano a impiantare, su aree comunali destinate a verde pubblico nelle zone C8 e C9, le essenze che non è possibile localizzare sul lotto di proprietà.

A titolo indicativo le proposte contengono la documentazione scritta e grafica necessaria a garantire quanto segue:

- dimostrazione accertamento delle condizioni di impossibilità di piantumazione sul lotto di proprietà;
- localizzazione delle essenze esistenti e delle piantumazioni di progetto, sul lotto di proprietà e sull’area comunale destinata a verde pubblico;
- accertamento del rispetto delle 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;
- descrizione e quantificazione degli oneri di manutenzione del verde da piantumare sulle aree pubbliche, da assumere su base decennale;
- impegno alla assunzione dei citati obblighi di manutenzione decennale e prestazione di idonea garanzia fidejussoria, per un importo garantito pari a quello quantificato maggiorato del 10%;
- schema di convenzione, da stipulare con il Comune.

Le proposte di delocalizzazione sono approvate a mezzo di determinazione dirigenziale, predisposta dal Servizio Urbanistica previo parere obbligatorio dei servizi comunali competenti in materia di verde pubblico, manutenzione opere pubbliche e patrimonio. Il rilascio del provvedimento edilizio abilitativo correlato è subordinato alla stipula della citata convenzione.

5quater.14 – Dimensione minima degli interventi

La dimensione minima degli interventi di trasformazione corrisponde all’estensione della relativa *unità minima di intervento (UMI)*, come definita all’art. 5, punto 5.14, da determinare anche in riferimento alle prescrizioni per la progettazione stabilite nelle singole schede norma.

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

La disposizione di cui al secondo comma prevale sulle indicazioni dimensionali dei lotti minimi riportate nelle singole “schede norma”.

Art. 5quinquies **NORME IN MATERIA DI ARCHITETTURA SOSTENIBILE E DI PRODUZIONE ENERGETICA**

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

5quinquies.1 - Risparmio idrico e permeabilità dei suoli

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

Negli interventi di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f) nonché all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia", è obbligatorio:

- a) il recupero delle acque piovane e delle acque grigie ed il riutilizzo delle stesse per gli usi compatibili, tramite la realizzazione di appositi sistemi integrativi di raccolta, filtraggio ed erogazione;
- b) l'installazione di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati;
- c) l'installazione di rubinetteria dotata di miscelatore aria ed acqua;
- d) l'impiego, nelle sistemazioni delle superfici esterne dei lotti edificabili, di pavimentazioni drenanti nel caso di copertura superiore al 50 per cento della superficie stessa, al fine di conservare la naturalità e la permeabilità del sito e di mitigare l'effetto noto come isola di calore.

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

5quinquies.2 - Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

(Attuazione 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.

5quinquies.3 - 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 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.

5quinquies.4 - 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 di dimensioni non superiori al 30 per cento della superficie utile dell'unità abitativa realizzata, costruite sia in aderenza che in adiacenza, con almeno tre lati realizzati a vetro o materiali adatti allo scopo o con una superficie vetrata o di materiale equivalente di congrue dimensioni;
- 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.

Art. 6 SUDDIVISIONE IN SOTTOZONE

Il territorio delle zone d'intervento C8 e C9 è suddiviso nelle seguenti sottozone:

- *sottozona C1*: comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali interessanti ambiti ineditati;
- *sottozona C2*: comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali interessanti ambiti parzialmente edificati;
- *sottozona F*: comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature per servizi commerciali-direzionali;

Art. 7 NORME PER L'EDIFICAZIONE IN TUTTE LE SOTTOZONE

Alle sottozone C1 e C2 nonché alle aree interessate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria compete una edificabilità convenzionale perequativa pari a 1,12 mc/mq (zona di intervento C8) e 1,06 mc/mq (zona di intervento C9), da concentrare sui lotti residenziali.

Alla fascia di inedificabilità di 50 metri a partire dagli argini del Fosso di Cisterna, ~~ai sensi dell'art. 7 della L.R. 24/98~~ è attribuito l'indice di edificabilità fondiario di 0,03 mc/mq, con obbligo di costruire, al di fuori della fascia, nelle aree residenziali contermini.

Alla sottozona F compete l'indice di edificabilità fondiario pari a 4,5 mc/mq. (zona di intervento C8) e 2,5 mc/mq (zona di intervento C9).

~~Tutti i progetti da realizzare dovranno espressamente rapportarsi alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria che in conformità a quanto stabilito successivamente dovrà essere redatto a cura dell'Amministrazione Comunale.~~

~~Al fine dell'inserimento ambientale degli interventi e della tutela dell'immagine urbana e' fatto obbligo:~~

~~a) di porre a dimora, nel verde di pertinenza dei fabbricati, piante di alto fusto con altezze all'impianto non inferiori a mt. 2,50, in ragione di quanto stabilito nelle allegate schede norma, secondo una distribuzione da riportare in progetto. Le essenze da impiantare sono indicate nell'allegato elenco ed il rilascio dell'abitabilità e' subordinato fra l'altro alla verifica di tale specifico adempimento;~~

~~b) di limitare l'impermeabilità del lotto al rapporto massimo del 50%;~~

~~c) ogni progetto dovrà contenere un elaborato relativo alla recinzione del lotto l'altezza delle recinzioni prospicienti la viabilità pubblica, in deroga alle norme di R.E., non può in nessun caso essere superiore a mt. 1,50 dalla quota del marciapiede, di cui mt. 0,60 di basamento murario e mt. 0,90 di elementi trasparenti.~~

Art. 8 NORME PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Nell'ambito delle sottozone residenziali sono consentite secondo le specifiche prescrizioni contenute nelle allegate schede/norma parte integrante della presente normativa le utilizzazioni residenziali e per il terziario diffuso (uffici minori, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ristorazione ed altre destinazioni connesse e compatibili alle residenze).

La concentrazione della volumetria sulle aree a destinazione residenziale è **consentita** comunque nei limiti stabiliti dall'indice di edificabilità fondiaria, ~~non è consentita quando riguarda il "trasporto" di cubatura dalla sottozona C1 alla sottozona C2.~~

~~Per gli interventi realizzabili, sono ammissibili coperture a terrazzo o a tetto con pendenza non superiore al 35%.~~

~~Negli edifici residenziali sono ammessi volumi tecnici secondo quanto stabilito dal R.E. e dalla circolare della L.R. n° 148/SP del 1993.~~

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

~~Sono ammessi sbalzi oltre il filo del fabbricato purché essi non si inoltrino più di 1/5 dalla distanza minima dai confini del fabbricato stesso.~~

Art. 9 NORME PER L'EDIFICAZIONE NELLE SOTTOZONE C/1.1

In tale sottozona è prevista la seguente tipologia residenziale: organizzazione continua con case in linea a corte.

L'edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni contenute nelle schede/norma degli isolati. In tale sottozona sono previste le seguenti tipologie residenziali: organizzazione di tipo continuo, case in linea a corte

- il piano terreno sarà destinato a porticato per un minimo del 40% della superficie coperta, di cui almeno il 10% gravato da servitù di pubblico passaggio. La rimanente superficie potrà essere destinata ad attività strettamente connessa con la residenza (superfici accessorie alla residenza).
- l'eventuale interrato potrà avere per l'intera superficie la destinazione a locali di sgombero, autorimesse, locali tecnici e magazzini.

Art. 10 NORME PER L'EDIFICAZIONE NELLE SOTTOZONE C/1.2

In tale sottozona è prevista la seguente tipologia residenziale: organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

L'edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni contenute nelle schede/norma degli isolati.

Art. 11 NORME PER L'EDIFICAZIONE NELLE SOTTOZONE C/2.1

L'edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni riportate nelle schede/norma degli isolati.

In tale sottozona è prevista la seguente tipologia residenziale: organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

Sono consentite opere di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuovo insediamento previa verifica delle potenzialità di edificazione dei lotti interessati come configurati alla data di adozione del presente piano.

In caso di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione totale e la ricostruzione del fabbricato a condizione che essa avvenga all'interno della sagoma planovolumetrica preesistente.

Nei lotti edificabili, tagliati dal confine con altre zone d'intervento di P.R.G. è ammissibile la concentrazione del volume afferente l'edificabilità della parte esterna, **in applicazione del disposto dell'art. 5^{quater}, punto 12 – “Trasferimento di potenzialità edificatoria”**.

Nell'ambito della zona di intervento C8, unicamente per le costruzioni ricadenti nella fascia di inedificabilità di mt 50 dal Fosso di Cisterna, ~~ai sensi dell'art.7 della L.R.24/98~~, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio legittimamente realizzato o sanabile ai sensi delle leggi vigenti, è consentito l'adeguamento igienico dell'immobile con incremento massimo di cubatura pari a 20 mc

Art. 12 NORME PER L'EDIFICAZIONE NELLE SOTTOZONE C/2.2

In tale sottozona è prevista la seguente tipologia residenziale: organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

L'edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni riportate nelle schede/norma.

Nei lotti edificabili, tagliati dal confine con altre zone d'intervento di P.R.G. e ammissibile la concentrazione del volume afferente l'edificabilità della parte esterna, **in applicazione del disposto dell'art. 5^{quater}, punto 12 – “Trasferimento di potenzialità edificatoria”**.

Art. 13 NORME PER L'EDIFICAZIONE NELLA SOTTOZONA F

ATTREZZATURE COMMERCIALI E DIREZIONALI (Zona di intervento C8):

In tale sottozona è consentita la seguente tipologia: organizzazione di tipo continuo o a piastra.

Nei diversi ambiti interessati, sia edificati che non, l'edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni riportate nelle schede/dell'isolato.

ATTREZZATURE E SERVIZI TURISTICO-RICETTIVI E SPORTIVI (Zona di intervento C9):

Nei diversi ambiti interessati, sia edificati che non, l'edificazione è subordinata alle specifiche prescrizioni riportate nelle schede/dell'isolato.

Art. 14 NORME PER L'EDIFICAZIONE DELLE ATTREZZATURE PER I SERVIZI PUBBLICI

In tali aree l'edificazione è subordinata alle seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria 2mc/mq
- altezza massima 8 mt.
- distanza dalle strade e dai confini 5 mt.

L'intervento è subordinato alla esistenza o alla previsione della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie a garantire l'accessibilità alle attrezzature.

Per il dimensionamento di tali attrezzature di quartiere si applicano le norme dettate dalla circolare n. 425 del 20.1.1967 del Ministero LL.PP. "Standards residenziali".

Per le scuole si applica il D.I. 18.12.1975 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 15 NORME PER LA REALIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO

Nell'ambito del piano, sono state previste diverse tipologie di verde pubblico:

1. verde ripariale del Fosso di Cisterna.
2. verde attrezzato di quartiere delle zone d'intervento C8 e C9.
3. verde di rispetto sull'originario tracciato dell'Appia.
4. verde di connessione a sistema fra le precedenti tipologie di verde ed il bosco il "Filetto".

Il verde ripariale dovrà essere realizzato con piantumazione a filare seguendo l'andamento dei corsi d'acqua; le aree a verde attrezzato, al fine di permettere la continuità con i percorsi pedonali pavimentati, non dovranno prevedere recinzioni di alcun tipo lungo il perimetro adiacente la viabilità pubblica.

Il verde di rispetto dell'Appia Antica dovrà essere realizzato preservando il sito originario con la piantumazione ai margini di pinus pinea del Fosso.

Nell'ambito del verde attrezzato di quartiere potranno essere realizzati chioschi nel numero massimo di due per una superficie coperta complessiva di mq 100 con un'altezza massima di ml. 4,50.

Art. 16 NORME PER LA REALIZZAZIONE DELLA VIABILITA' PRIVATA (STRADE RESIDENZIALI)

Per l'accessibilità ai lotti non disimpegnati dalla viabilità pubblica dovrà provvedersi con intervento privato. Le relative opere dovranno essere realizzate congiuntamente agli interventi edilizi interessati facendo riferimento ai progetti definitivi delle opere d'urbanizzazione primaria.

Tale viabilità caratterizzata quale spazio multifunzionale con priorità pedonale dovrà essere realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- sezione minima m 7,00;
- manto del medesimo materiale del marciapiede pubblico prospiciente;
- quota di progetto in continuità a quella del marciapiede prospiciente;
- realizzazione di passi carrabili tale da consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;
- apposizione di specifico segnale (articolo n°135 del Regolamento del nuovo codice della strada figura II: 138) "strada a carattere residenziale", integrata con la indicazione del nome.

Art. 17 NORME PER LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI D'USO

In conformità alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale n° 36/87, art.7 le trasformazioni d'uso sono disciplinate nel modo seguente:

Edilizia residenziale con organizzazione puntuale (esistente e di nuovo impianto):

ammissibili trasformazioni d'uso da residenza ad attività di terziario diffuso (uffici minori, artigianato di servizio, compatibili con la residenza, escluso il commercio), con autorizzazione edilizia.

Edilizie residenziali con organizzazione continua di nuovo impianto:

- a) costruzioni in linea prospicienti il Nuovo Asse Centralità Urbana (N.A.C.U. – Strada di collegamento P.zza La Malfa – Via Machiavelli):
 - nei *piani terra* ammissibili trasformazioni d'uso da residenza a terziario diffuso, limitatamente per attività con ingresso prospiciente il N.A.C.U., con autorizzazione edilizia;
 - al *piano primo* ammissibili la trasformazione d'uso da residenza a terziario solo per ampliamento verticale di attività commerciali al piano terra con autorizzazione edilizia;
- b) costruzioni a schiera: ammissibili trasformazioni d'uso da residenza ad attività di terziario diffuso; escluso il commercio, con la autorizzazione edilizia.

Edilizia commerciale-direzionale:

- ammissibili le trasformazioni d'uso da commerciale direzionale e viceversa, con autorizzazione edilizia;
- ammissibili le trasformazioni d'uso da commerciale-direzionale a residenza nei limiti indicati nelle schede-norma, con autorizzazione edilizia;
- ammissibili le trasformazioni d'uso da residenza a commerciale direzionale, con autorizzazione edilizia.

Art. 17bis ATTUAZIONE FRAZIONATA DEGLI INTERVENTI. MODULAZIONE DELLE U.M.I. ED ARTICOLAZIONE DEGLI ISOLATI IN PARTI AUTONOME

Su richiesta dei soggetti interessati, è possibile operare modifiche alla delimitazione delle U.M.I. (unità minime di intervento) e delle U.M.E. (unità minime edilizie), come definite all'art. 5, punto 14 delle presenti N.T.A. e indicate nell'Elaborato n. 13 "Modalità attuative: Tipologie edilizie. Prescrizioni per l'edificazione – Planimetria, rapp. 1:2.000", attraverso il ridimensionamento e una diversa articolazione delle stesse.

Tali modificazioni presuppongono pertanto la possibilità di suddividere gli isolati e i sub-isolati in parti autonome ad ogni effetto, fermo restando il rispetto proporzionale dei parametri urbanistici stabiliti e dei relativi oneri a carico dei promotori.

Le variazioni delle U.M.I. e delle U.M.E. sono approvate con Deliberazione della Giunta Comunale, previo accertamento della funzionalità urbanistica ed edilizia degli interventi. Questa verifica prevede, a titolo esemplificativo, l'accertamento dell'accessibilità alle porzioni di isolato limitrofe, la verifica del sistema distributivo, la esclusione di eventuali problematiche strutturali e l'assenza di motivazioni ostative legate al rispetto di canoni costruttivi e figurativi di cui ai commi successivi, oltre che il rispetto delle tipologie edilizie prescritte.

Gli schemi di aggregazione delle unità, da adottare nelle proposte di attuazione frazionata degli interventi, possono prevedere una configurazione alternativa alle "direzioni fisse di giacitura" (tra le quali per esempio lo schema a "U" in corrispondenza del N.A.C.U.) ed alle ulteriori "prescrizioni per l'edificazione" indicate nell'Elaborato n. 13, al fine di ottenere una maggiore flessibilità del modello insediativo, nel rispetto dei parametri di progetto e dei limiti degli isolati prescritti dal P.P.E. originario.

La possibilità di modulazione delle unità minime e di articolazione degli isolati in parti autonome è subordinata al rispetto di canoni figurativi e di elementi di coerenza formale omogenei per tutte le unità minime edilizie costituenti lo stesso isolato o sub-isolato a corte aperta, nonché compatibili con quelli assunti negli altri isolati e sub-isolati che si affacciano lungo lo stesso asse viario.

Nella fattispecie, devono essere assicurati:

- la continuità del portico lungo tutto il Nuovo Asse di Centralità Urbana (N.A.C.U.);
- la sussistenza del portico in tutte le unità minime per tutto il fronte sul N.A.C.U., con previsione obbligatoria di locali da destinare a terziario diffuso con accesso diretto dal portico per una quantità non inferiore alla metà dello sviluppo lineare del fronte interno del portico stesso, al fine di non snaturare la funzione del camminamento coperto sul corso principale del quartiere;
- la modulazione delle quote di imposta del camminamento porticato lungo tutto il N.A.C.U., per evitare discontinuità altimetrica nel percorso e assicurare il costante raccordo dello stesso con la viabilità pedonale circostante;
- la costante altezza interna approssimativa del medesimo portico in tutti i tratti dello stesso interessati dalle singole U.M.I. e U.M.E.;
- la stessa configurazione geometrica dei pilastri in tutte le unità edilizie;
- l'omogeneità nell'uso dei materiali di finitura esterni dei pilastri, delle murature continue interne al portico e della pavimentazione dei camminamenti coperti;
- l'omogeneità nell'uso degli elementi di prospetto e dei materiali di finitura esterni delle facciate degli edifici prospettanti sul N.A.C.U. e sulla viabilità principale di quartiere:
 - previsione di cornicioni di coronamento degli edifici unificati;
 - possibilità di utilizzazione di logge, ma non di balconi, questi ultimi vietati sia con parapetto che con ringhiera;
 - coordinamento del dimensionamento e del posizionamento di tutti gli elementi orizzontali formalmente rilevanti (cornici, fasce marcapiano, altezza dei basamenti, ecc.);
- la utilizzazione di elementi interni di arredo e illuminazione omogenei per tutti i portici e per tutti gli spazi esterni, conformi altresì alle prescrizioni di cui al vigente regolamento comunale denominato "Linee guida materiali ed elementi di arredo spazi pubblici", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 20.04.2009.

Al fine di permettere la valutazione di congruità delle proposte di variazione delle U.M.I. e delle U.M.E., le istanze dovranno essere corredate dalla seguente documentazione descrittiva:

- planimetria e relazione con la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale ed infrastrutturale distinguendo tra interventi pubblici e privati;

- planimetria e relazione con la verifica della sostenibilità urbanistica di tali assetti con particolare riferimento alla dotazione ed alla localizzazione degli standard urbanistici ed al rapporto con le infrastrutture;
- planimetria su base catastale ed aerofotogrammetrica in scala 1:1.000 e 1:500 recante tutte le aree interessate dalle modifiche proposte;
- proposta progettuale con individuazione dei corpi di fabbrica (piante, profili e sezioni), degli spazi d'uso pubblico e privato, nonché di tutte le sistemazioni esterne compresa la viabilità carrabile e pedonale, i percorsi di accesso e le connessioni con strade e marciapiedi circostanti in scala 1:500 e 1:200;
- individuazione degli eventuali stralci funzionali oggetto delle singole richieste di permesso di costruire, tenendo conto degli elementi di cui ai punti successivi;
- produzione di uno o più appositi elaborati dettagliati recanti la dimostrazione della dotazione minima di parcheggi per l'intero ambito d'intervento, comprensivi di:
 - modalità di calcolo delle superfici;
 - individuazione planimetrica e delimitazione delle singole superfici da asservire o da vincolare;
 - indicazione, sulla base planimetrica, della tipologia di parcheggio in riferimento alle specifiche prescrizioni normative: distinzione tra parcheggi *pertinenziali* (L.122/89 e s.m.i., ovvero quantità di cui all'art.19 L.R. 33/99) ovvero *d'uso pubblico*, prescritti dalle presenti Norme per analogia con il disposto dell'art.5 punto 2) del D.I. 1444/68, con esplicita corrispondenza tra parcheggi ed edificato cui essi saranno asserviti, relativa proprietà ed eventuale stralcio funzionale di riferimento;
- elementi architettonicamente vincolanti anche per gli interventi appartenenti a diversi stralci funzionali, nonché per le U.M.I. e le U.M.E. limitrofe:
 - descrizione dettagliata dei materiali di finitura esterna;
 - eventuali elementi di prospetto dimensionalmente rilevanti, quali basamenti, marcapiani, cornici e piani d'imposta dei solai, tipi di copertura, ecc;
 - tabella riassuntiva dei parametri di progetto, con indicazione di superfici e quote di volume attribuite alle singole proprietà, corredata di riferimento alle singole particelle catastali, computo delle aree di cessione gratuita al comune e attribuzione proporzionale dei relativi oneri alle singole proprietà;
- planivolumetrico;
- simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto;
- cronoprogramma che definisca i tempi di realizzazione delle edificazioni private e delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- schema di convenzione che, in riferimento a tutti gli elementi descrittivi di progetto, disciplini i rapporti tra soggetti proponenti e Comune.

Le disposizioni di cui al presente articolo modificano ed integrano le prescrizioni per l'edificazione di cui all'Elaborato n. 13 *“Modalità attuative: Tipologie edilizie. Prescrizioni per l'edificazione – Planimetria, rapp. 1:2.000”*, nonché il disposto delle schede norma dei singoli isolati interessati.

TITOLO II : ATTUAZIONE UNITARIA DEL PIANO

Art. 18 NORME PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.P.E. si attua mediante la costituzione del consorzio dei proprietari del comparto edificatorio estesa all'intera zona di intervento C8 ovvero C9 ai sensi dell'art. 870 del c.c., dell'art. 23 della legge n° 1150/42 e dell'art. 22 della L.R. n° 35/78.

Il consorzio dei proprietari, mediante la stipula d'apposita convenzione, dovrà provvedere:

- alla cessione delle aree di sedime delle opere d'urbanizzazione ricadenti nel comparto;
- alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria ricadenti nel comparto ad esclusione di quelle di competenza comunale indicate successivamente;
- al pagamento degli oneri relativi al contributo per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione secondaria, come da regolamento comunale;
- al pagamento del contributo commisurato al costo di costruzione convenzionale, come per legge.

