

**PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DELLE ZONE DI INTERVENTO C5 – C6**

*Elaborato scritto unico*  
**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
**PREVISIONE DI SPESA**

*Integrato con le modifiche proposte dalla 2ª Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto, nel parere espresso nella seduta del 06.05.2008 (verb. n. 3)*

**INDICE**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- Par. 1 - Le previsioni di P.R.G.
- Par. 2 - Gli strumenti attuativi originari
- Par. 3 - L'adeguamento dei piani
- Par. 4 - L'area di intervento
- Par. 5 - Caratteri generali e dimensionamento del piano
  - 5.a - ZONA DI INTERVENTO C5 (sub-ambito nord)
  - 5.b - ZONA DI INTERVENTO C6 (sub-ambito sud)
  - 5.c - INTERO AMBITO DI INTERVENTO PPE C5-C6
  - 5.d - AMBITI SPECIALI PER PROGETTI INTEGRATI DI INTERVENTO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Art. 1 - Campo di applicazione
- Art. 2 - Valore normativo degli elaborati
- Art. 3 - Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico
- Art. 4 - Definizione delle grandezze urbanistico – edilizie e degli indici
- Art. 5 - Destinazioni d'uso
- Art. 6 - Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo
- Art. 7 - Zonizzazione
- Art. 8 - Aree di mantenimento e completamento
- Art. 9 - Ambiti speciali per progetti integrati di intervento
- Art. 10 - Aree per i servizi privati
- Art. 11 - Aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune
- Art. 12 - Aree per il verde pubblico
- Art. 13 - Aree per i parcheggi pubblici
- Art. 14 - Viabilità carrabile e spazi pubblici pedonali
- Art. 15 - Aree da destinare a edilizia residenziale sociale
- Art. 16 - Aree per i parcheggi privati pertinenziali, spazi e parcheggi d'uso pubblico
- Art. 17 - Norme generali
- Art. 18 - Norme di inserimento ambientale
- Art. 19 - Progetto integrato

## PREVISIONE DI SPESA

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### Par. 1 - Le previsioni di P.R.G.

Con Deliberazione della Giunta Regionale n.893 del 9 marzo 1976, pubblicata sul *Bollettino Ufficiale della Regione Lazio* del 29.05. 1976, N. 15, è stato approvato il Piano Regolatore Generale di Cisterna di Latina.

In quella sede è stata prevista una suddivisione dell'agglomerato urbano in zone d'intervento contraddistinte da indice alfanumerico da C1 a C10, da assoggettare a piano particolareggiato. Di ciascuna zona sono stati prescritti sostanzialmente i soli limiti territoriali e la densità abitativa, e sono state stralciate le zonizzazioni puntuali proposte nelle planimetrie del piano adottato.

Più innanzi si riportano testualmente le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni espresse dalla Regione Lazio per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi, comprensive dei parametri urbanistici generali cui attenersi nella formazione dei P.P.E.:

*"(...) per quanto concerne le previsioni di piano relativo alle zone destinate all'edificazione, che le stesse non appaiono idonee a garantire le condizioni di un ordinato ed organico sviluppo urbanistico del territorio comunale; (...) pertanto, appare necessario prescrivere, a modifica della organizzazione in quartieri proposta dal piano, una diversa articolazione della suddivisione dell'agglomerato urbano esistente e delle zone di espansione in "zona di intervento" indivisibile, da realizzare in maniera unitaria secondo i limiti indicati con tratteggio rosso nell'allegata planimetria in scala 1:5.000;*

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

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

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

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

*(...)*

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

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

## Par. 2 - Gli strumenti attuativi originari

Più di dieci anni dopo, l'Amministrazione Comunale di Cisterna provvedeva a conferire incarico per la elaborazione dei due piani particolareggiati ed adottava, rispettivamente con deliberazioni consiliari n.37 e 38 del 05.02.90, i P.P.E. delle zone C5 e C6.

I piani comportavano variante al P.R.G., per motivi legati sostanzialmente alla:

- necessità di rettificare i limiti delle zone di intervento in corrispondenza della definizione della circonvallazione alla S.S.Appia;
- opportunità di incrementare il numero degli abitanti potenziali della zona C5, in riferimento alla popolazione già insediata a quella data, esuberante rispetto alla densità territoriale indicata dalla Del. G.R. 893/76.

Con deliberazioni della Giunta Regionale n.1189 del 23.02.93 pubblicata sul B.U.R.L. n.20 