Le opere di urbanizzazione primaria a valenza urbana comprese nel comparto e relative:

- alla strada di bordo al verde ripariale (collegamento viario San Valentino – Via Appia Nord)
- al collegamento viario Via Monti Lepini – strada di bordo al verde ripariale;
- all'eventuali opere igieniche interessanti la precedente viabilità;

saranno invece realizzate a cura e spese del comune anche preliminarmente alla costituzione del consorzio.

Art.19 RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

In conformità a quanto indicato nel precedente art. 18 il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato in ogni caso:

- 1) alla previsione della realizzazione nel successivo triennio di tutte le opere di urbanizzazione primaria di competenza comunale;
- 2) alla stipula di una convenzione (per atto trascritto a carico dei partecipanti al Consorzio) tra il Comune ed il Consorzio in cui tra l'altro si prevede:
 - a) la redazione della progettazione esecutiva e la realizzazione a cura e spese del Consorzio del comparto di tutte le opere di urbanizzazione, escluse quelle previste a carico del comune dall'articolo precedente. Le opere di urbanizzazione realizzate saranno prese in consegna dal comune dopo almeno un anno dalla loro ultimazione e previa verifica della loro idoneità e regolare esecuzione da parte di un collaudatore nominato dal comune ma i cui onorari saranno a carico del consorzio; le stesse saranno garantite dai partecipanti al consorzio e loro aventi causa, da vizi e difetti, per il tempo di tre anni dalla presa in consegna.
 - b) la cessione gratuita al comune delle aree su cui dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione;
 - c) l'assunzione, a carico del consorzio, di tutte le spese, anche notarili, per la stipula e la trascrizione della convenzione.

Al momento della stipula della convenzione dovrà essere prestata fideiussione bancaria o assicurativa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La fideiussione deve prevedere tra l'altro l'esclusione dal beneficio di cui all'art.1.944 C.C., la sua efficacia senza che sia necessario attendere la pronuncia giudiziale e la rinuncia, da parte del fideiussore, alla decadenza di cui all'art. 1.957 C.C..

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

TITOLO III : ATTUAZIONE FRAZIONATA ALTERNATIVA

Art. 20 NORME PER L'ATTUAZIONE SECONDO UNITA' MINIME DI INTERVENTO

In alternativa alle prescrizioni di cui al Titolo II (artt. 18 e 19) e su richiesta dei proprietari, fermo restando a carico del comune il finanziamento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione a valenza urbana precedentemente individuate, qualora non si costituisca il consorzio del comparto e non si addivenga alla costituzione forzata ai sensi di legge, si potrà procedere all'attuazione frazionata del piano, ripartendo tutti gli oneri reali (comprendente la progettazione definitiva, inizialmente a carico dell'Ente e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, e i costi per la eventuale acquisizione delle aree di sedime delle urbanizzazioni,) fra tutti gli operatori interessati. In tal caso il piano potrà essere attuato mediante la realizzazione di unità minime di intervento (U.M.I.) conseguendo risultati analoghi rispetto all'attuazione unitaria del comparto edificatorio. Le urbanizzazioni primarie comprese nelle U.M.I. potranno essere realizzate dagli operatori, previa redazione della progettazione esecutiva a scomputo degli oneri di concessione, o dal comune in seguito all'acquisizione delle necessarie disponibilità finanziarie.

Ai fini della determinazione delle U.M.I., è fatta salva la possibilità prevista dall'art. 17bis.

Art. 21 RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE SECONDO UNITA' MINIME DI INTERVENTO

Fermo restando la previsione della realizzazione, nel successivo triennio, di tutte le opere di urbanizzazione primaria di competenza comunale e la progettazione definitiva a cura del comune dell'urbanizzazione primaria, nel caso di attuazione per U.M.I., il rilascio delle concessioni è subordinato:

- 1) in caso di intervento comunale:
 - al conseguimento della necessaria disponibilità finanziaria;
 - all'acquisizione delle aree di sedime, per cessione degli operatori o per esproprio.
- 2) in caso di intervento privato: alla stipula di una convenzione (per atto pubblico trascritto a carico di tutti i proprietari interessati) tra il Comune e gli operatori in cui tra l'altro si prevede:
 - a) la progettazione esecutiva e realizzazione delle opere complementari dell'U.M.I a cura. e spese degli operatori, convenzionati.
Le opere di urbanizzazione realizzate saranno prese in consegna dal comune dopo almeno un anno dalla loro ultimazione e previa verifica della loro idoneità e regolare esecuzione da parte di un collaudatore nominato dal comune ma i cui onorari saranno a carico degli operatori; le stesse saranno garantite dai partecipanti all'intervento e loro aventi causa, da vizi e difetti, per il tempo di tre anni dalla presa in consegna.
 - b) la cessione gratuita al Comune delle aree di sedime delle urbanizzazioni comprese nell'U.M.I., ovvero del corrispettivo di cui al successivo art. 22;
 - c) il rispetto, nella progettazione esecutiva e nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, della progettazione definitiva;
 - d) l'assunzione, a carico del consorzio di tutte le spese, anche notarili per la stipula e la trascrizione della convenzione;

Al momento della stipula della convenzione dovrà essere prestata fideiussione bancaria o assicurativa per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La fideiussione dovrà prevedere tra l'altro l'esclusione dal beneficio di cui all'art. 1944 C.C., la sua efficacia senza che sia necessario attendere la pronuncia giudiziale e la rinuncia, da parte del fideiussore, alla decadenza di cui all'art.1957 C.C..

L'importo garantito sarà pari quello complessivo delle urbanizzazioni interessate aumentato del 5%; dopo l'ultima azione delle stesse, l'importo della polizza potrà essere ridotto alla metà di quello iniziale.

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

Nei casi seguenti:

- unità edilizie ricadenti sul confine;
- ampliamenti;
- ristrutturazioni edilizie

riguardanti lotti dotati di urbanizzazioni collegati funzionalmente con quelli comunali, le concessioni edilizie possono essere rilasciate derogando da quanto precedentemente stabilito.

Per *“unità edilizie ricadenti sul confine”*, si intendono le unità afferenti superfici di proprietà a destinazione privata interessate dai limiti della zona d'intervento C8, ovvero lotti dei quali ricada sul confine la sola relativa viabilità di accesso, anch'essa a destinazione privata, ancorché di proprietà altrui e gravata di servitù di passaggio verso uno o più lotti edificabili.

Nel caso che le predette strade private non risultino conformi ai requisiti dimensionali minimi stabiliti all'art. 16 delle norme, contestualmente alla presentazione del progetto dovrà necessariamente essere previsto l'adeguamento delle medesime in aderenza alle prescrizioni di piano.

Alla data dell'adozione della presente variante rientrano tra i *“lotti dotati di urbanizzazioni collegati funzionalmente con quelli comunali”* le superfici di proprietà destinate ad edilizia residenziale con organizzazione puntuale situate lungo *Via Machiavelli*, in quanto:

- la medesima *Via Machiavelli* è considerata infrastruttura viaria esistente, poiché costituita attualmente da strada asfaltata, sia pure di caratteristiche geometriche difformi da quelle previste nei piani approvati ma tale comunque da garantire l'accessibilità ai cantieri delle nuove costruzioni;
- presenza, all'interno della programmazione triennale dell'Ente, del tratto di rete fognaria parallelo alla *Via Machiavelli*, prevista in prossimità del fosso di Cisterna, in corrispondenza della *“Strada di collegamento San Valentino – Appia”*.

~~Art. 22 ONERI DI CONCESSIONE~~

~~Nel caso di attuazione del piano secondo le U.M.I. il rilascio delle concessioni edilizie, è subordinato:~~

- ~~a) alla cessione gratuita al Comune di mq. 0,39 (Zona di intervento C8) ovvero mq 0,49 (Zona di intervento C9) per ogni mc. di volume realizzabile con priorità per le aree di sedime delle urbanizzazioni, quale corrispettivo per l'acquisizione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

~~Nell'ambito delle zone C8 e C9, ai fini della predetta cessione all'Amministrazione Comunale, possono essere individuate aree nella zona d'intervento contermina. Pertanto, il soggetto che intenda edificare nel P.P.E. C8 potrà reperire se necessario superfici di cessione nel P.P.E. C9 e viceversa. E' fatta salva la potenzialità edificatoria perequativa che ciascun piano attribuisce alle relative aree.~~

~~In carenza di aree per la realizzazione delle urbanizzazioni è consentito il pagamento del corrispettivo del valore di mercato delle aree, convenzionalmente stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale in riferimento al valore venale in comune commercio al primo gennaio di ogni anno, conformemente ai criteri stabiliti per il calcolo della base imponibile ai fini I.C.I. relativa alle aree fabbricabili nella zona omogenea C8 o C9.~~

- ~~b) al pagamento del corrispettivo unitario per mc. realizzabile, quale quota parte per la progettazione definitiva e realizzazione delle urbanizzazioni primarie; Tale corrispettivo unitario sarà determinato dalla Giunta Municipale in sede di approvazione della progettazione definitiva.~~

~~Gli oneri di cui alle lettere a e b saranno rivalutati annualmente con deliberazione di G.M. sulla base dell'incremento degli indici ISTAT dei costi di costruzione verificatosi tra i mesi di luglio dei due anni precedenti.~~

~~La prima rivalutazione dovrà essere effettuata dopo almeno un anno dalla data d'approvazione.~~

~~Oltre a tali oneri finalizzati all'attuazione del piano e confluenti in specifico e vincolato capitolo del bilancio comunale, gli operatori dovranno provvedere al pagamento del contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria come da regolamento comunale e dal contributo commisurato al costo di costruzione convenzionale come per legge.~~

~~In qualsiasi momento l'amministrazione comunale dovesse constatare la necessità o l'opportunità di procedere alla costituzione del consorzio obbligatorio, potrà provvedere (o disporre che si provveda) in tal senso per tutte le aree per le quali non sia stata sino a quel momento rilasciata concessione edilizia o la stessa sia decaduta.~~

~~Resta altresì ferma la facoltà dell'amministrazione comunale di utilizzare, in tutto o in parte a seconda delle circostanze la propria potestà espropriativa.~~

~~In particolare il Comune potrà espropriare le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle edificabili occorrenti alla completa attuazione del piano.~~

Art. 22 ONERI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

In deroga alle limitazioni stabilite all'art. 1, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano all'intera zona di intervento dei piani originari.

Nel caso di attuazione del piano secondo le U.M.I., il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato:

- a) alla cessione gratuita al Comune di mq. 0,39 (Zona di intervento C8) ovvero mq 0,49 (Zona di intervento C9) per ogni mc. di volume realizzabile con priorità per le aree di sedime delle urbanizzazioni, quale corrispettivo per l'acquisizione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Nell'ambito delle zone C8 e C9, ai fini della predetta cessione all'Amministrazione Comunale, possono essere individuate aree nella zona d'intervento contermini. Pertanto, il soggetto che intenda edificare nel P.P.E. C8 potrà reperire se necessario superfici di cessione nel P.P.E. C9 e viceversa. E' fatta salva la potenzialità edificatoria perequativa che ciascun piano attribuisce alle relative aree.

In carenza di aree per la realizzazione delle urbanizzazioni è consentito il pagamento del corrispettivo del valore di mercato delle aree, convenzionalmente stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale in riferimento al valore venale in comune commercio al primo gennaio di ogni anno, conformemente ai criteri stabiliti per il calcolo della base imponibile ai fini I.C.I. relativa alle aree fabbricabili nella zona omogenea di riferimento.

- b) al pagamento del corrispettivo unitario per mc. realizzabile, quale quota parte per la progettazione definitiva e la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, come definite all'Art. 3, punto 3.22 delle presenti norme tecniche di attuazione integrative.**

Il corrispettivo unitario, determinato dalla Giunta Comunale in sede di approvazione della progettazione definitiva, è integrato dal contributo commisurato al 50% del costo delle "opere di potenziamento infrastrutturale al contorno", come definite all'art. 5, punto 5.23 delle presenti norme tecniche di attuazione, risultante dagli studi di fattibilità e/o dai progetti definitivi degli stessi interventi al contorno.

Gli oneri di cui alle lettere a e b saranno rivalutati annualmente con deliberazione della Giunta Comunale sulla base dell'incremento degli indici ISTAT dei costi di costruzione verificatosi tra i mesi di luglio dei due anni precedenti.

La prima rivalutazione dovrà essere effettuata dopo almeno un anno dalla data d'approvazione.

Oltre a tali oneri finalizzati all'attuazione del piano e confluenti in specifico e vincolato capitolo del bilancio comunale, gli operatori dovranno provvedere al pagamento del contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria come da regolamento comunale e dal contributo commisurato al costo di costruzione convenzionale come per legge.

In qualsiasi momento l'amministrazione comunale dovesse constatare la necessità o l'opportunità di procedere alla costituzione del consorzio obbligatorio, potrà provvedere (o disporre che si provveda) in tal senso per tutte le aree per le quali non sia stato sino a quel momento rilasciato permesso di costruire o lo stesso sia scaduto.

Resta altresì ferma la facoltà dell'amministrazione comunale di utilizzare, in tutto o in parte a seconda delle circostanze la propria potestà espropriativa.

In particolare il Comune potrà espropriare le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e quelle edificabili occorrenti alla completa attuazione del piano.

Art. 23 CESSIONE E PEREQUAZIONE DELLE AREE

Ogni operatore del comparto dovrà cedere gratuitamente al Comune tutte le aree di sua proprietà che siano necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Ove le stesse:

- a) superino la quota prevista di cui all'art. 22 lett. a. si provvederà, non appena possibile alle opportune perequazioni facendogli acquisire (con la procedura di cui alla lettera seguente o con quella di cui all'art. 24) corrispondenti aree edificabili d'altri operatori;
- b) non raggiungano la predetta percentuale dovranno essere individuate una o più aree edificabili di superficie quantitativamente pari a quella occorrente per raggiungere la predetta quota; dette aree dovranno essere cedute con priorità ad operatori che ne siano o ne diventino "creditori" per effetto di quanto previsto alla lettera precedente.

In tal caso l'amministrazione individuerà con priorità le aree da cedere che renderanno possibile interventi edili da parte di operatori "creditori".

Nel caso della sottozona C/2 (parzialmente edificata) in caso d'assenza di aree per servizi da cedere al comune si provvederà al pagamento del corrispettivo.

Per operare le perequazioni di cui innanzi ove non sia possibile provvedervi direttamente in sede di convenzione (nel qual caso, alla stipula della stessa, parteciperanno più operatori) dovrà essere conferita al Sindaco la procura di cui al successivo art. 24.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione potranno essere cedute gratuitamente al Comune da qualsiasi proprietario anche non "operatore" ed anche indipendentemente dalla stipula della convenzione di cui all'art. 21. In tali casi lo stesso indicherà, contestualmente alla cessione, le aree edificabili dell'U.M.I. a favore delle quali dovrà essere computata.

Negli atti di cessione il cedente dovrà garantire che le aree cedute sono:

- a) libere da vincoli ed oneri pregiudiziali;
- b) libere da persone e cose e nel suo pieno possesso e detenzione.

Il notaio rogante dovrà dichiarare la veridicità di quanto garantito.

Per l'individuazione e frazionamento delle aree si fa riferimento alla progettazione definitiva ed ai punti catastali fiduciari nella stessa riportati.

Art. 24 PROCURA AL SINDACO PER IL TRASFERIMENTO DELLE AREE INTERESSATE ALLA PEREQUAZIONE.

In relazione alle ipotesi in cui occorra procedere a perequazioni, per le aree a detti scopi individuate, ogni operatore dovrà conferire, al Sindaco del Comune di Cisterna, mandato con rappresentanza (art. 1.704 C.C.), irrevocabile sino al termine e senza obbligo di rendiconto, perché le trasferisca a terzi (oppure, se del caso, le liberi in favore dello stesso proprietario) onde conseguire la ripartizione proporzionale degli oneri.

In relazione alle ipotesi di cui all'art. 23 nonché in qualsiasi altro caso occorra, il Sindaco sarà altresì espressamente autorizzato a cedere le aree anche allo stesso Comune di Cisterna (art 1.395 C.C.).

Inoltre, la procura comprenderà la facoltà di promuovere la costituzione del Consorzio, aderire allo stesso, partecipare alla sua gestione rimanendo obbligato a riconoscere come proprie tutte le obbligazioni e diritti che ne conseguiranno. Ovviamente, nel Consorzio, all'operatore dovranno essere riconosciuti i diritti a lui proporzionalmente spettanti per le superfici già cedute al Comune e per le opere di urbanizzazione eventualmente già eseguite o in corso di esecuzione per effetto della convenzione con cui è conferita la procura.

In sede di convenzione dovrà altresì stabilirsi un vincolo reale per effetto del quale le aree per le quali è conferita la procura, rimarranno libere da vincoli ed oneri pregiudizievoli e non potranno essere oggetto di atti pregiudizievoli sino al termine di validità della procura o sino a quando i poteri dalla stessa conferiti non saranno stati espletati.

Le aree edificabili, comunque acquisite dal comune, ove non occorrenti faranno parte del suo patrimonio disponibile.

Art. 25 REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI

Sempreché risultino verificate le condizioni per il rilascio delle concessioni, i proprietari o aventi titolo potranno realizzare direttamente, anche congiuntamente previa stipula delle convenzioni di cui ai precedenti articoli le urbanizzazioni complementari le U.M.I., a scomputo di quanto dovuto. Ove l'importo delle opere da realizzarsi sia inferiore a quanto dovuto, gli operatori dovranno versare al momento della stipula della convenzione la differenza.

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

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n° 35/77 e successive modificazioni, consentire/accettare lo scomputo degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, realizzabili nell'ambito del nucleo dei servizi commerciali e direzionali previsti dal piano.

Art. 26 CONVENZIONE E GARANZIE PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Per poter eseguire le opere di urbanizzazione gli operatori dovranno stipulare una convenzione (da approvarsi dalla G.M.) per scrittura privata da cui risultino tutti gli elementi utili e necessari ivi comprese le opere edilizie per le quali le opere di urbanizzazione vengono realizzate e gli importi da scomputarsi.

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

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

Al momento della stipula della convenzione l'operatore presterà fideiussione bancaria o assicurativa per la realizzazione e la buona esecuzione delle opere di urbanizzazione. La fideiussione dovrà prevedere tra l'altro l'esclusione dal beneficio di cui all'art. 1944 C.C., la sua efficacia senza che sia necessario attendere la pronuncia giudiziale e la rinuncia, da parte del fideiussore, alla decadenza di cui all'art. 1957 C.C..

L'importo garantito sarà pari quello complessivo delle urbanizzazioni interessate aumentato del 5%; dopo la realizzazione delle stesse, l'importo della polizza potrà essere ridotto alla metà di quello iniziale.

Ove l'operatore risulti creditore, l'importo della garanzia potrà essere ridotto del credito vantato.

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

Art.27 CONSERVAZIONE E GESTIONE DELLE SOMME

I contributi di cui all'art. 22 dovranno essere versati su specifico capitolo di bilancio comunale e potranno essere utilizzati dal Comune (tramite specifico capitolo d'uscita) solo per realizzare le previste opere di urbanizzazione.

Ove al termine della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria risultino residui attivi su detto capitolo, le somme relative potranno essere utilizzate nell'ambito del piano solo per lavori di manutenzione, miglioramento o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria già realizzate o per opere di urbanizzazione secondaria. Ove risultino residui passivi, gli stessi saranno a carico del bilancio comunale.

Art. 28 OFFERTA DI ACQUISTO DELLE AREE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Prima di dar corso alla procedura espropriativa per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune inviterà i proprietari alla cessione volontaria delle stesse dietro versamento di un corrispettivo stabilito sulla base di determinazioni dell'Amministrazione.

Decorso inutilmente il termine eventualmente assegnato per la cessione consensuale, il Comune procederà all'acquisizione in base alla vigente normativa espropriativa.

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

- a) libere da vincoli ed oneri pregiudizievoli;
- b) libere da persone e cose e nel suo pieno possesso e detenzione.

Il notaio rogante dovrà dichiarare di aver verificato la veridicità di quanto garantito.

Le spese di frazionamento catastale saranno a carico del cedente, quelle del notaio rogante saranno a carico del Comune, le spese fiscali come per legge.

TITOLO IV°: NORME GENERALI PER L'ATTUAZIONE (UNITARIA O FRAZIONATA)

Art. 29 TEMPI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Di norma le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite contestualmente alle concessioni edilizie connesse e comunque dovranno essere ultimate nel termine di anni 3 dalla stipula della convenzione anche se l'opera edilizia relativa non dovesse essere in tutto o in parte realizzata. le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria saranno definite in sede di progettazione definitiva, a cura dell'Amministrazione Comunale, e nella successiva progettazione esecutiva a cura degli operatori

Art.30 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Negli elaborati della progettazione definitiva dovranno essere individuati su base catastale anche i lotti destinati alle opere di urbanizzazione secondaria ed i punti catastali fiduciari, riferimento obbligato per i frazionamenti delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In sede di approvazione da parte della Giunta Comunale della progettazione definitiva dovranno essere verificati ed eventualmente modificati i dati descrittivi e quantitativi delle aree da acquisire (cessione o esproprio) riportati nell'elaborato n° 15.

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

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

Art. 31 NORMA/E TRANSITORIA

Nelle more della determinazione da parere della Giunta Comunale dei corrispettivi unitari di cui all'art. 22 le concessioni per gli interventi di cui all'ultimo comma dell'art. 21 possono essere rilasciate mediante il pagamento del corrispettivo per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie provvisoriamente stabilite in L. 20.000 al mc salvo conguaglio.

ALLEGATO

ELENCO ESSENZE ARBOREE

ELENCO DELLE ESSENZE ARBOREE*SPECIE AUTOCTONE E NATURALIZZATE***CONIFERE**

Cedrus atlantica	Cedro atlantica
Cedrus deodora	Cedro deodora
Cedrus libani	Cedro libano
Pinus pinea	Pino da pignoli
Pinus halepensis	Pino d'Aleppo
Pinus silvestris	Pino silvestre

PALME

Chamaerops	Palma nana
Chamaerops	Palma di San Pietro
Phenix canariensis	Palma delle Canarie
Washingtonia filifera	Palma di Washington

LATIFOGLIE SEMPREVERDI

Acacia dealbata	Mimosa
Acacia farnesiana	Mimosa
Laurus nobilis	Alloro
Magnolia grandiflora	Magnolia
Quercus ilex	Leccio
Quercus suber	Sughera
Olea europea	Olivo selvatico

LATIFOGLIE A FOGLIA CADUCA

Acer campestre	Acero campestre
Acer negando	Acero
Aesculus Hippostanatum	Ippocastano
Alnus incana	Ontano bianco
Berberis buxus	Berberis
Berberis vulgaris	Crespino Berberis
Carpinus betulus	Carpino bianco
Castanea sativa	Castagno
Celtis australis	Spaccasassi
Cercis siliquastrum	Albero di Giuda
Fraxinus excelsior	Frassino maggiore
Fraxinus ornus	Ornello
Juglans nigra	Noce
Larbum spp	Maggiociodolo
Liriodendron tulipifera	Liriodendro
Malus domestica	Melo selvatico
Morus alba	Gelso
Morus nigra	Gelso nero
Ostrya carpinifolia	Carpino nero
Paulownia	Paulownia
Populus alba	Pioppo bianco
Populus nigra italica	Pioppo nero
Populus nigra piramidalis	Pioppo cipressino
Prunus avium	Ciliegio selvatico

Prunus padus	Padò
Prunus pissardi nigra	Pruno nero
Prunus spinosa	Prugnolo
Quercuscerris	Cerre
Quercus pubescens	Roverella
Quercus robur	Rovere
Quercus robur pedunculata	Farnia
Robinia pseudoacacia	Robinia
Salix alba	Salice bianco
Salix viminalis	Vimine
Sorbus domestica	Sorbo domestico
Sorbus terminalis	Ciavardello
Tilia spp	Tiglio
Ulmus spp	Olmo

SPECIE ADATTE ALL'AMBIENTE URBANO**CONIFERE**

Cedrus spp	Cedro
------------	-------

LATIFOGIE SEMPREVERDI

Magnolia spp	Magnolia
Quercus ilex	Leccio

LATIFOGIE A FOGLIA CADUCA

Aesculus spp	Ippocastano
Catalpa bignonioides	Catalpa
Gleditschia triacanthos	Spino di Cristo
Juglans nigra	Noce nero
Lagerstroemia indica	Lagerstroemia
Liquidambar styraciflua	Liquidambar
Liriodedron tulipifera	Albero dei tulipani
Paulownia spp	Paulonia
Philadelphus coronarius	Filadelfo
Platanus spp	Platano
Prunus cerasifera	Mirabolano
Prunus serrulata	Ciliegie giapponese
Punica granatum	Melograno
Robinia pseudoacacia umbraculifera acacia	Acacia

ALLEGATO

SCHEDE NORMA

I DATI RIPORTATI NELLE SCHEDE RELATIVI ALLA SUPERFICIE DELL'ISOLATO (ED AI VALORI DEI PARAMETRI CONNESSI) DESUNTI DAL CALCOLO AUTOMATICO DELLE AREE SONO PURAMENTE INDICATIVI.
IN SEDE DI PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI SI FARA' RIFERIMENTO ALLE SUPERFICI CATASTALI.

I DATI QUANTITATIVI INDICATI NELLE PRESENTI SCHEDE E RELATIVI ALLA SUPERFICIE DELL'ISOLATO E ALLE GRANDEZZE DA QUESTE DERIVATE (VOLUME PEREQUATIVO ED ALTRI) SONO PURAMENTE INDICATIVI.
IN SEDE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI, LA SUPERFICIE DELL'ISOLATO SARA' DETERMINATA FACENDO RIFERIMENTO ALLA SUPERFICIE DELLE PARTICELLE RISULTANTI DAL FRAZIONAMENTO CATASTALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, PREVISTE IN SEDE DI PROGETTAZIONE DEFINITIVA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE (CFR. SPECIFICO ARTICOLO DELLE N.T.A.)

NOTA ESPLICATIVA:

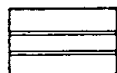
i distacchi dalla strada "*di bordo*" (opera pubblica in variante al P.R.G. denominata "*Strada di collegamento tra il Quartiere San Valentino ed il centro urbano - viabilità C8-C9*") stabiliti nelle "schede norma", saranno calcolati dalla sede stradale, al netto delle scarpate previste dal progetto definitivo dell'opera pubblica.

LEGENDA:

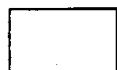


LIMITE DI P.P.E.

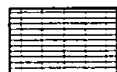
AREE PUBBLICHE



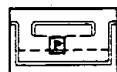
VIABILITA'



VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

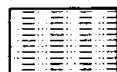


AREE PER L'ISTRUZIONE



PARCHEGGI PUBBLICI

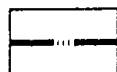
☐ = 15 POSTI AUTO



AREE DI INTERESSE COMUNE



SPAZIO PAVIMENTATO PUBBLICO

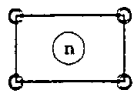


PISTA CICLABILE

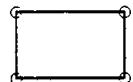


FILARI ALBERATI

PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE



PERIMETRO E NUMERO DELL'ISOLATO



PERIMETRO DELL'UNITA' MINIMA EDILIZIA

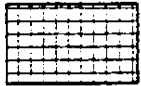


ZCV-ZONA DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

ORGANIZZAZIONE DI TIPO CONTINUO

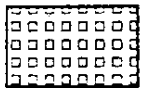


- COSTRUZIONI A SCHIERA

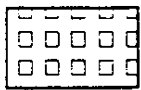


- COSTRUZIONI IN LINEA E A PIASTRA

ORGANIZZAZIONE DISCRETA PER TIPI PUNTUALI



- VILLINI MONO E BIFAMILIARI



- VILLINI QUADRIFAMILIARI

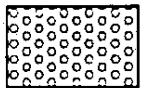


TRACCIATO INDICATIVO VIABILITA' RESIDENZIALE

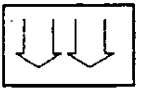


PARCHEGGI PRIVATI

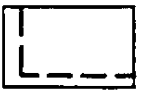
 = 15 POSTI AUTO



VERDE PRIVATO



RACCORDO CON TESSUTI LIMITROFI



DIREZIONE FISSA DI GIACITURA



PORTICI



OBBLIGO SOLUZIONI DI TESTATA
CONNOTATA ARCHITETTONICAMENTE



FRONTE COMMERCIALE

ZONA DI INTERVENTO C8

(dalla scheda – norma n. 01 alla n. 18)

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 1

ZONA C8/2.1

Zone interessate da ambiti parzialmente edificati con previsioni di nuovi complessi insediativi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area edificata parzialmente, ricadente in parte nella fascia di rispetto del Fosso di Cisterna, di inedificabilità di mt 50 a partire dall'argine del Fosso (art. 7 L.R. n° 24/98)

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: Suddivisione dell'isolato in funzione delle capacità edificatorie dovute alle fasce di rispetto, dal Fosso di Cisterna (art. 7 della L.R. n° 24/98) in due sub-isolati:
- 1.1 interno alla fascia di rispetto inedificabile;
 - 1.2 esterno alla fascia di rispetto.
- Mantenimento della cubatura esistente legittimata, ed al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio ricadente nelle fasce di rispetto, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n° 24/98, è possibile l'adeguamento igienico dell'immobile con l'incremento massimo di cubatura pari a 20 mc.
- 2.2 MODALITA' ATTUATIVE: vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI – vedi elaborato n° 8
- 2.4 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza
- 2.5 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

- 3.1 INDICE PEREQUATIVO:
- sub-isolato 1.1 = mc/mq 0,03
 - sub-isolato 1.2 = mc/mq 1,12
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO:
- sub-isolato 1.1 : mq 4.233
 - sub-isolato 1.2 : mq 2.010
 - Tot. Mq 6.243
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO:
- sub-isolato 1.1 : $4.233 \times 0,03 = mc \ 127$
 - sub-isolato 1.2 : $2.010 \times 1,12 = mc \ 2.251$
 - Tot. Mq 2.378

3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO:

(da realizzarsi all'esterno della fascia)

sub-isolato 1.1: 0,03 mc/mq

sub-isolato 1.2: 1,2 mc/mq

3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE:

sub-isolato 1.1 = $4.233 \times 0,03 = mc \ 127$

sub-isolato 1.2 = $2.010 \times 1,2 = mc \ 2.412$

Tot. Mc 2.539

Volumetria massima realizzabile computando anche quella esistente

3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO:

sub-isolato 1.1 = $127 - 127 = mc \ 0$

sub-isolato 1.2 = $2.412 - 2.251 = mc \ 161$

3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO:

sub-isolato 1.1 = mq 0

sub-isolato 1.2 = $161 : 1,12 = mq \ 144$

3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE : $2539 \times 0.39 = MQ \ 990$ **4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE**

4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 800.

4.2 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO:

sub-isolato 1.1: 0,03 mc/mq

sub-isolato 1.2: 1,2 mc/mq

4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.

4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 (1 interrato, 3 fuori terra).

4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.

4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMO: mt 5,00.

4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.

4.8 DISTANZA DALLA STRADA DI BORDO MINIMO: mt 10.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

5.1 ASPETTI MORFOLOGICI:

l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:

- ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
- mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 1

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 2

ZONA C8/2.1

Zone interessate da ambiti parzialmente edificati con previsioni di nuovi complessi insediativi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area parzialmente edificata, di tipo residenziale, caratterizzata da una organizzazione di tipo puntuale con villini monofamiliari di 1, 2 piani su maglia viaria esistente.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: completamento dell'isolato con organizzazione di tipo puntuale e il mantenimento della cubatura esistente.
- 2.2 MODALITA' ATTUATIVE: vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI – vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: U.E.M..
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

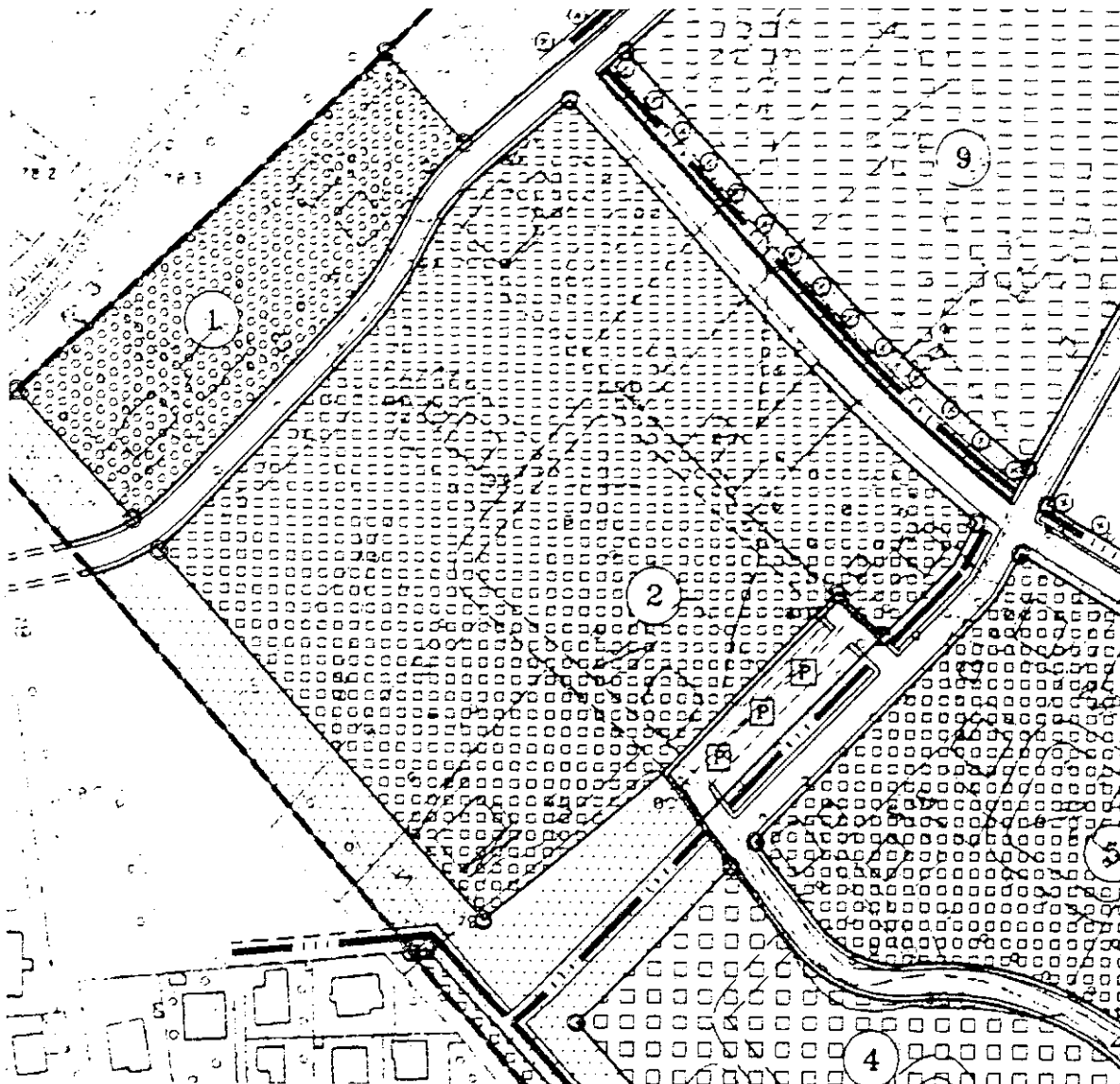
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,12
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 26.288
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $26.288 \times 1,12 = mc 29.443$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 1,2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE: $26.288 \times 1,2 = mc 31.546$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $31.546 - 29.443 = mc 2.103$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $2.103 : 1,12 = mq 1.878$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $31.546 \times 0.39 = mq 12.303$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 800.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 1,2 mc/mq.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 (1 interrato, 3 fuori terra).
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMO: mt 5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA DALLA STRADA DI BORDO MINIMO: mt 10.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 2

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA**SCHEDA NORMA****ISOLATO N° 3 – 7 – 11 – 15 – 17****ZONA C8/2.1**

Zone interessate da ambiti edificati (villini mono e bifamiliari).

Sono ammessi interventi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Isolato 3 e 11: riguardano due piccole aree in cui i lotti ineditati, sono interessati contemporaneamente dal P.P.E. C8 e rispettivamente dal P.P.E. C9 e P.P.E. C4.

Isolati 7, 15 e 17: isolati ormai completati di tipo residenziale.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 **OBIETTIVI DI PROGETTO:** mantenimento dell'edificato esistente, con possibilità di saturazione della edificabilità potenziale in funzione dell'Indice di Edificabilità Fondiaria.
- 2.2 **MODALITA' ATTUATIVE:** vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A.
- 2.3 **VINCOLI TERRITORIALI:** vedi elaborato n.8.
- 2.4 **FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** residenza.
- 2.5 **FUNZIONE AMMESSA:** al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

3.1 **INDICE PEREQUATIVO:** mc/mq 1,12

3.2 **SUPERFICIE ISOLATO:**

isolato 3: mq 1.336

isolato 7: mq 2.803

isolato 11: mq 973

isolato 15: mq 4.401

isolato 17: mq 6.953

3.3 **VOLUME PEREQUATIVO:**

isolato 3: mq 1.336 x 1,12 = mq 1.496

isolato 7: mq 2.803 x 1,12 = mq 3.139

isolato 11: mq 973 x 1,12 = mq 1.090

isolato 15: mq 4.401 x 1,12 = mq 4.929

isolato 17: mq 6.953 x 1,12 = mq 7.787

3.4 **INDICE DI INEDIFICABILITA' FONDIARIO:** MC/MQ 1,2

3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE:

isolato 3: mq $1.336 \times 1,2 =$ mq 1.603

isolato 7: mq $2.803 \times 1,2 =$ mq 3.364

isolato 11: mq $973 \times 1,2 =$ mq 1.168

isolato 15: mq $4.401 \times 1,2 =$ mq 5.281

isolato 17: mq $6.953 \times 1,2 =$ mq 8.344

3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO:

isolato 3: mc $1.603 - 1.496 =$ mc 107

isolato 7: mc $3.364 - 3.139 =$ mc 225

isolato 11: mc $1.168 - 1.090 =$ mc 78

isolato 15: mc $5.281 - 4.929 =$ mc 352

isolato 17: mc $8.344 - 7.787 =$ mc 557

3.7 VOLUME DI TRASFERIMENTO:

isolato 3: mc $107 \times 1,12$ mc/mq = mq 96

isolato 7: mc $225 \times 1,12$ mc/mq = mq 201

isolato 11: mc $78 \times 1,12$ mc/mq = mq 70

isolato 15: mc $352 \times 1,12$ mc/mq = mq 315

isolato 17: mc $557 \times 1,12$ mc/mq = mq 498

3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE:

isolato 3: mq $1.336 \times 0,39 =$ mq 625

isolato 7: mq $2.803 \times 0,39 =$ mq 1.312

isolato 11: mq $973 \times 0,39 =$ mq 380

isolato 15: mq $4.401 \times 0,39 =$ mq 1.117

isolato 17: mq $6.953 \times 0,39 =$ mq 2.712

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 800.

4.2 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 1,2 mc/mq.

4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.

4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 (1 interrato, 3 fuori terra).

4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.

4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMO: mt 5,00.

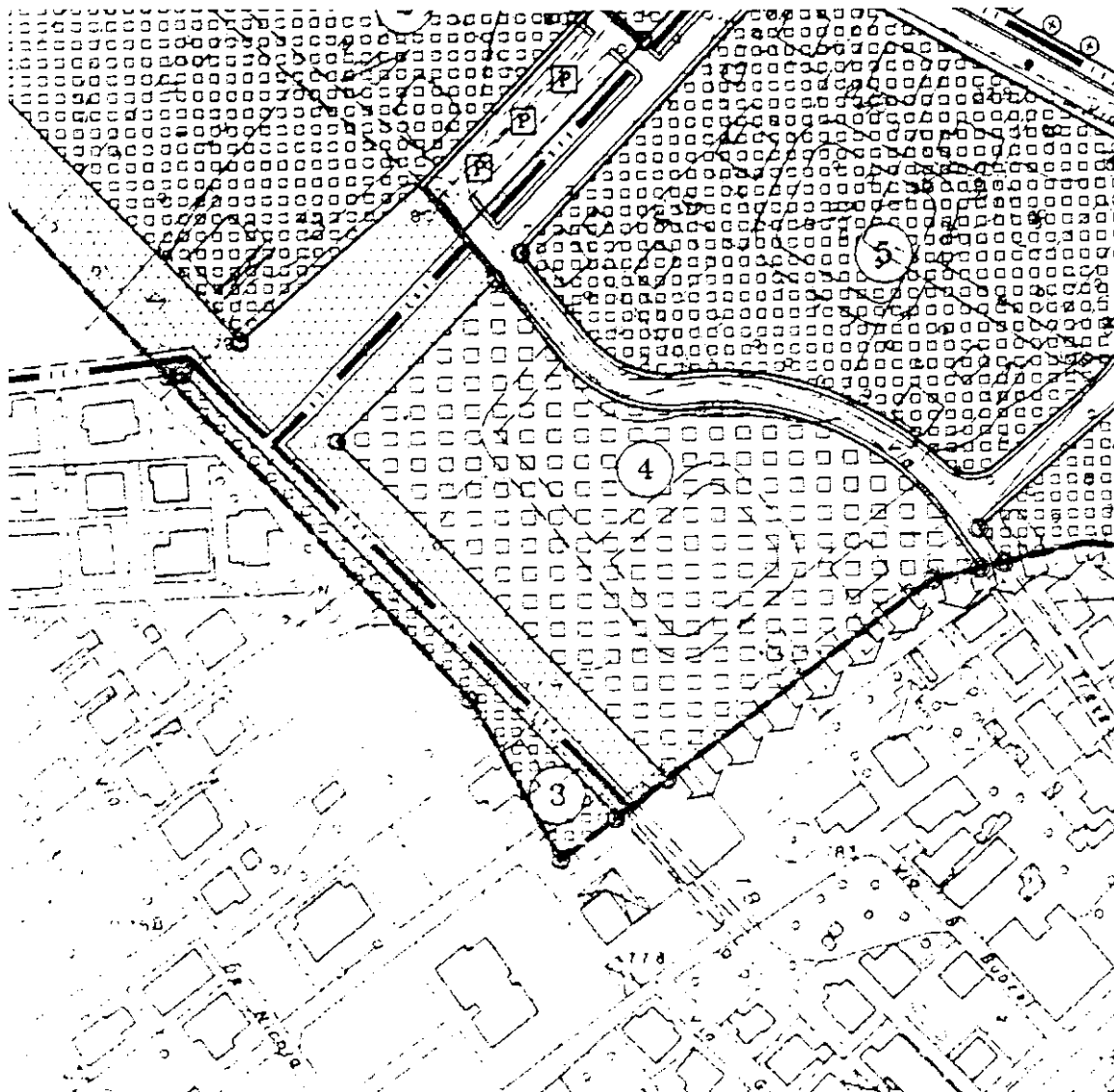
4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE**5.1 ASPETTI MORFOLOGICI:**

L'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:

- ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300 mc;
- mantenimento alberature esistenti.

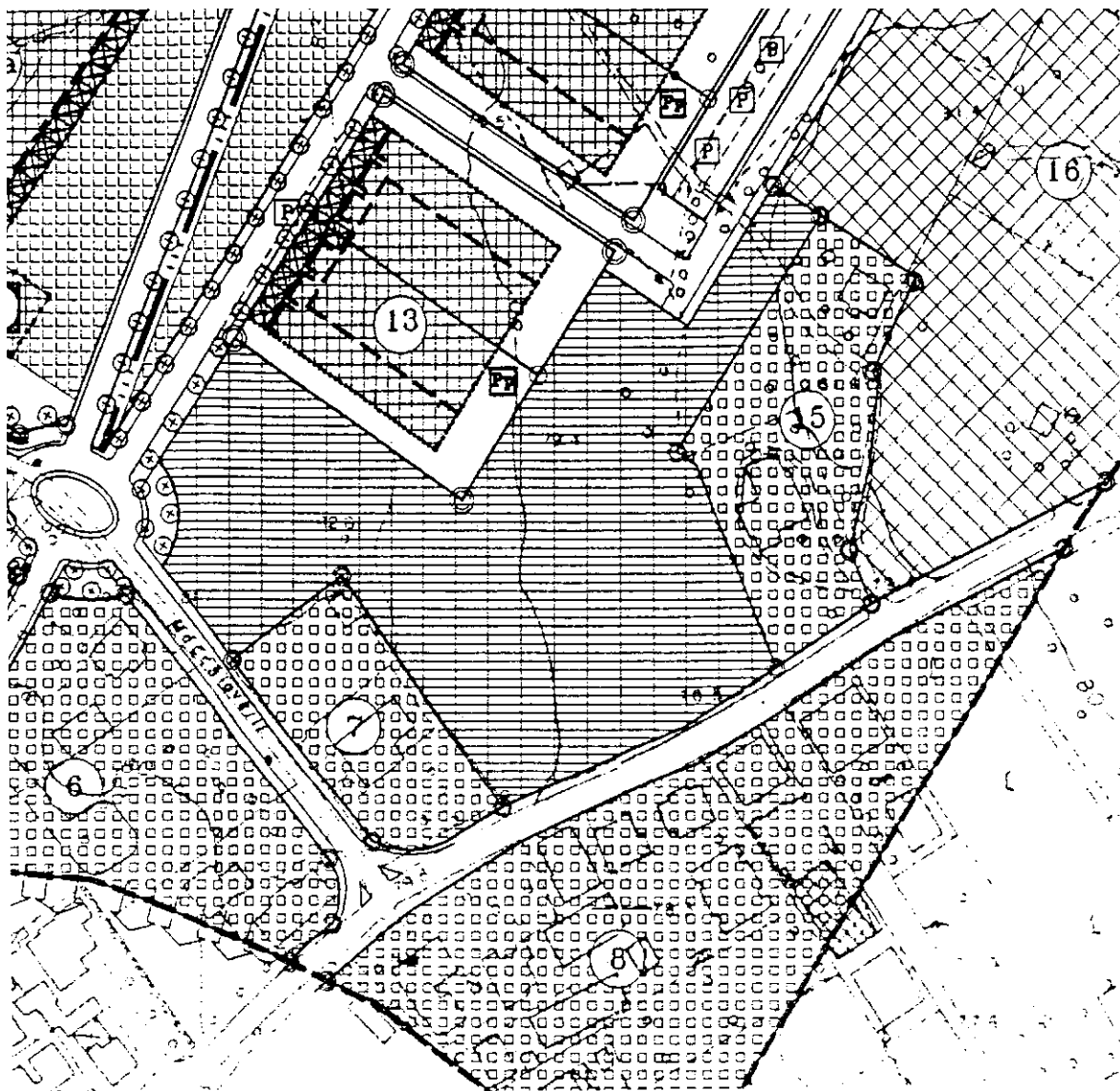


P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 3

Rapp. 1 : 2.000



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 7 - 15

Rapp. 1 : 2.000

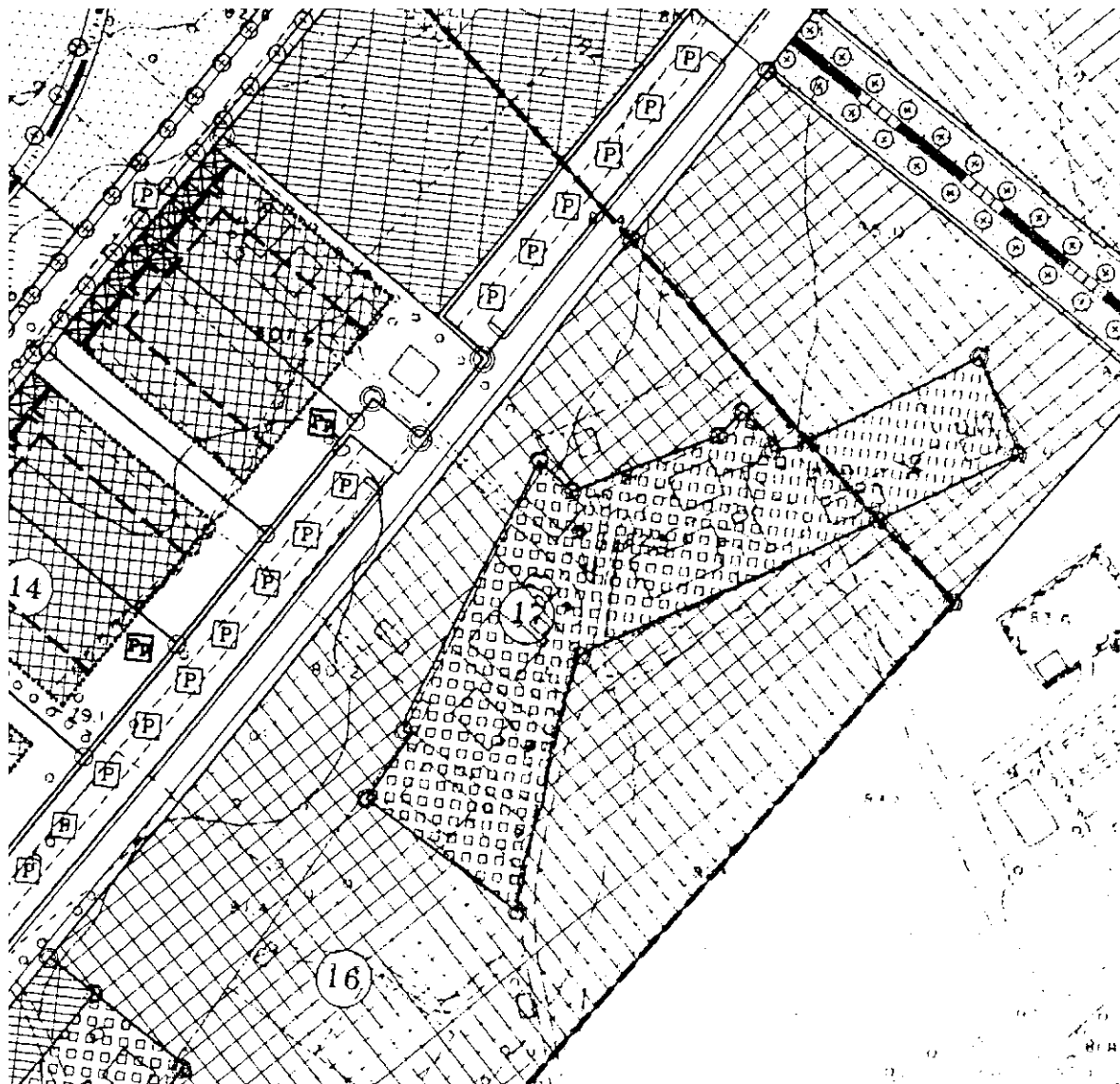


P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 11

Rapp. 1 : 2.000



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 17

Rapp. 1 : 2.000

COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 4

ZONA C8/2.2

Zone interessate da ambiti parzialmente edificati con previsioni di nuovi complessi insediativi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Isolato quasi totalmente ineditato di tipo residenziale in stretta connessione e continuità con la zona di P.P.E. C4 invece ormai quasi completa e caratterizzata da un tipo di organizzazione di tipo puntuale con villini mono o bifamiliari a 1, 2 piani.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: completamento dell'isolato in continuità con quella della zona di P.P.E. C4 e raccordo con i tessuti limitrofi. Mantenimento e potenziamento della viabilità esistente, salvaguardia dell'edificato esistente.
- 2.2 MODALITA' ATTUATIVE: vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: U.M.I. in base alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

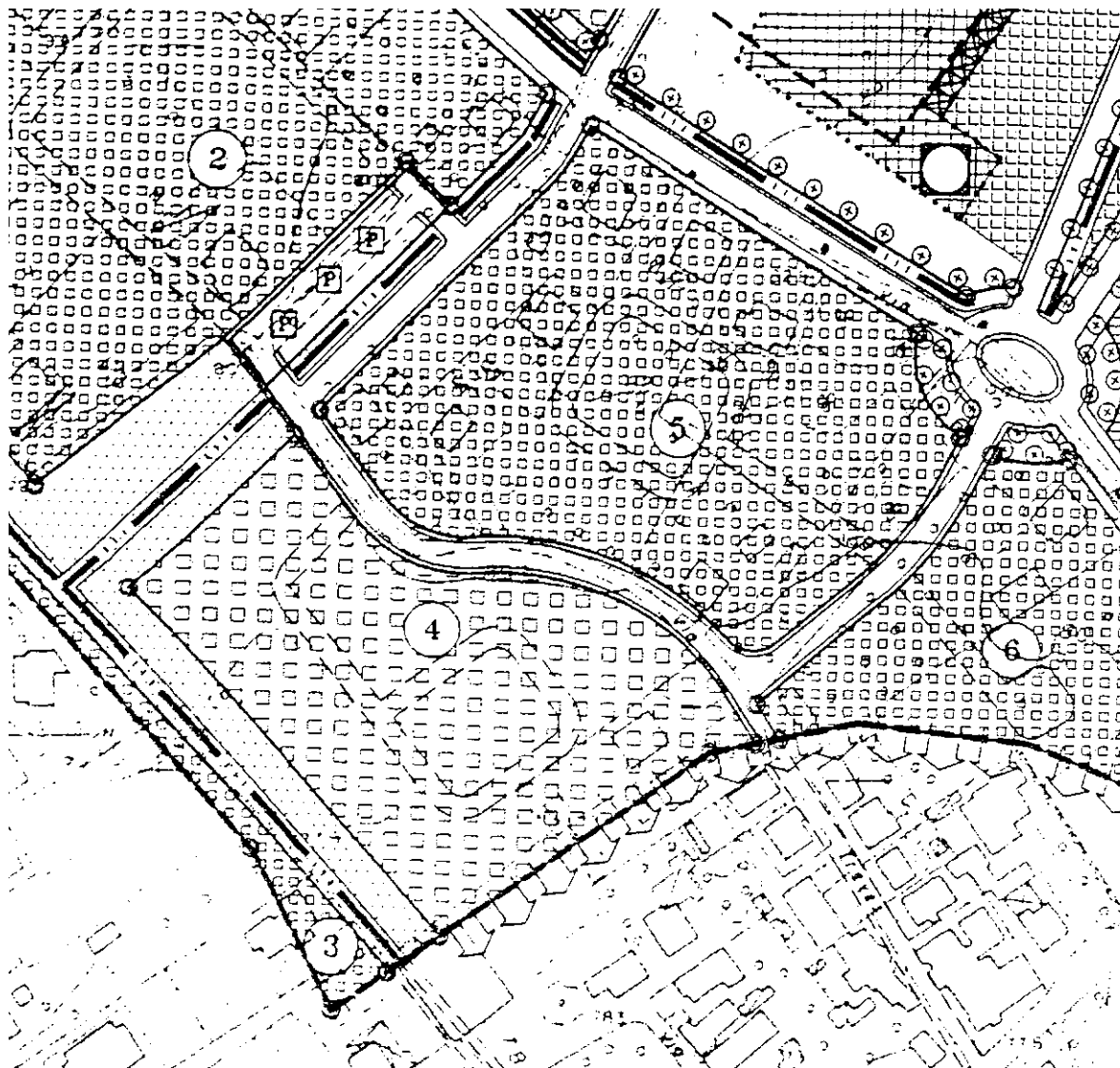
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,12
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 11.523
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $11.523 \times 1,12 = mc 12.906$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 1,2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE: $11.523 \times 1,2 = mc 13.828$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $18.437 - 12.906 = mc 5.531$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $5.531 : 1,12 = mq 4.938$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $18.437 \times 0,39 = mq 7.191$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 1.600.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 1,6 mc/mq.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 (1 interrato, 3 fuori terra).
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMO: mt 5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 4

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA**SCHEDA NORMA****ISOLATO N° 5****ZONA C8/2.1**

Zone interessate da ambiti parzialmente edificati con previsioni di nuovi complessi insediativi ad organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area parzialmente edificata, di tipo residenziale, caratterizzata da una organizzazione di tipo puntuale con villini monofamiliari di 1, 2 piani su maglia viaria esistente.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: completamento dell'isolato attraverso il mantenimento della cubatura esistente e, per il nuovo edificato, dello stesso tipo di organizzazione di tipo puntuale.
- 2.2 MODALITA' ATTUATIVE: vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI – vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: /
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

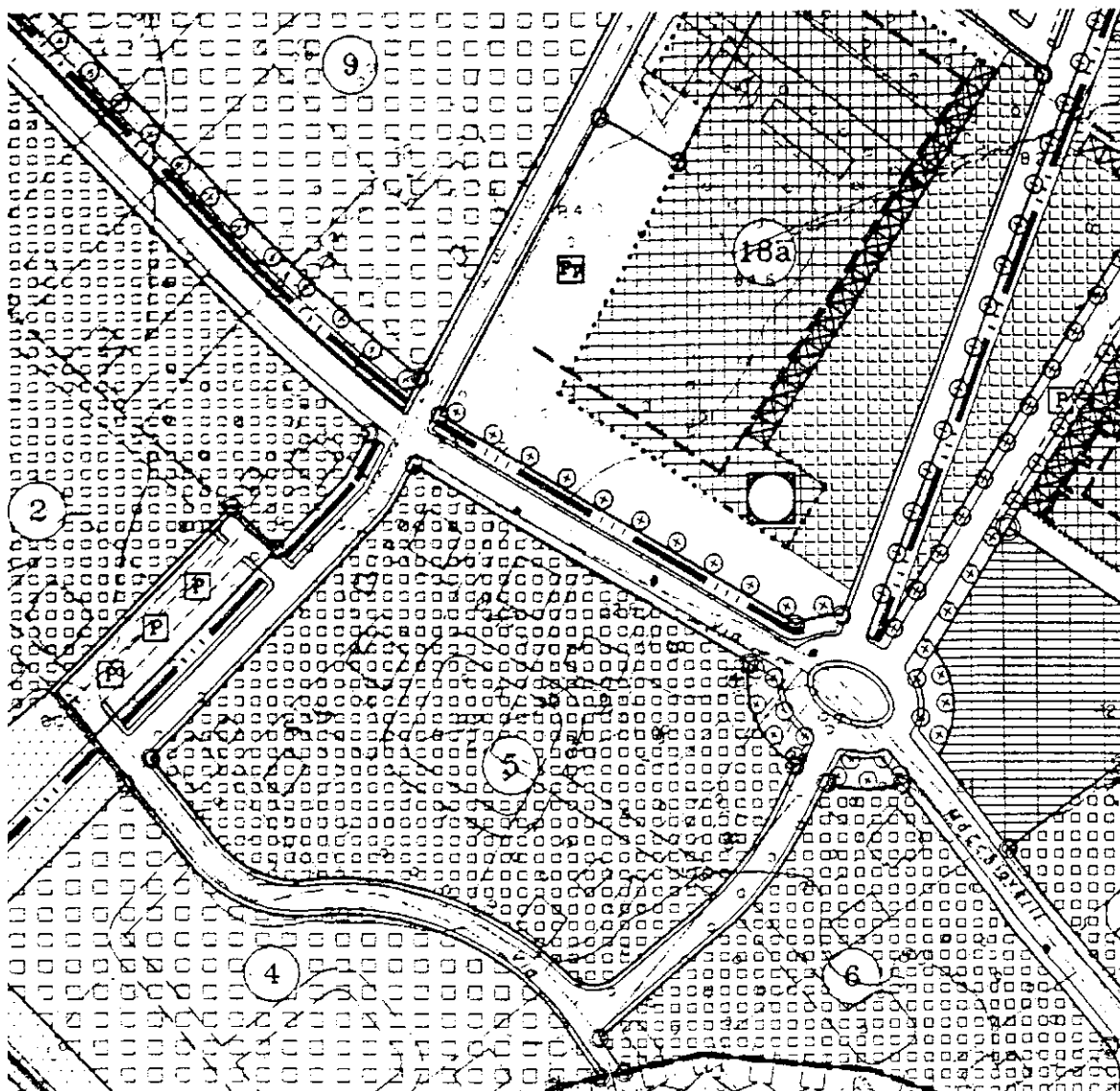
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,12
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 14.624
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $14.624 \times 1,12 = mc 16.379$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 1,2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE: $14.624 \times 1,2 = mc 17.549$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $17.549 - 16.379 = mc 1.170$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $1.170 : 1,12 = mq 1.045$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE : $17.549 \times 0,39 = mq 6.845$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 800.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: 1,2 mc/mq.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 (1 interrato, 3 fuori terra).
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMO: mt 5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA DALLA STRADA DI BORDO MINIMO: mt 10.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
- ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc.
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 5

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 6

ZONA C8/2.1

Zone interessate da ambiti parzialmente edificati con previsioni di nuovi complessi insediativi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Isolato quasi totalmente ineditato di tipo residenziale in stretta connessione e continuità con la zona P.P.E. C4 invece ormai quasi completa, caratterizzata da un tipo di organizzazione di tipo puntuale con villini mono o bifamiliari a 1, 2 massimo 3 piani.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: completamento dell'isolato in continuità con quella della zona di P.P.E. C4 e raccordo con i tessuti limitrofi. Mantenimento e potenziamento della viabilità esistente, salvaguardia dell'edificato esistente.
- 2.1 MODALITA' ATTUATIVE: vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.2 VINCOLI TERRITORIALI – vedi elaborato n° 8.
- 2.3 UNITA' DI PROGETTAZIONE: U.M.I., secondo il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.4 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.5 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

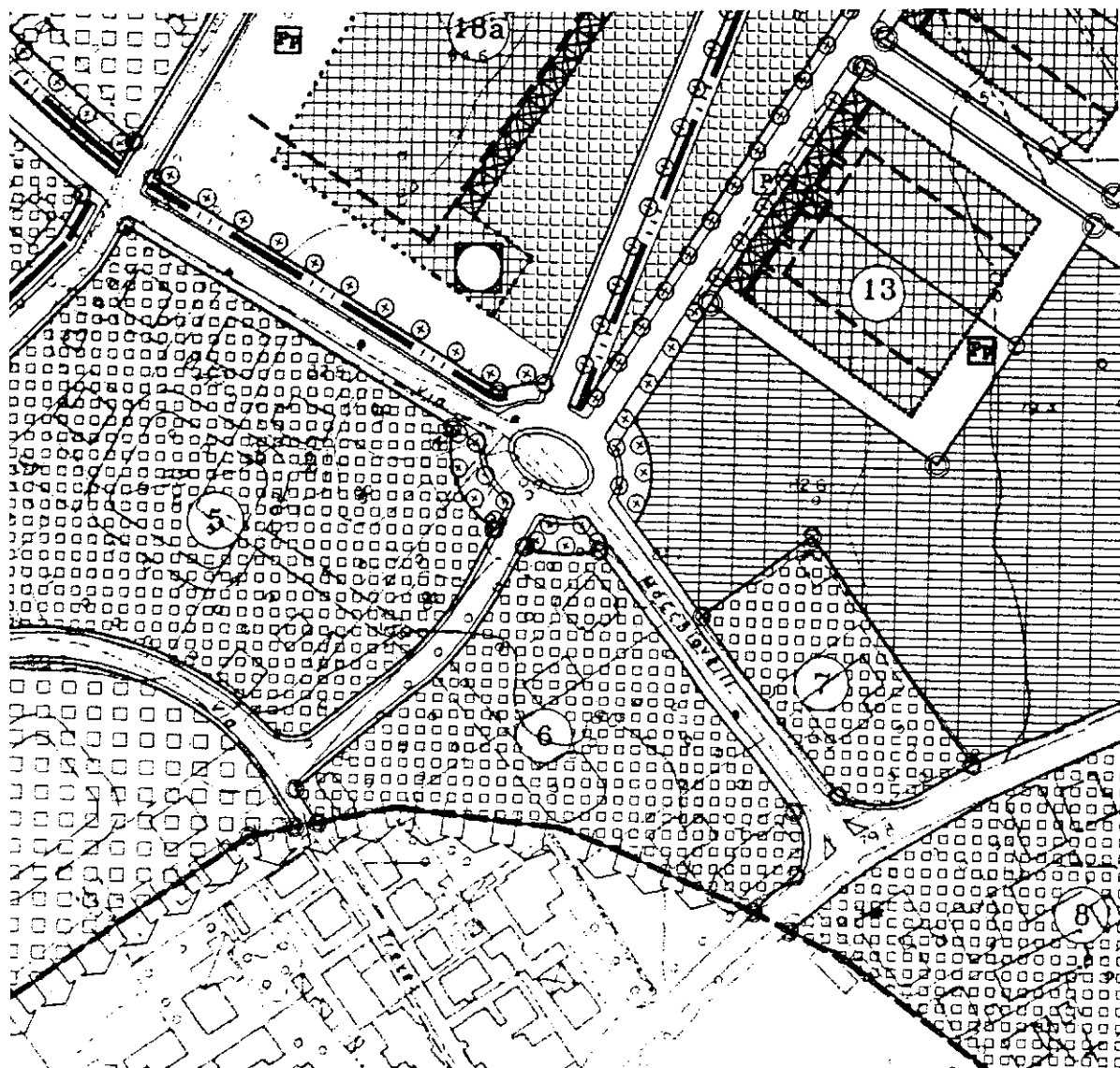
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,12
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 7.380
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $7.380 \times 1,12 = mc 8.266$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 1,2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE: $7.380 \times 1,2 = mc 8.856$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $8.856 - 8.266 = mc 590$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $590 : 1,12 = mq 527$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $7.380 \times 0,39 = mq 2.879$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 800.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 1,2 mc/mq.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 (1 interrato, 3 fuori terra).
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMO: mt 5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.

5.PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 6

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA**SCHEDA NORMA****ISOLATO N° 8****ZONA C8/2.1**

Zone interessate da ambiti parzialmente edificati con previsioni di nuovi complessi insediativi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area quasi completamente edificata con edifici assimilabili a palazzine di 2,3 piani delimitata su di un lato da Via dei Monti Lepini.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: mantenimento del disegno di suolo e dell'edificato esistente e completamento dell'isolato, rispetto alle potenzialità edificatorie residue dei lotti.
- 2.2 MODALITA' ATTUATIVE: vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: U.M.I..
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,12
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 13.400
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $13.400 \times 1,12 = mc 15.008$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 1,2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE: $13.400 \times 1,2 = mc 16.080$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $16.080 - 15.008 = mc 1.072$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $1.072 : 1,12 = mq 957$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $16.08 \times 0,39 = mq 6.272$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 800.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 1,2 mc/mq.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 (1 interrato, 3 fuori terra).
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMO: mt 5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA DALLA STRADA DI BORDO MINIMO: mt 10.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
- ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 8

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 9

ZONA C8/2.2

Zone interessate da ambiti parzialmente edificati con previsioni di nuovi complessi insediativi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area totalmente edificata, situata tra Via Machiavelli ed il Fosso di Cisterna e confinante con area parzialmente edificata di tipo residenziale con villini di 1, 2 piano.

Di forma regolare con leggero declivio verso il Fosso.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: Vista la posizione dell'area a ridosso del Fosso di Cisterna e confinante con nuclei di tipo residenziale, con villini di 1, 2 piani, il nuovo edificato dovrà integrarsi con l'ambiente naturale e costruito dell'intorno.
- 2.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE: secondo le modalità di cui al Titolo II – III e IV.
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: U.M.I. secondo il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,12
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 18.278
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $18.278 \times 1,12 = mc 20.471$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 1,6
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE: $18.278 \times 1,6 = mc 29.245$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $29.245 - 20.471 = mc 8.774$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $8.774 : 1,12 = mq 7.834$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $29.245 \times 0,39 = mq 11.406$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 1.600.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 1,6 mc/mq.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 piani di cui uno interrato o seminterrato e tre fuori terra.
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: mt 5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA DALLA STRADA DI BORDO MINIMO: mt 10.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 9

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 10

ZONA C8/2.1

Zona interessata da ambiti parzialmente edificati con previsioni di nuovi complessi insediativi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area parzialmente edificata, ad uso residenziale, con villini mono-bifamiliari di 1,2 piani, localizzati nella quasi totalità su Via Machiavelli rispetto alla quale, sono state realizzate strade a pettine, con successiva edificazione su tale nuova viabilità.

Isolato caratterizzato da un leggero declivio che da Via Machiavelli scende verso il Fosso di Cisterna.

Altro elemento caratterizzante è la estrema parcellizzazione dell'area.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: mantenimento dell'edificato esistente, e completamento dell'isolato con interventi edilizi analoghi, di tipo puntuale, con villini mono-bifamiliari con salvaguardia e completamento della struttura viaria esistente.
- 2.2 MODALITA' ATTUATIVE: vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: U.M.I.secondo il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

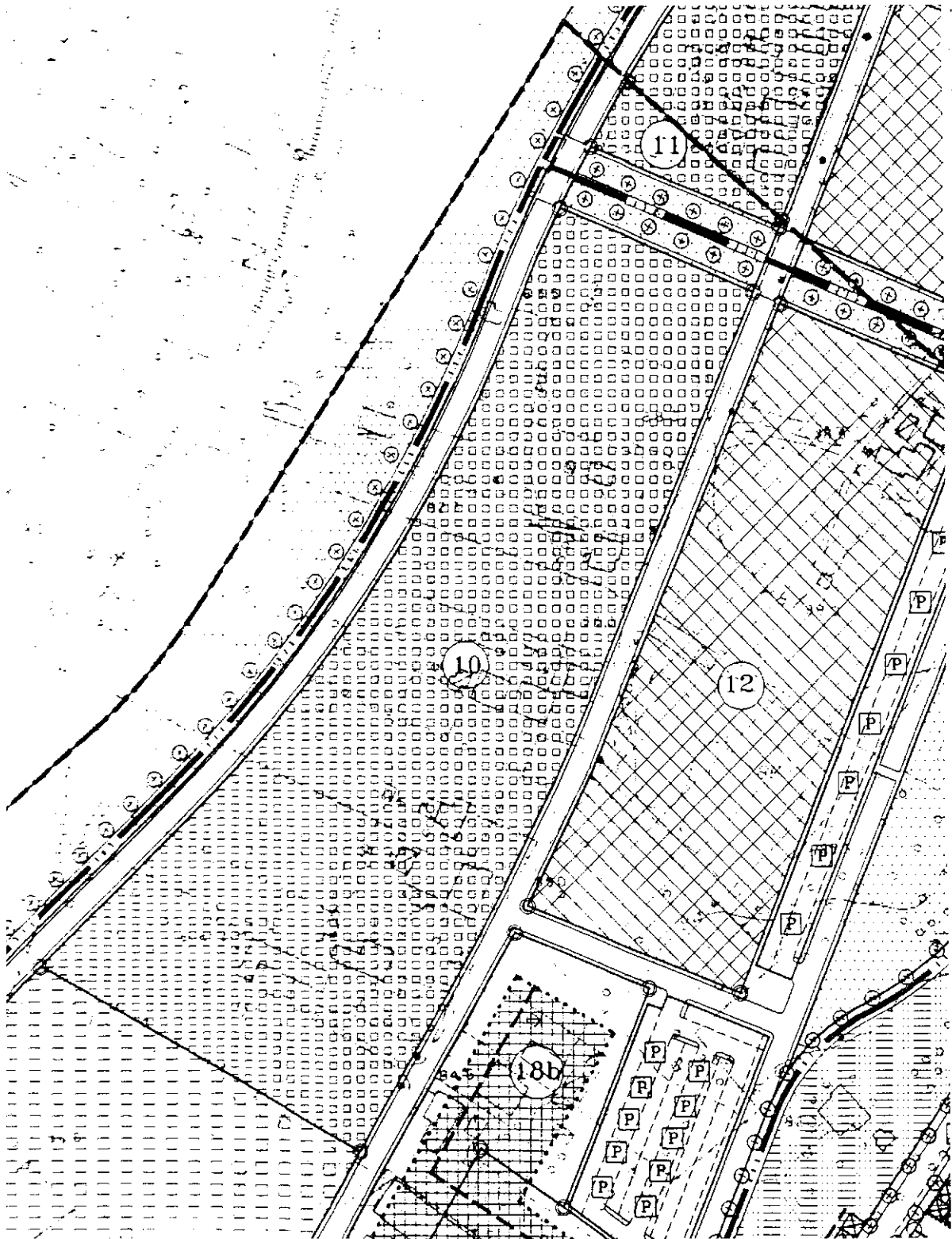
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,12
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 27.841
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $27.841 \times 1,12 = mc 31.182$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 1,2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE: $27.841 \times 1,2 = mc 33.409$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $33.409 - 31.182 = mc 2.227$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $2.227 : 1,12 = mq 1.856$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $33.409 \times 0,39 = mq 13.030$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 800.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 1,2 mc/mq.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 (1 interrato, 3 fuori terra).
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMO: mt 5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA DALLA STRADA DI BORDO MINIMO: mt 10.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO AMBIENTALI:
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 10

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 12

ZONA C8/1.2

Zona interessata da ambiti inedificati con previsione di un nuovo impianto con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area inedificata di forma rettangolare con andamento altimetrico pianeggiante.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 **OBIETTIVI DI PROGETTO:** realizzazione di un nuovo impianto con un organizzazione di tipo continuo, che confinando nel progetto di piano dal lato verso il fosso con l'edificato esistente e di progetto, costituito da villini di altezza massime mt 7,00 e dall'altro lato con il verde attrezzato di quartiere, sappia dialogare paesaggisticamente con tali aree d'intervento limitrofe.
Previsione di interventi che, tenendo conto della struttura proprietaria fondiaria e della necessità di facilitare l'implementazione del piano, siano di dimensioni limitate, pur mantenendo un edificato con organizzazione di tipo continuo.
- 2.2 **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** secondo le modalità di cui al Titolo II,III e IV.
- 2.3 **VINCOLI TERRITORIALI:** vedi elaborato n° 8.
- 2.4 **UNITA' DI PROGETTAZIONE:** l'U.M.I. in base ai sub-isolati indicati, nella planimetria della presente scheda-norma. Sub-isolati indicativi, e quindi modificabili con motivata proposta degli operatori tenendo conto degli obiettivi di progetto, e comunque non inferiore a mq 4.000.
- 2.5 **FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** residenza.
- 2.6 **FUNZIONE AMMESSA:** al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio, escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

- 3.1 **INDICE PEREQUATIVO:** mc/mq 1,12
- 3.2 **SUPERFICIE ISOLATO:** mq 16.073
- 3.3 **VOLUME PEREQUATIVO:** $16.073 \times 1,12 =$ mc 18.002
- 3.4 **INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO:** mc/mq 2
- 3.5 **VOLUME FONDIARIO:** $32.146 - 18.002 =$ mc 14.144
- 3.6 **SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO:** $14.144 : 1,12 =$ mq 12.629
- 3.7 **SUPERFICIE DI CESSIONE:** $32.146 \times 0,39 =$ mq 12.537

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 4.000.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 2.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 piani di cui uno interrato o seminterrato e tre fuori terra.
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt. 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: mt.5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: 10 mt.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 12

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO 13

ZONA C8/1.1

Zona interessata da ambiti inedificati con previsione di nuovo impianto con organizzazione di tipo continuo (case in linea a corte aperte).

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area completamente inedificata, di attesa.

Caratteri morfologici: quasi totalmente pianeggianti con leggero declino da 82 mt a 80 mt verso Est.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: realizzazione di unità edilizia prospiciente il N.A.C.U., Nuovo Asse di Centralità Urbano, caratterizzato dall'essere il cuore vivo dell'intero nuovo quartiere, e rispetto al quale l'intervento dovrà contribuire ad arricchire la complessità sia funzionale che edilizia.
- 2.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE
Secondo le modalità di cui al Titolo II e III.
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: secondo l'U.M.I., in base al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: piano terra: accesso dal N.A.C.U. – Terziario diffuso: uffici minori, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ristorazione ed altre destinazioni connesse e compatibili alle residenze.
Piano primo: possibilità di ampliamento delle attività economiche del Piano Terra con accesso dal N.A.C.U..
Cubatura massima da destinare al territorio diffuso 20% della totale.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

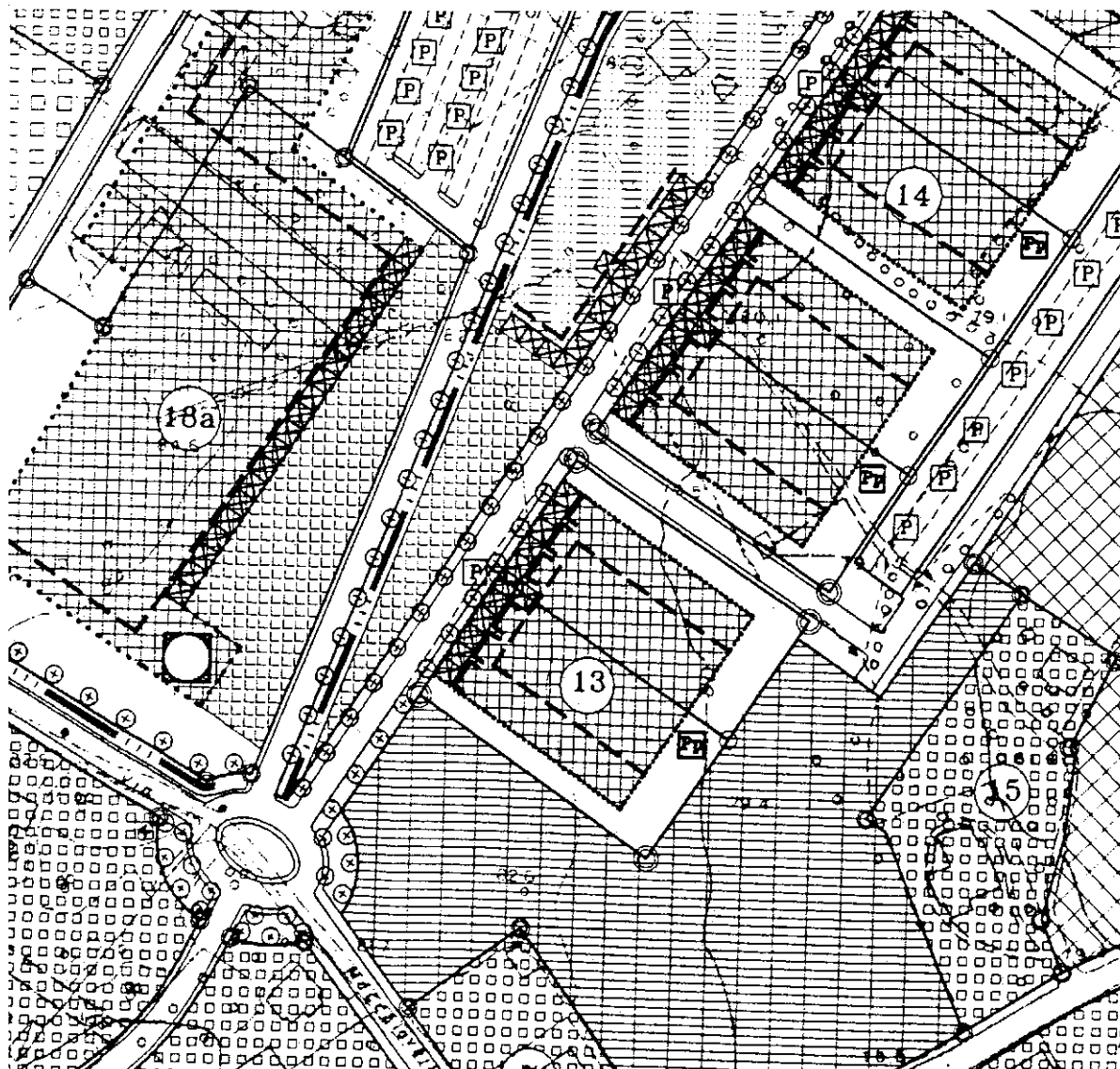
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,12
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 6.430
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $6.430 \times 1,12 = mc 7.202$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 3,5
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE: $6.430 \times 3,5 = mc 22.505$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $22.505 - 7.202 = mc 15.303$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $15.303 : 1,12 = mq 13.664$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $22.505 \times 0,39 = mq 8.777$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: come indicato graficamente nella planimetria della scheda, in funzione della U.E.M..
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 3,5.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 60%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 5 di cui 1 interrato e 4 fuoriterza (parole soppresse: *“ultimo piano superficie coperta max 60% della superficie terrazzo e arretramento di mt 3 rispetto al filo edificio”*).
- E' consentita la realizzazione di unità residenziali 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 lorda dei locali, quest'ultima comprensiva di parapetti. La previsione di volumi residenziali 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. 2,70.**
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt. 13.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: 7,5.
- 4.7 DISTANZA MINIMA DALLA STRADA PUBBLICA: mt ~~19,00~~ **7,50** per il solo fronte dei lotti opposto a quello che prospetta il Nuovo Asse di Centralità Urbana. Per gli altri lati valgono le prescrizioni di cui all' Elaborato n. 13, ad oggetto *“Modalità attuative: Tipologie edilizie. Prescrizioni per l'edificazione – Planimetria, rapp. 1:2.000”*.
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: ~~15 mt a filo~~ **vedi Art. 5, par. 5quater.11 “Distanze tra pareti finestrate e tra fabbricati”**.
- 4.9 SUPERFICIE MINIMA DI PARCHEGGI INTERNI: una quota dei parcheggi interni dovranno essere di superficie, nella quota di 1 mq ogni 20 mc di costruito.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo continuo a corte aperta.
Al piano terra dovrà precedersi, per l'intero fronte del N.A.C.U., un porticato gravato da servitù di pubblico passaggio, di profondità minima di mt 3,50 dal filo interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro e delle vetrine di fondo. Il resto del Piano terra potrà prevedere spazi porticati aperti.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
- tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco Piano);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc.
- 5.3 ALTRE PRESCRIZIONI:
- obbligo di lasciare ineditato il cortile interno, nel quale, escludendo nella maniera più assoluta le costruzioni dei garages, locali di sgombero o di altre costruzioni simili, potrà essere prevista soltanto un'area a verde condominiale e parcheggi privati.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 13

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO 14

ZONA C8/1.1

Zona interessata da ambiti inedificati con previsione di nuovo impianto con organizzazione di tipo continuo (case in linea a corte aperte).

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area completamente inedificata, di attesa.

Caratteri morfologici: quasi totalmente pianeggianti con leggero declivio verso Est.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: Realizzazione di unità edilizia prospiciente il N.A.C.U., Nuovo Asse di Centralità Urbano, caratterizzato dall'essere il cuore vivo dell'intero nuovo quartiere, e rispetto al quale l'intervento dovrà contribuire ad arricchire la complessità sia funzionale che edilizia.
- 2.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE: secondo le modalità di cui al Titolo II, III e IV.
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: secondo l'U.M.I., in base al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: piano terra: accesso dal N.A.C.U. – Terziario diffuso: uffici minori, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ristorazione ed altre destinazioni connesse e compatibili alle residenze.
Piano primo: possibilità di ampliamento delle attività economiche del Piano Terra con accesso dal N.A.C.U..
Cubatura massima da destinare al territorio diffuso 20% della totale.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,12
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 19.285
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $19.285 \times 1,12 =$ mc 21.599
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 3,5
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE: $19.285 \times 3,5 =$ mc 67.498
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $67.498 - 21.599 =$ mc 45.899
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $45.899 : 1,12 =$ mq 40.981
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $67.498 \times 0,39 =$ mq 26.325

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: come indicato graficamente nella planimetria della scheda, in funzione della U.E.M..
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 3,5.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 60%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 5 di cui 1 interrato e 4 fuoriterza (parole soppresse: *“ultimo piano superficie coperta max 60% della superficie terrazzo e arretramento di mt 3 rispetto al filo edificio”*).
- E' consentita la realizzazione di unità residenziali 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 lorda dei locali, quest'ultima comprensiva di parapetti. La previsione di volumi residenziali 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. 2,70.**
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt. 13.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: 7,5.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA PUBBLICA: mt ~~19,00~~ **7,50** per il solo fronte dei lotti opposto a quello che prospetta il Nuovo Asse di Centralità Urbana. Per gli altri lati valgono le prescrizioni di cui all' Elaborato n. 13, ad oggetto *“Modalità attuative: Tipologie edilizie. Prescrizioni per l'edificazione – Planimetria, rapp. 1:2.000”*.
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: ~~15 mt a filo~~ **vedi Art. 5, par. 5quater.11 “Distanze tra pareti finestrate e tra fabbricati”**.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo continuo a corte aperta.
Al piano terra dovrà precedersi, per l'intero fronte del N.A.C.U., un porticato gravato da servitù di pubblico passaggio, di profondità minima di mt 3,50 dal filo interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro e delle vetrine di fondo. Il resto del Piano terra potrà prevedere spazi porticati aperti.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
- tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.
- 5.3 ALTRE PRESCRIZIONI:
- obbligo di lasciare inedito il cortile interno, nel quale, escludendo nella maniera più assoluta le costruzioni dei garages, locali di sgombero o di altre costruzioni simili, potrà essere prevista soltanto un'area a verde condominiale e parcheggi privati.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 14

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 16

ZONA C8/1.2

Zona interessata da ambiti inedificati con previsione di un nuovo impianto con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area inedificata di forma irregolare con andamento altimetrico quasi pianeggiante confinante con area parzialmente edificata, con villini di 2 piani, su una struttura viaria esistente e comune, in parte, all'isolato 17.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 **OBIETTIVI DI PROGETTO:** realizzazione di un nuovo impianto con un organizzazione di tipo continuo, che utilizzando anche la maglia viaria esistente sappia dialogare, sia funzionalmente che morfo-tipologicamente, con l'edificato costituito da villini di 1, 2 piani. Previsione di interventi che, tenendo conto della struttura proprietaria fondiaria e della necessità di facilitare l'implementazione del piano, siano di dimensioni limitate, pur mantenendo un edificato con organizzazione di tipo continuo.
- 2.2 **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** secondo le modalità di cui al Titolo II,III e IV.
- 2.3 **VINCOLI TERRITORIALI:** vedi elaborato n° 8.
- 2.4 **UNITA' DI PROGETTAZIONE:** l'U.M.I. in base ai sub-isolati indicati, nella planimetria della presente scheda-norma. Sub-isolati indicativi, e quindi modificabili con motivata proposta degli operatori tenendo conto degli obiettivi di progetto, e comunque non inferiore a mq 4.000.
- 2.5 **FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** residenza.
- 2.6 **FUNZIONE AMMESSA:** al piano terra terziario diffuso: uffici minori; artigianato di servizio, escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

- 3.1 **INDICE PEREQUATIVO:** mc/mq 1,12
- 3.2 **SUPERFICIE ISOLATO:** mq 29.122
- 3.3 **VOLUME PEREQUATIVO:** $29.122 \times 1,12 = mc 32.617$
- 3.4 **INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO:** mc/mq 2
- 3.5 **VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE:** $29.122 \times 2,00 = mc 58.244$
- 3.6 **VOLUME DI TRASFERIMENTO** = $58.244 - 32.617 = mc 25.627$
- 3.7 **SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO** = $25.627 : 1,12 = mq 22.881$
- 3.8 **SUPERFICIE DI CESSIONE** = $58.244 \times 0,39 = mq 22.716$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 4.000.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 2.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 piani di cui uno interrato o seminterrato e tre fuori terra.
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt. 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: mt.5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: 10 mt.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco Piano);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 16

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 18

ZONA COMMERCIALE-DIREZIONALE

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Isolato formato da due parti, identificabili quali sub-isolati 18a; 18b con caratteristiche rispetto allo stato di fatto diverse.

Isolato 18a isolato quasi totalmente ineditato.

Isolato 18b attualmente quasi totalmente edificato con destinazione in parte residenziale con villini di 1-2 piani e per il resto destinate ad attività produttive ormai dismesse quali allevamento ovicolture.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: Realizzazione di un complesso insediativo destinato ad attività di tipo commerciale-direzionale attraverso anche la trasformazione, secondo modalità e tempi diversi, delle cubature ed attività esistenti, tali da definire, integrata con le attrezzature pubbliche limitrofe, il polo, di riferimento dell'espansione urbana.

Il progetto dovrà prevedere la possibilità di attuazione differenziata vista la eterogeneità dell'isolato ed il conseguente diverso grado di trasformabilità.

Per quanto riguarda il sub-isolato C8/18b, essendo attualmente già occupato da volumetria di tipo residenziale, la sua attuazione potrà avvenire con tempi successivi ed in ogni caso in modo unitario per l'intero sub-isolato. Nelle more potranno essere realizzati unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE: vedi titolo II – III e IV delle N.T.A..

2.3 VINCOLI TERRITORIALI: vedi elaborato n°8.

2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE URBANISTICA: progettazione per sub-isolati.

2.5 UNITA' D'INTERVENTO: singola per ogni U.E.M.

2.6 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: commerciale-direzionale.

2.7 FUNZIONE AMMESSA: residenza nei limiti massimi del 20% del volume, uffici pubblici.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

3.1 INDICE PEREQUATIVO: /

3.2 SUPERFICIE ISOLATO:

18a mq. 17.482

18b mq. 5.958

Tot. Mq. 23.440

3.3 VOLUME PEREQUATIVO: /

3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: 4,5 mc/mq

3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE:

18a: 17.482 x 4,5 = mc 78.669

18b 5.958 x 4,5 = mc 26.856

Tot. Mc 105.525

3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: /

3.7 SUPERFICE DI TRASFERIMENTO: /

3.8 SUPERFICE DI CESSIONE:

18a - mq $78.669 \times 0,39 =$ mq 30.681

18b - mq $26.856 \times 0,39 =$ mq 10.474

Tot. Mq $105.525 \times 0,39 =$ mq 41.155

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: /

4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: 4,5 mc/mq.

4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 30%.

4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: n° 6.

4.5 ALTEZZA FRONTE FABBRICATO MASSIMO: 17.5 mt.

4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: /

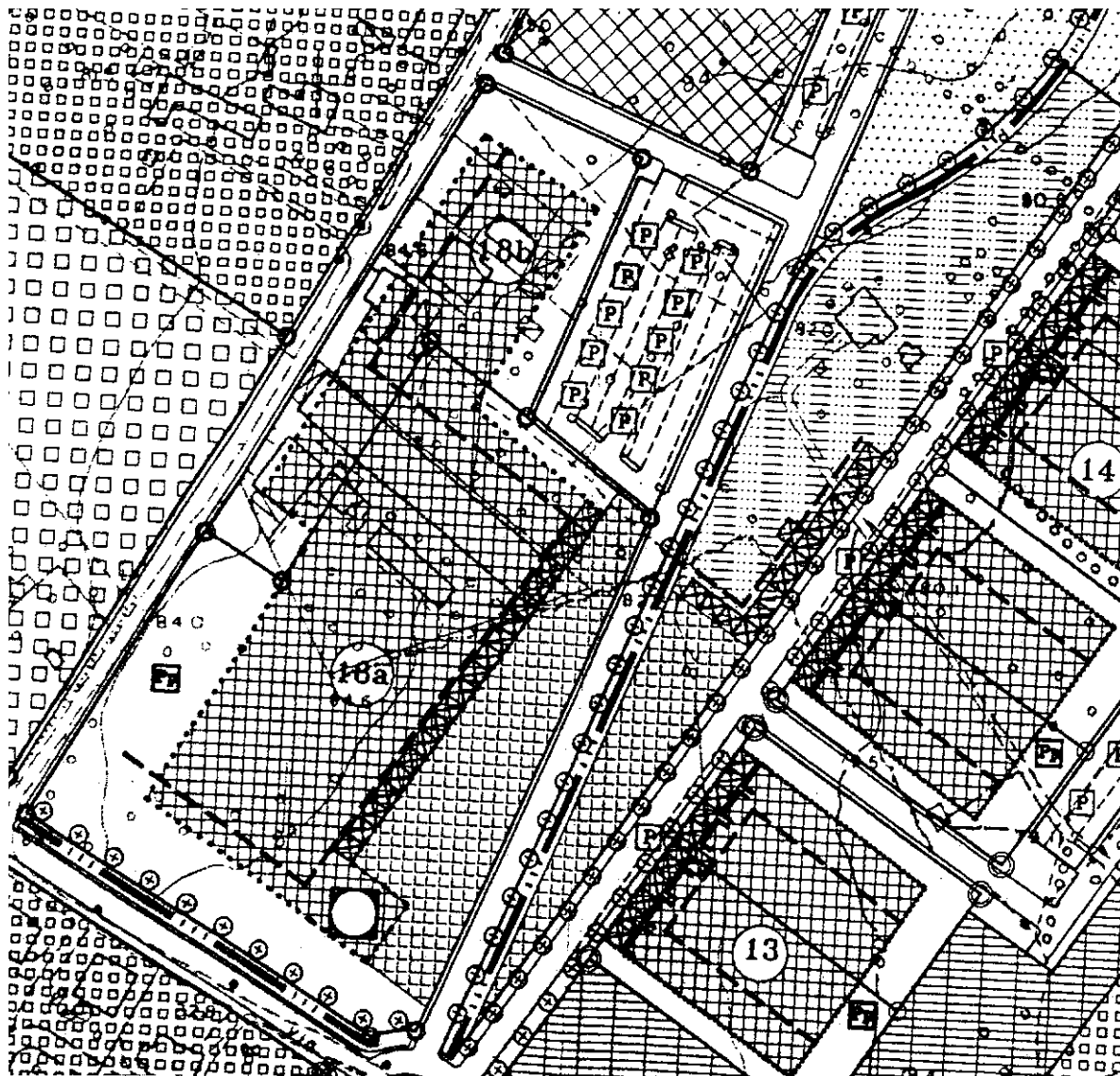
4.7 DISTANZA MINIMA DALLA STRADA PUBBLICA.

4.8 SUPERFICIE MINIMA DEGLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITA' COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O PARCHEGGI: ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68, ad ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimenti di edifici destinati a commerciale direzionale previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 41 sexies della 1150/42 come modificato dall'art. 2 della L.122/89). Quota parte dei parcheggi previsti in rapporto di 1 mq ogni mc di costruito, dovrà essere di superficie.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

5.1 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICI AMBIENTALI:

- tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/ha e 50 arbusti (secondo elenco Piano);
- mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C8 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 18

Rapp. 1 : 2.000

ZONA DI INTERVENTO C9

(dalla scheda – norma n. 01 alla n. 11)

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 1

ZONA C9/2.1

Zone interessate da ambiti parzialmente edificati con previsioni di nuovi complessi insediativi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area parzialmente edificata, ad uso residenziale, con villini mono-bifamiliari di 1,2 piani, localizzati su Via Machiavelli.

Isolato caratterizzato da un leggero declivio che da Via Machiavelli scende verso il Fosso di Cisterna.

Altro elemento caratterizzante è la estrema parcellizzazione dell'area.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: mantenimento dell'edificato esistente, e completamento dell'isolato con interventi edilizi analoghi, di tipo puntuale, con villini mono-bifamiliari con salvaguardia e completamento della struttura viaria e fondiaria esistente.
- 2.2 MODALITA' ATTUATIVE: vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI – vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: U.M.I.
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,06
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 9.816
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $9.816 \times 1,06 = mc 10.405$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 1,2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE: $9.816 \times 1,2 = 11.780$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $11.780 - 10.405 = mq 1.375$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $1.375 : 1,06 = 1.927$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $11.780 \times 0,4 = mq 5.773$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 800.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 1,2 mc/mq.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO MASSIMO DI PIANI SOVRAPPOSTI: 4 (1 interrato, 3 fuori terra).
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMO: mt 5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA MINIMA DALLA STRADA DI BORDO: mt 10.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO AMBIENTALI:
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 1

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 2

ZONA C9/2.2

Zona interessata da ambiti parzialmente edificati con previsione di un nuovi complessi insediativi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area totalmente inediticata, situata tra Via Machiavelli ed il Fosso di Cisterna e confinante con area parzialmente edificata di tipo residenziale con villini di 1, 2 piano.

Di forma regolare con leggero declivio verso il Fosso.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: Vista la posizione dell'area a ridosso del Fosso di Cisterna e confinante con nuclei di tipo residenziale, con villini di 1, 2 piani, il nuovo edificato dovrà integrarsi con l'ambiente naturale e costruito dell'intorno, per cui dovrà adattarsi su un organizzazione di tipo puntuale, costituito da villini quadrifamiliari.
- 2.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE: secondo le modalità di cui al Titolo II, III e IV.
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: Vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: UMI secondo il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

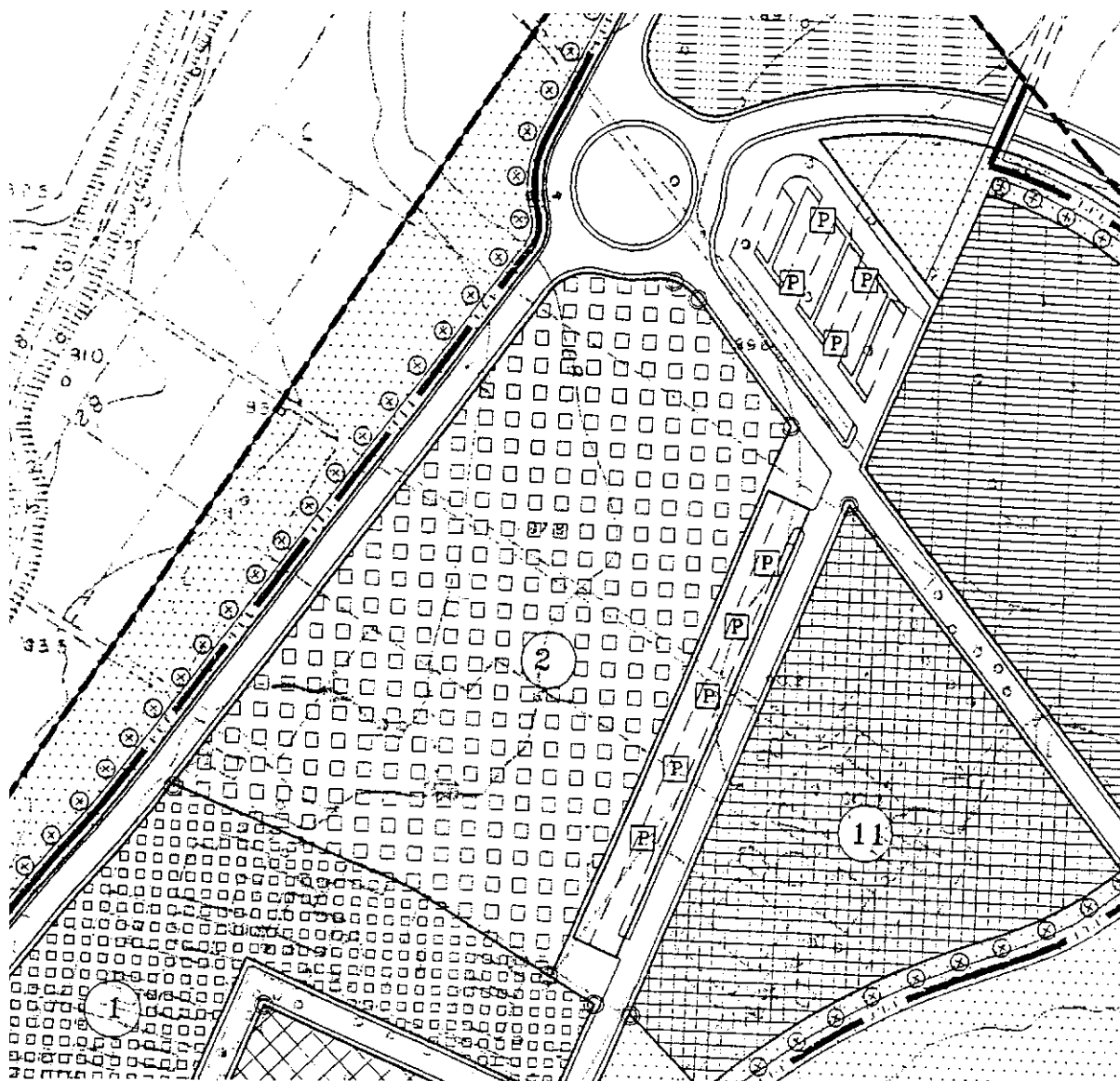
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,06
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 17.548
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $17.548 \times 1,06 = mc 18.601$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 1,6
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE: $17.548 \times 1,6 = mc 28.077$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $28.077 - 18.601 = mc 9.476$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $9.476 : 1,06 = mq 8.940$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $28.077 \times 0,49 = mq 13.758$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 1.600.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 1,6.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 piani di cui uno interrato o seminterrato e tre fuori terra.
- 4.5 ALTEZZA FRONTE FABBRICATO MASSIMO: mt. 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: mt 5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA DALLA STRADA (PARCO) MINIMA: 10 mt.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 2

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 3

ZONA C9/1.2

Zona interessata da ambiti inedificati con previsione di un nuovo impianto con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area inedificata di attesa di forma rettangolare.

Caratteri morfologici: area con leggero declivio verso il lato nord-ovest.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: realizzazione di nuovo impianto con organizzazione di tipo continuo che confinando nel progetto di piano sul lato verso il fosso con l'edificato esistente e di progetto, costituito da villini di 2 piani e dall'altro lato con il verde attrezzato di quartiere, sappia dialogare paesaggisticamente con tali aree di intervento limitrofe.
- 2.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE: secondo le modalità di cui al Titolo II, III e IV.
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: Vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: secondo l'U.M.I. in base al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: /

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

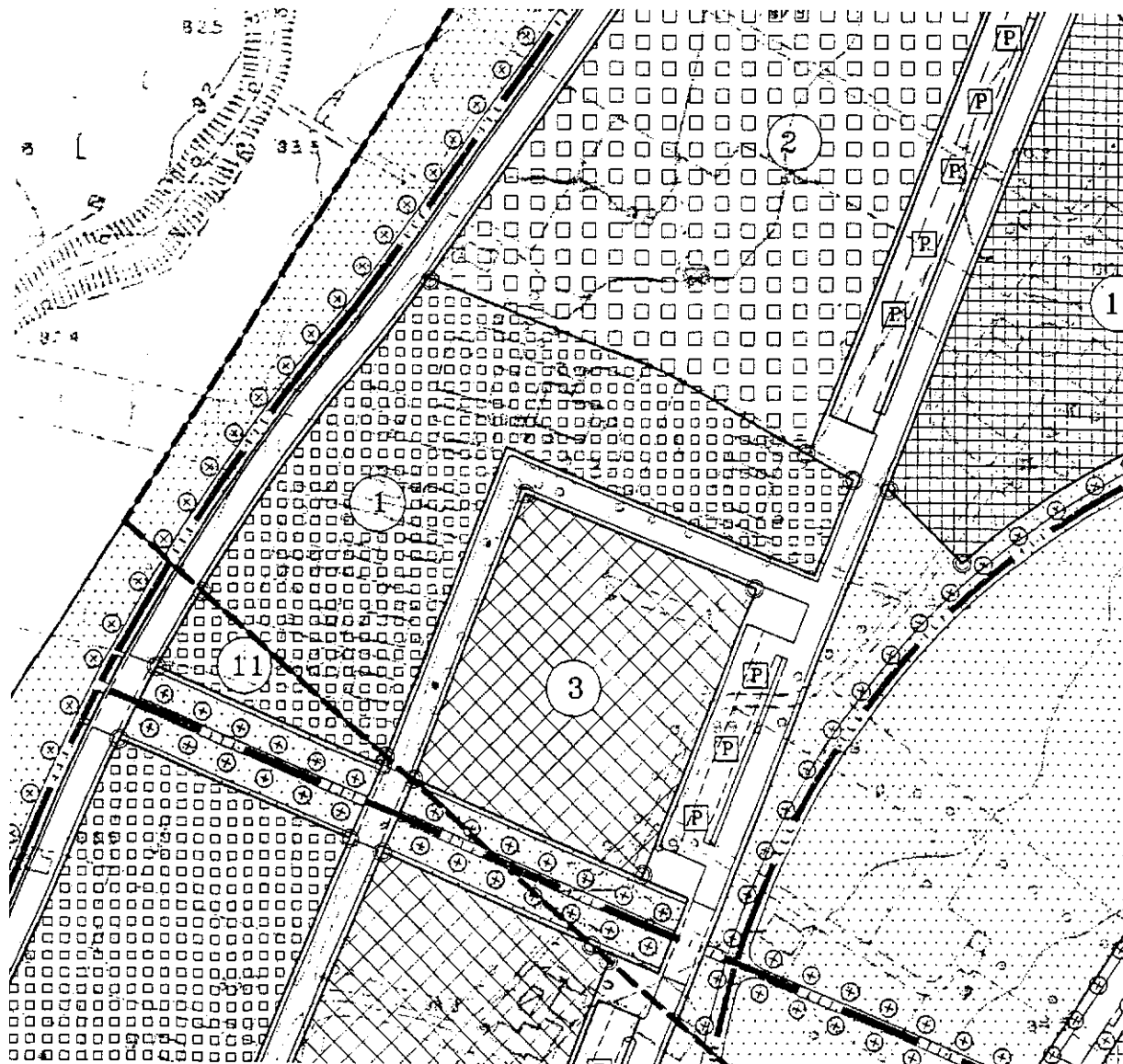
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,06
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 6.314
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $6.314 \times 1,06 = mc\ 6.693$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE: $6.314 \times 2,00 = mc\ 12.628$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $12.628 - 6.693 = mc\ 5.935$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $5.935 : 1,06 = mq\ 5.599$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $12.628 \times 0,49 = mq\ 6.188$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: intero isolato.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 2.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 piani di cui uno interrato o seminterrato e tre fuori terra.
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt. 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: mt.5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: 10 mt.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco Piano);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento delle alberature esistenti.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 3

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 4

ZONA C9/1.1

Zone interessate da ambiti inedificati con previsioni di nuovo impianto con organizzazione di tipo continuo (case in linea a corte aperte).

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area completamente inedificata, di attesa.
Caratteri morfologici: quasi totalmente pianeggiante.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 **OBIETTIVI DI PROGETTO:** realizzazione di unità edilizia prospiciente il N.A.C.U., Nuovo Asse di Centralità Urbano, caratterizzato dall'essere il cuore vivo dell'intero nuovo quartiere, e rispetto al quale l'intervento potrà contribuire ad arricchire la complessità sia funzionale che edilizia.
L'isolato insieme al n° 5 viene a costituire, insieme la testata e quindi il polo del N.A.C.U.. Polo che deve svolgere la funzione non di chiusura dell'asse ma punto di mediazione e passaggio con l'esistente Piazza La Malfa del quartiere San Valentino verso cui l'isolato si affaccia con uno dei fronti.
- 2.2 **MODALITA' ATTUATIVE:** vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.3 **VINCOLI TERRITORIALI** – vedi elaborato n° 8
- 2.4 **UNITA' DI PROGETTAZIONE:** UMI secondo il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 **FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** residenza.
- 2.6 **FUNZIONE AMMESSA:** piano terra: accesso dal N.A.C.U. – Terziario diffuso: uffici minori, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ristorazione ed altre destinazioni connesse e compatibili alle residenze.
Piano primo: possibilità di ampliamento delle attività economiche del Piano Terra con accesso dal N.A.C.U..
Cubatura massima da destinare al terziario diffuso 20% della totale.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

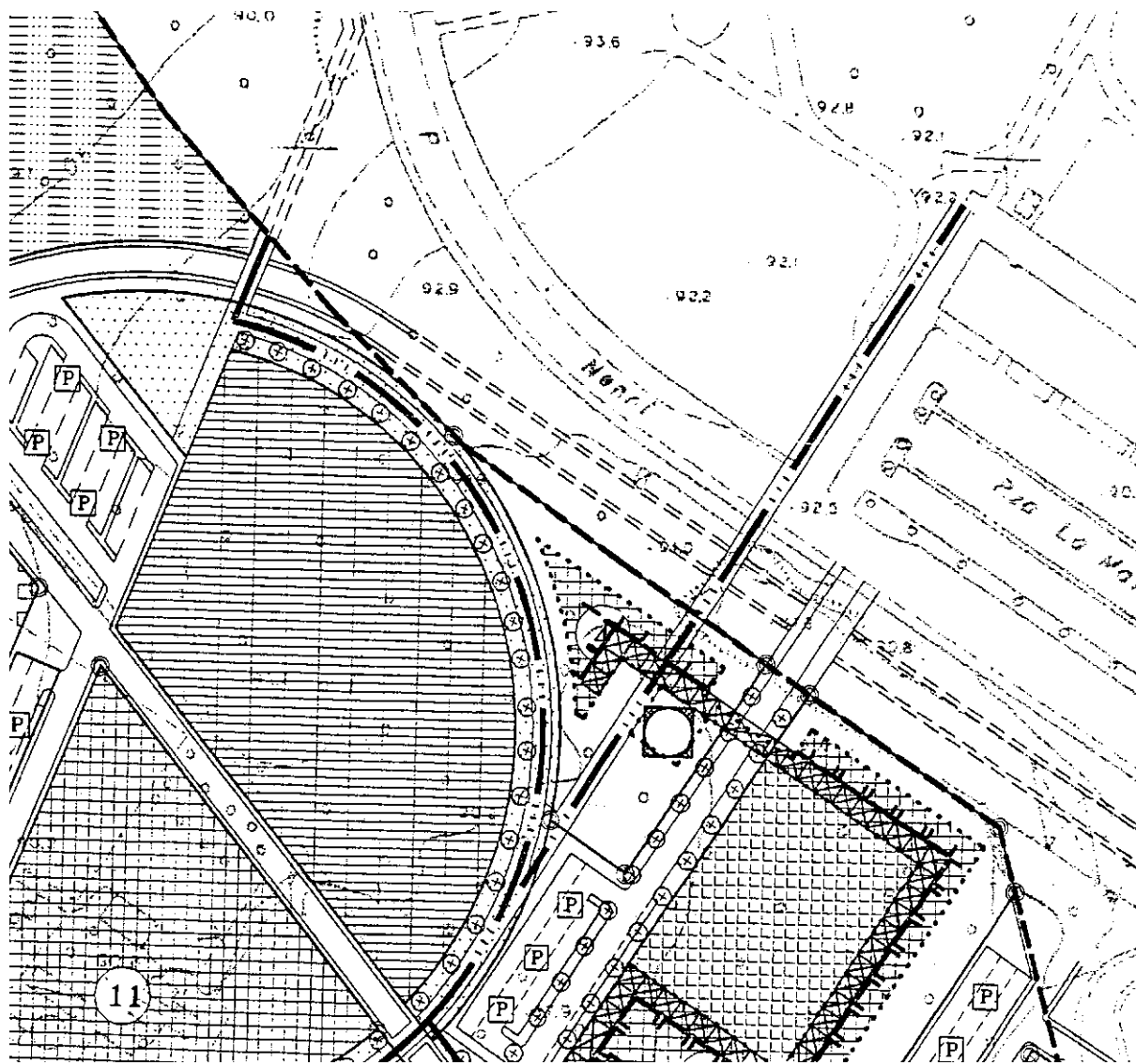
- 3.1 **INDICE PEREQUATIVO:** mc/mq 1,06
- 3.2 **SUPERFICIE ISOLATO:** mq 3.737
- 3.3 **VOLUME PEREQUATIVO:** $3.737 \times 1,06 = mc\ 3.961$
- 3.4 **INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO:** mc/mq 3,5
- 3.5 **VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE:** $3.737 \times 3,5 = mc\ 13.079$
- 3.6 **VOLUME DI TRASFERIMENTO:** $13.079 - 3.961 = mc\ 9.118$
- 3.7 **SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO:** $9.118 : 1,06 = mq\ 8.602$
- 3.8 **SUPERFICIE DI CESSIONE:** $13.079 \times 0,49 = mq\ 6.409$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: come indicato graficamente nella planimetria della scheda, in funzione della U.E.M..
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 3,5.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 60%
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 5 di cui 1 interrato e 4 fuoriterza (parole soppresse: "ultimo piano superficie coperta max 60% della superficie terrazzo e arretramento di mt 3 rispetto al filo edificio").
E' consentita la realizzazione di unità residenziali 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 lorda dei locali, quest'ultima comprensiva di parapetti. La previsione di volumi residenziali 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. 2,70.
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt. 13.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: 7,5.
- 4.7 DISTANZA MINIMA DALLA STRADA PUBBLICA: mt ~~19,00~~ **7,50** per il solo fronte dei lotti opposto a quello che prospetta il Nuovo Asse di Centralità Urbana. Per gli altri lati valgono le prescrizioni di cui all' Elaborato n. 13, ad oggetto "Modalità attuative: Tipologie edilizie. Prescrizioni per l'edificazione – Planimetria, rapp. 1:2.000".
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: ~~15 mt a filo~~ **vedi Art. 5, par. 5quater.11 "Distanze tra pareti finestrate e tra fabbricati"**.
- 4.9 SUPERFICIE MINIMA DI PARCHEGGI INTERNI: una quota dei parcheggi interni dovranno essere di superficie, nella quota di 1 mq ogni 20 mc di costruito.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo continuo a corte aperta.
Al piano terra dovrà precedersi, per l'intero fronte del N.A.C.U., un porticato gravato da servitù di pubblico passaggio, di profondità minima di mt 3,50 dal filo interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro e delle vetrine di fondo. Il resto del Piano terra potrà prevedere spazi porticati aperti.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
- tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco Piano);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 1000mc;
 - mantenimento alberature esistenti.
- 5.3 ALTRE PRESCRIZIONI:
- obbligo di lasciare ineditato il cortile interno, nel quale, escludendo nella maniera più assoluta le costruzioni dei garages, locali di sgombero o di altre costruzioni simili, potrà essere prevista soltanto un'area a verde condominiale e parcheggi privati.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 4

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 5

ZONA C9/1.1

Zona interessata da ambiti inedificati con previsione di nuovo impianto con organizzazione di tipo continuo (case in linea a corte aperte)

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area completamente inedificata, di attesa.
Caratteri morfologici: quasi totalmente pianeggiante.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 **OBIETTIVI DI PROGETTO:** realizzazione di unità edilizia prospiciente il N.A.C.U., Nuovo Asse di Centralità Urbano, caratterizzato dall'essere il cuore vivo dell'intero nuovo quartiere, e rispetto al quale l'intervento potrà contribuire ad arricchire la complessità sia funzionale che edilizia.
L'isolato insieme al n° 4 viene a costituire la testata e quindi il polo del N.A.C.U.. Polo che deve svolgere la funzione non di chiusura dell'asse ma punto di mediazione e passaggio con l'esistente Piazza La Malfa del quartiere San Valentino verso cui l'isolato si affaccia con uno dei fronti.
- 2.2 **MODALITA' ATTUATIVE:** vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.3 **VINCOLI TERRITORIALI** – vedi elaborato n° 8.
- 2.4 **UNITA' DI PROGETTAZIONE:** UMI secondo il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 **FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** residenza.
- 2.6 **FUNZIONE AMMESSA:** piano terra: accesso dal N.A.C.U. – Terziario diffuso: uffici minori, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ristorazione ed altre destinazioni connesse e compatibili alle residenze.
Piano primo: possibilità di ampliamento delle attività economiche del Piano Terra con accesso dal N.A.C.U..

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

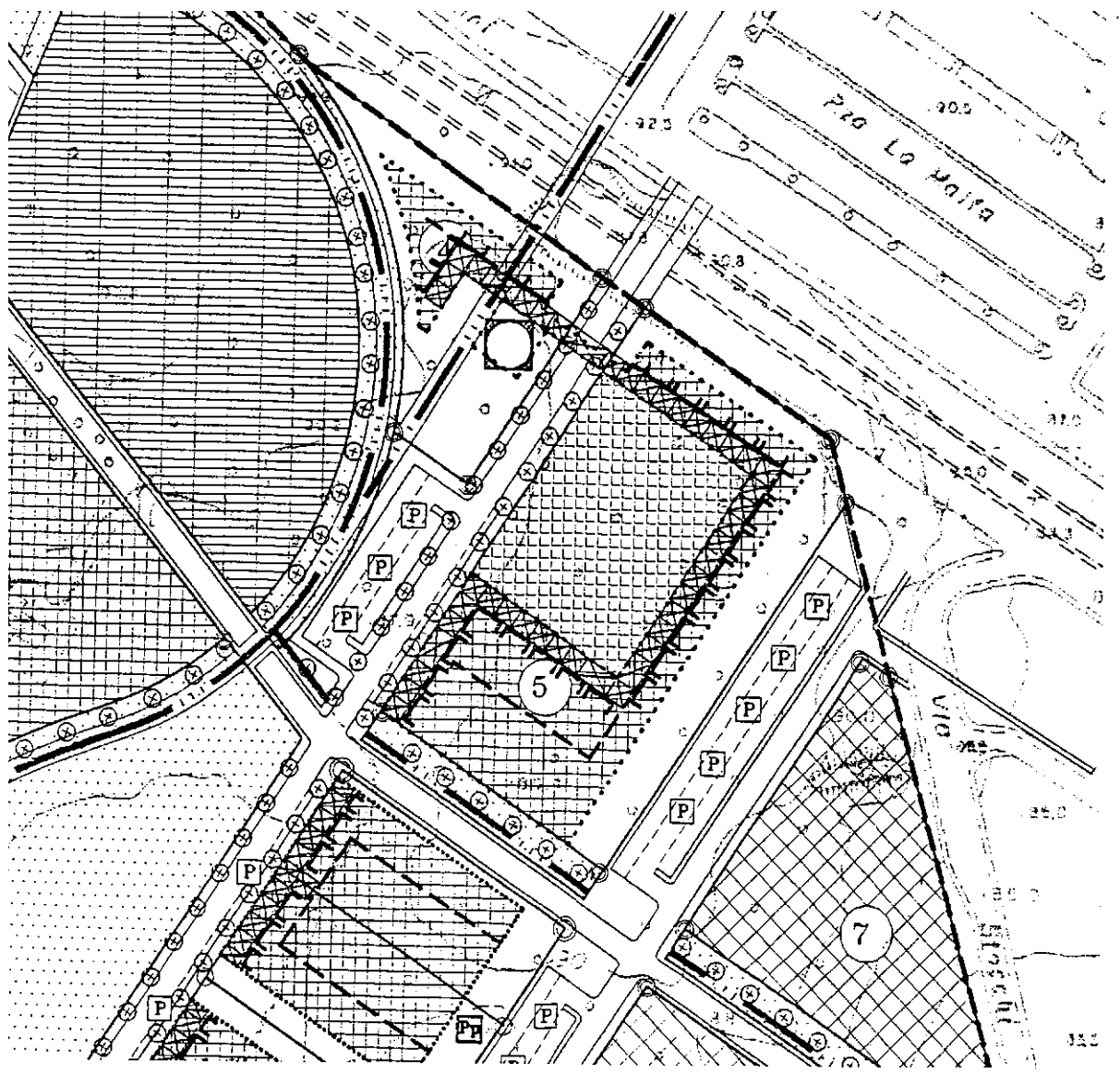
- 3.1 **INDICE PEREQUATIVO:** mc/mq 1,06
- 3.2 **SUPERFICIE ISOLATO:** mq 10.954
- 3.3 **VOLUME PEREQUATIVO:** $10.954 \times 1,06 = mc\ 11.611$
- 3.4 **INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO:** mc/mq 3,5
- 3.5 **VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE:** $10.954 \times 3,5 = mc\ 38.339$
- 3.6 **VOLUME DI TRASFERIMENTO:** $38.339 - 11.611 = mc\ 26.728$
- 3.7 **SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO:** $26.728 : 1,06 = mq\ 25.216$
- 3.8 **SUPERFICIE DI CESSIONE:** $38.339 \times 0,49 = mq\ 18.786$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: come indicato graficamente nella planimetria della scheda, in funzione della U.E.M..
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 3,5.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 60%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 5 di cui 1 interrato e 4 fuoriterra (parole soppresse: "ultimo piano superficie coperta max 60% della superficie terrazzo e arretramento di mt 3 rispetto al filo edificio").
E' consentita la realizzazione di unità residenziali 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 lorda dei locali, quest'ultima comprensiva di parapetti. La previsione di volumi residenziali 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. 2,70.
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt. 13.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: 7,5.
- 4.7 DISTANZA MINIMA DALLA STRADA PUBBLICA: mt ~~19,00~~ **7,50** per il solo fronte dei lotti opposto a quello che prospetta il Nuovo Asse di Centralità Urbana. Per gli altri lati valgono le prescrizioni di cui all' Elaborato n. 13, ad oggetto "Modalità attuative: Tipologie edilizie. Prescrizioni per l'edificazione – Planimetria, rapp. 1:2.000".
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: ~~15 mt a file~~ **vedi Art. 5, par. 5quater.11 "Distanze tra pareti finestrate e tra fabbricati"**.
- 4.9 SUPERFICIE MINIMA DI PARCHEGGI INTERNI: una quota dei parcheggi interni dovranno essere di superficie, nella quota di 1 mq ogni 20 mc di costruito.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo continuo a corte aperta.
Al piano terra dovrà precedersi, per l'intero fronte del N.A.C.U., un porticato gravato da servitù di pubblico passaggio, di profondità minima di mt 3,50 dal filo interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro e delle vetrine di fondo. Il resto del Piano terra potrà prevedere spazi porticati aperti.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
- tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco Piano);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 1000mc;
 - mantenimento alberature esistenti.
- 5.3 ALTRE PRESCRIZIONI:
- obbligo di lasciare inedito il cortile interno, nel quale, escludendo nella maniera più assoluta le costruzioni dei garages, locali di sgombero o di altre costruzioni simili, potrà essere prevista soltanto un'area a verde condominiale e parcheggi privati.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 5

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 6

ZONA C9/1.1

Zona interessata da ambiti inedificati con previsione di nuovo impianto con organizzazione di tipo continuo (case in linea a corte aperte)

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area completamente inedificata, di attesa.
Caratteri morfologici: quasi totalmente pianeggianti.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: realizzazione di unità edilizia prospiciente il N.A.C.U., Nuovo Asse di Centralità Urbano, caratterizzato dall'essere il cuore vivo dell'intero nuovo quartiere, e rispetto al quale l'intervento potrà contribuire ad arricchire la complessità sia funzionale che edilizia.
- 2.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE: secondo le modalità di cui al Titolo II – III e IV delle N.T.A.
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: secondo l'U.M.I., in base al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: piano terra: accesso dal N.A.C.U. – Terziario diffuso: uffici minori, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, ristorazione ed altre destinazioni connesse e compatibili alle residenze.
Piano primo: possibilità di ampliamento delle attività economiche del Piano Terra con accesso dal N.A.C.U..
Cubatura massima da destinare al terziario diffuso 20% della totale.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

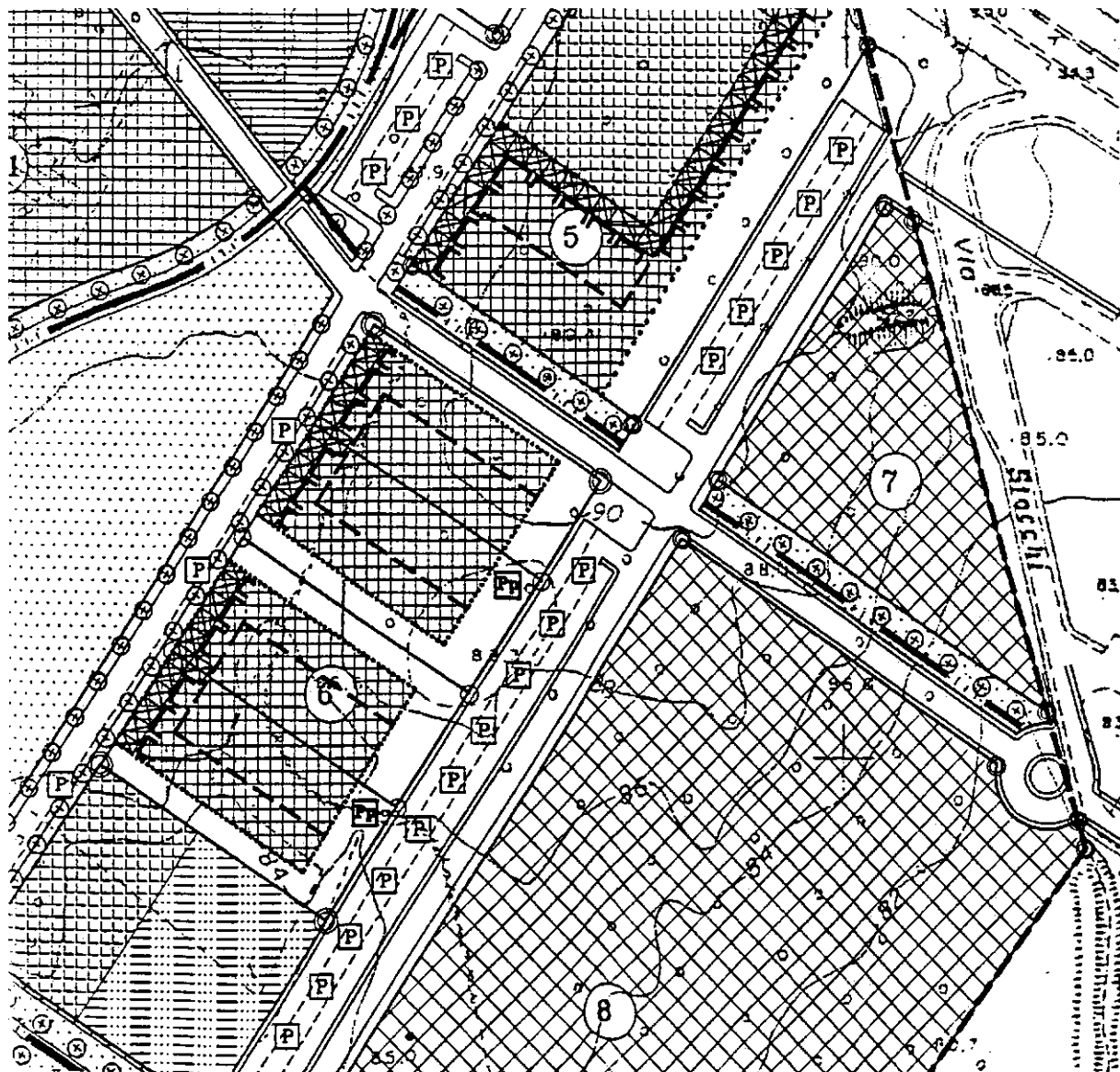
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,06
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 11.883
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $11.883 \times 1,06 = mc 12.596$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 3,5
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE: $11.883 \times 3,5 = mc 41.590$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $41.590 - 12.596 = mc 28.994$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $28.994 : 1,06 = mq 27.353$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $41.590 \times 0,49 = mq 20.379$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: come indicato graficamente nella planimetria della scheda, in funzione della U.E.M..
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 3,5.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 60%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 5 di cui 1 interrato e 4 fuoriterra (parole soppresse: "ultimo piano superficie coperta max 60% della superficie terrazzo e arretramento di mt 3 rispetto al filo edificio").
E' consentita la realizzazione di unità residenziali 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 lorda dei locali, quest'ultima comprensiva di parapetti. La previsione di volumi residenziali 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. 2,70.
- 4.4 ALTEZZA MASSIMA: mt. 13.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: 7,5.
- 4.7 DISTANZA MINIMA DALLA STRADA PUBBLICA: mt ~~19,00~~ **7,50** per il solo fronte dei lotti opposto a quello che prospetta il Nuovo Asse di Centralità Urbana. Per gli altri lati valgono le prescrizioni di cui all' Elaborato n. 13, ad oggetto "Modalità attuative: Tipologie edilizie. Prescrizioni per l'edificazione – Planimetria, rapp. 1:2.000".
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: ~~15 mt a filo~~ **vedi Art. 5, par. 5quater.11 "Distanze tra pareti finestrate e tra fabbricati"**.
- 4.9 SUPERFICIE MINIMA DI PARCHEGGI INTERNI: una quota dei parcheggi interni dovranno essere di superficie, nella quota di 1 mq ogni 20 mc di costruito.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo continuo a corte aperta.
Al piano terra dovrà precedersi, per l'intero fronte del N.A.C.U., un porticato gravato da servitù di pubblico passaggio, di profondità minima di mt 3,50 dal filo interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro e delle vetrine di fondo. Il resto del Piano terra potrà prevedere spazi porticati aperti.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
- tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco Piano);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 1000 mc;
 - mantenimento alberature esistenti.
- 5.3 ALTRE PRESCRIZIONI:
- obbligo di lasciare ineditato il cortile interno, nel quale, escludendo nella maniera più assoluta le costruzioni dei garages, locali di sgombero o di altre costruzioni simili, potrà essere prevista soltanto un'area a verde condominiale e parcheggi privati.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 6

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 7

ZONA C9/1.2

Zona interessata da ambiti inedificati con previsione di un nuovo impianto con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area inedificata di forma triangolare confinante con viabilità del quartiere San Valentino:
Caratteri morfologici: lotto di terreno con declivio verso il lato confinante con la strada esistente.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: realizzazione di un nuovo impianto con un organizzazione di tipo continuo, che utilizzando anche la maglia viaria esistente sappia dialogare, sia funzionalmente che morfo-tipologicamente, con l'edificato esistente del quartiere San Valentino, costituito da villini di 1, 2 piani.
- 2.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE: secondo le modalità di cui al Titolo II, III e IV.
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: secondo l'U.M.I. tenendo conto del progetto, definitivo delle opere di urbanizzazione.
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio, escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

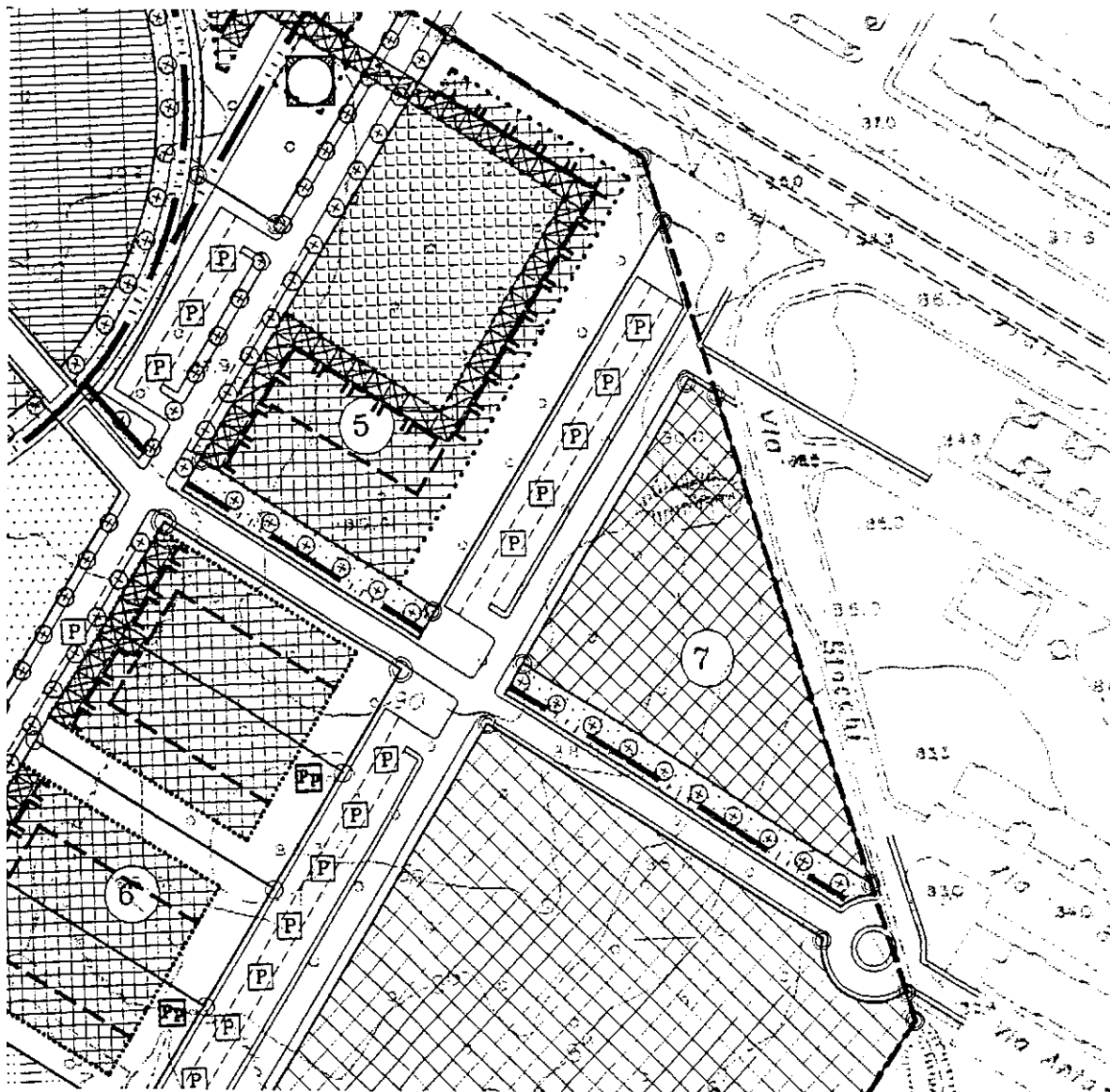
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,06
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 5.880
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $5.880 \times 1,06 = mc\ 6.233$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE: $5.880 \times 2,00 = mc\ 11.760$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $11.760 - 6.233 = mc\ 5.527$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $5.527 : 1,06 = mq\ 5.214$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $11.760 \times 0,49 = mq\ 5.763$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: intero isolato.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 2.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 piani di cui uno interrato o seminterrato e tre fuori terra.
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt. 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: mt.5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: 10 mt.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco Piano);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 7

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 8

ZONA C9/1.2

Zona interessata da ambiti inedificati con previsione di un nuovo impianto con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area inedificata di attesa.

Caratteri morfologici: area con leggero declivio verso il lato sud-est.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: previsione di interventi in sub-isolati che tenendo conto della struttura proprietaria e della necessità di facilitare l'implementazione del piano, siano di dimensioni limitate, pur mantenendo un edificato con organizzazione di tipo continuo.
- 2.2 MODALITA' DI ATTUAZIONE: secondo le modalità di cui al Titolo II, III e IV.
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI: vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: l'U.M.I. secondo il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ed in base ai sub-isolati indicati, nella planimetria della presente scheda-norma (Sub-isolati indicativi, e quindi modificabili con motivata proposta degli operatori tenendo conto degli obiettivi di progetto).
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio, escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

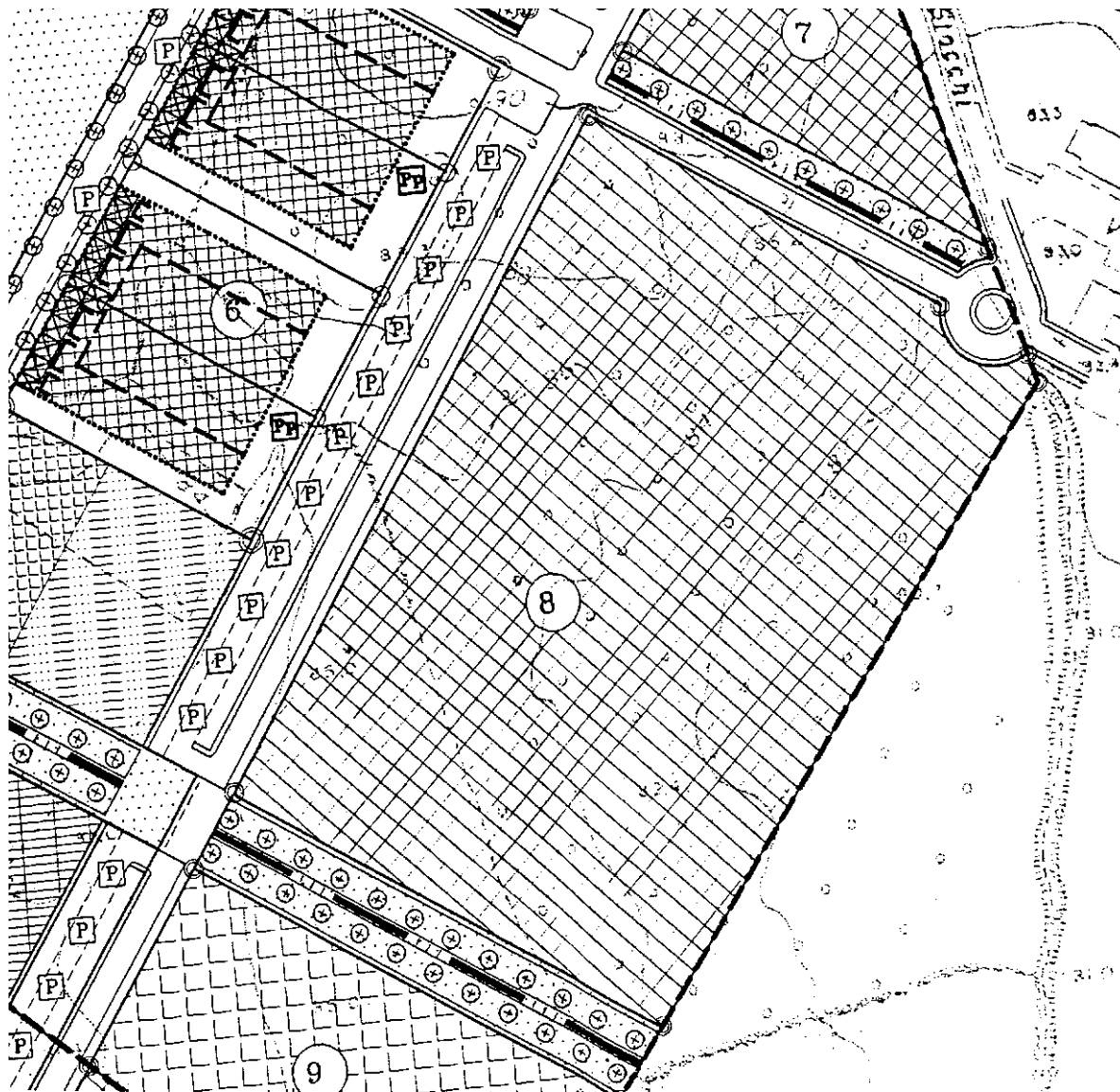
- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,06
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 30.075
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $30.075 \times 1,06 = mc 31.880$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE: $30.075 \times 2,00 = mc 60.150$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $60.150 - 31.880 = mc 28.270$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $28.270 : 1,06 = mq 26.670$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $60.150 \times 0,49 = mq 29.473$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: /
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 2.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 piani di cui uno interrato o seminterrato e tre fuori terra.
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt. 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: mt.5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: 10 mt.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco Piano);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento delle alberature esistenti.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 8

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 9

ZONA C9/1.2

Zona interessata da ambiti inedificati con previsione di un nuovo impianto con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1 DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Area inedificata di forma irregolare con andamento altimetrico quasi pianeggiante confinante con area parzialmente edificata, con villini di 2 piani, su una struttura viaria esistente e comune, in parte, all'isolato n° 10.

Uno dei lati dell'isolato coincide con il confine limite del P.P.E. C9, limite che taglia i lotti fondiari in due, determinandone l'appartenenza, parte al P.P.E. C8 isolato n°16 e parte al P.P.E. C9 isolato n° 9.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 **OBIETTIVI DI PROGETTO:** realizzazione di un nuovo impianto con un organizzazione di tipo continuo, che utilizzando anche la maglia viaria esistente sappia dialogare, sia funzionalmente che morfo-tipologicamente, con l'edificato costituito da villini di 1, 2 piani. Previsione di interventi che, tenendo conto della struttura proprietaria fondiaria e della necessità di facilitare l'implementazione del piano, siano di dimensioni limitate, pur mantenendo un edificato con organizzazione di tipo continuo.
- 2.2 **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** secondo le modalità di cui al Titolo II, III e IV.
- 2.3 **VINCOLI TERRITORIALI:** vedi elaborato n° 8.
- 2.4 **UNITA' DI PROGETTAZIONE:** l'U.M.I. in base ai sub-isolati indicati, nella planimetria della presente scheda-norma. Sub-isolati indicativi, e quindi modificabili con motivata proposta degli operatori tenendo conto degli obiettivi di progetto, e comunque non inferiore a mq 4.000.
- 2.5 **FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** residenza.
- 2.6 **FUNZIONE AMMESSA:** /

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

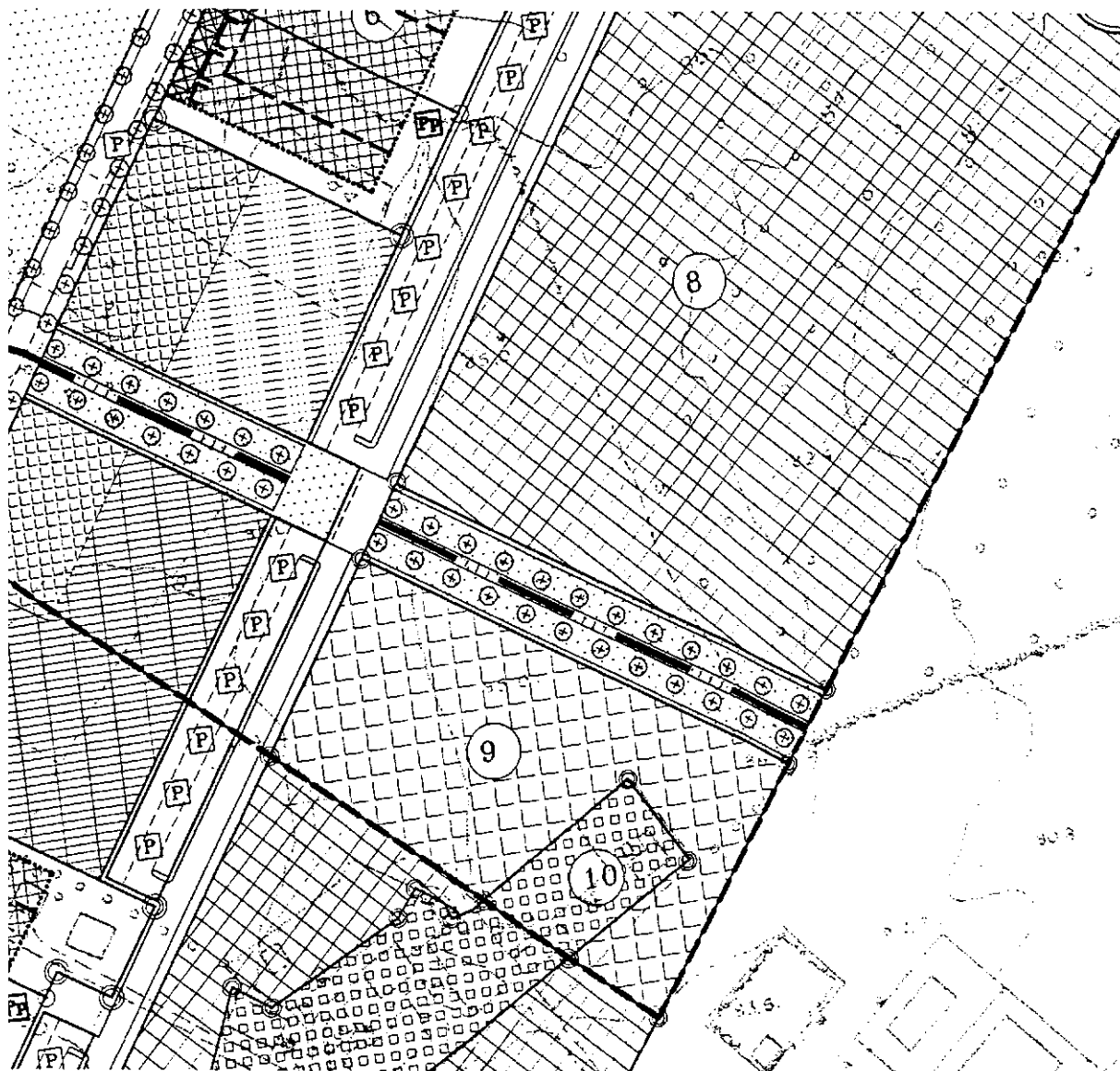
- 3.1 **INDICE PEREQUATIVO:** mc/mq 1,06
- 3.2 **SUPERFICIE ISOLATO:** mq 8.309
- 3.3 **VOLUME PEREQUATIVO:** $8.309 \times 1,06 = mc 8.807$
- 3.4 **INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO:** mc/mq 2
- 3.5 **VOLUME FONDIARIO MAX REALIZZABILE:** $8.309 \times 2,00 = mc 16.618$
- 3.6 **VOLUME DI TRASFERIMENTO:** $16.618 - 8.807 = mc 7.811$
- 3.7 **SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO:** $7.811 : 1,06 = mq 7.369$
- 3.8 **SUPERFICIE DI CESSIONE:** $16.618 \times 0,49 = mq 8.143$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 4.000.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: mc/mq 2.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 piani di cui uno interrato o seminterrato e tre fuori terra.
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt. 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: mt.5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.
- 4.8 DISTANZA TRA PARETI FINESTRATE: 10 mt.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO-AMBIENTALI:
 - tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco Piano);
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'allegato elenco alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 9

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 10

ZONA C9/2.1

Zone interessate da ambiti parzialmente edificati con previsioni di nuovi complessi insediativi con organizzazione di tipo puntuale e continuo, con villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari, case a schiera, case in linea.

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Riguarda una piccola area i cui lotti sono interessati contemporaneamente dai P.P.E C9 e C8 ed in parte edificata.

Caratteri morfologici: quasi interamente pianeggiante.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

- 2.1 OBIETTIVI DI PROGETTO: mantenimento dell'edificato esistente, con possibilità di saturazione della edificabilità potenziale in funzione dell'Indice di Edificabilità Fondiaria..
- 2.2 MODALITA' ATTUATIVE: vedi Titolo II – III e IV delle N.T.A..
- 2.3 VINCOLI TERRITORIALI – vedi elaborato n° 8.
- 2.4 UNITA' DI PROGETTAZIONE: /
- 2.5 FUNZIONE CARATTERIZZANTE: residenza.
- 2.6 FUNZIONE AMMESSA: al piano terra terziario diffuso: uffici minori, artigianato di servizio escluso il commercio.

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

- 3.1 INDICE PEREQUATIVO: mc/mq 1,06
- 3.2 SUPERFICIE ISOLATO: mq 1.401
- 3.3 VOLUME PEREQUATIVO: $1.401 \times 1,06 = mc 1.485$
- 3.4 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO: mc/mq 1,2
- 3.5 VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE: $1.401 \times 1,2 = 1.681$
- 3.6 VOLUME DI TRASFERIMENTO: $1.681 - 1.485 = mc 196$
- 3.7 SUPERFICIE DI TRASFERIMENTO: $196 : 1,06 = mq 185$
- 3.8 SUPERFICIE DI CESSIONE: $1.681 \times 0,49 = mq 824$

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO: mq 800.
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIO: 1,2 mc/mq.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 50%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPPOSTI MASSIMO: 4 (1 interrato, 3 fuori terra).
- 4.5 ALTEZZA MASSIMA: mt 10,50.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMO: mt 5,00.
- 4.7 DISTANZA DALLA STRADA ANCHE SE PRIVATA: mt 5,00.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 ASPETTI MORFOLOGICI: l'organizzazione dell'edificato dovrà essere di tipo puntuale: villini mono-bifamiliari.
- 5.2 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICO AMBIENTALI:
 - ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui all'elenco allegato alle NTA nella misura di 1 albero ogni 300mc;
 - mantenimento delle alberature esistenti.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 10

Rapp. 1 : 2.000

P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEMA NORMA

ISOLATO N° 11

ZONA PER ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE E SPORTIVE

1. DESCRIZIONE DELLE CONDIZIONI ATTUALI DELL'AREA

Isolato in parte edificato con volumi sia residenziali che non, con destinazione ad uso agricolo.

Presenza di alberature di alto fusto.

Caratteri morfologici: quasi totalmente pianeggiante.

2. PRESCRIZIONI DI PROGETTAZIONE

2.1 **OBIETTIVI DI PROGETTO:** Realizzazione di un complesso insediativo destinato ad attività di tipo turistico-ricettivo e sportivo attraverso anche la trasformazione, secondo modalità e tempi diversi, delle cubature ed attività esistenti, tali da definire, integrata con le attrezzature pubbliche limitrofe (verde pubblico attrezzato, attrezzature scolastiche), uno dei nodi di riferimento dell'espansione urbana.

Il progetto dovrà prevedere la possibilità di attuazione differenziata viste le caratteristiche dell'isolato ed il conseguente diverso grado di trasformabilità.

Nelle more potranno essere realizzati unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2.2 **MODALITA' DI ATTUAZIONE:** vedi titolo II – III e IV delle N.T.A..

2.3 **VINCOLI TERRITORIALI:** vedi elaborato n°8.

2.4 **UNITA' DI PROGETTAZIONE URBANISTICA:** progettazione intero isolato.

2.5 **UNITA' D'INTERVENTO:** intero isolato.

2.6 **FUNZIONE CARATTERIZZANTE:** turistico-ricettivo e sportivo.

2.7 **FUNZIONE AMMESSA:** /

3. GRANDEZZE E PARAMETRI URBANISTICI

3.1 **INDICE PEREQUATIVO:** /

3.2 **SUPERFICIE ISOLATO:** mq. 10.419

3.3 **VOLUME PEREQUATIVO:** /

3.4 **INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO:** 2,5 mc/mq

3.5 **VOLUME FONDIARIO MASSIMO REALIZZABILE:** 10.419 X 2,5 = mc 26.047

3.6 **SUPERFICIE DI CESSIONE:** 26.047 x 0.49 = mq 12.763

4. PRESCRIZIONI URBANISTICHE

- 4.1 LOTTO FONDIARIO MINIMO:
- 4.2 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA: 2,5 mc/mq.
- 4.3 RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO: 30%.
- 4.4 NUMERO DI PIANI SOVRAPOSTI: n°4.
- 4.5 ALTEZZA FRONTE FABBRICATO MASSIMO: mt. 13.00.
- 4.6 DISTANZA DAI CONFINI MINIMA: mt. 10.00.
- 4.7 DISTANZA MINIMA DALLA STRADA PUBBLICA: mt. 15.00.

5. PRESTAZIONI AGGIUNTIVE

- 5.1 IN ORDINE AGLI ASPETTI ECOLOGICI AMBIENTALI:
 - tutti i parcheggi dai pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, minimo 50 alberi/Ha e 50 arbusti (secondo elenco piano);
 - mantenimento alberature esistenti.



P.P.E. C9 COMUNE DI CISTERNA

SCHEDA NORMA

ISOLATO N° 11

Rapp. 1 : 2.000

SCHEDA RIEPILOGATIVA									
COMUNE DI CISTERNA -P.P.E C8									
sup.totale		mq	363240		sup.edificabile totale		mq	236393	
indice pereq.		mc/mq	1,12		indice sup.di cessione		mq/mc	0,39	
ISOL. N.	ZONA	DESTINAZI.	TIPOLOGIA INSEDIAT.	SUP. ISOLATO	VOLUME PEREQ.	INDICE EDIFIC.. FOND.	VOLUME FOND.MAX REALIZZ..	VOLUME DI TRASFER.	SUPER. DI CESSIONE
1,1	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	4233	127	0,03	127	0	0
1,2	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	2010	2251	1,2	2412	161	990
2	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	26288	29443	1,2	31546	2103	12303
3	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	1336	1496	1,2	1603	107	625
4	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	11523	12906	1,2	13828	922	5393
5	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	14624	16379	1,2	17549	1170	6845
6	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	7380	8266	1,2	8856	590	2879
7	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	2803	3139	1,2	3364	225	1312
8	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	13400	15008	1,2	16080	1072	6272
9	C8/2,2	residenz.	puntuale vill.quadrifamiliari	18278	20471	1,6	29245	8774	11406
10	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	27841	31182	1,2	33409	2227	13030
11	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	973	1090	1,2	1168	78	456
12	C8/1,2	residenz.	continuo case a schiera	16073	18002	2	32146	14144	12537
13	C8/1,1	residenz.	continuo case in linea a corte	6430	7202	3,5	22505	15303	8777
14	C8/1,1	residenz.	continuo case in linea a corte	19285	21599	3,5	67498	45899	26325
15	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	4401	4929	1,2	5281	352	2060
16	C8/1,2	residenz.	continuo case a schiera	29122	32617	2	58244	25627	22716
17	C8/2,1	residenz.	puntuale vill.mono e bifamiliare	6953	7787	1,2	8344	557	3255
18a		comm./dir. (res. 15%)		17482	0	4,5	78669 (11800)	0	30681
18b		comm./dir. (res. 15%)		5958	0	4,5	26856 (4029)	0	10474
TOT. RESID.(compreso 15% isol.18)				212953	233894		369034	119311	178336
TOTALE COMMER./DIREZ.				23440			105525		

SCHEDA RIEPILOGATIVA										
COMUNE DI CISTERNA- P.P.E. C9										
sup. isolato		mq	236860		sup. edificabile			mq	116336	
indice pereq.		mc/mq	1,06		indice sup. di cessione			mq/mc	0,49	
ISOL. N.	ZONA	DESTINAZI.	TIPOLOGIA INSEDIAT.	SUP. ISOLATO	VOLUME PEREQ.	INDICE EDIF. FOND.	VOLUME FOND. MAX REALIZZ.	VOLUME DI TRASFER.	SUPER. DI CESSIONE	
"1	C9/2,1	residenz.	puntuale vill. mono e bifamiliare	9816	10405	1,2	11780	1375	5773	
2	C9/2,2	residenz.	puntuale vill. quadrifamiliari	17548	18601	1,6	28077	9476	13758	
3	C9/1,2	residenz.	continuo case a schiera	6314	6693	2	12628	5935	6188	
4	C9/1,1	residenz.	continuo case in linea a corte	3737	3961	3,5	13079	9118	6409	
5	C9/1,1	residenz.	continuo case in linea a corte	10954	11611	3,5	38339	26728	18786	
6	C9/1,1	residenz.	continuo case in linea a corte	11883	12596	3,5	41590	28994	20379	
7	C9/1,2	residenz.	continuo case a schiera	5880	6233	2	11760	5527	5763	
8	C9/1,2	residenz.	continuo case a schiera	30075	31880	2	60150	28270	29473	
9	C9/2,2	residenz.	continuo case a schiera	8309	8807	2	16618	7811	8143	
10	C9/2,1	residenz.	puntuale vill. mono e bifamiliare	1401	1485	1,2	1681	196	824	
11	C9/2,1	turistico ricettivo	/	10419	0	2,5	26047	0	12763	
TOTALE RESIDENZIALE				105917	112272		235702	123430	128259	
TOTALE TURIST./RICETTIVO				10419			26047			

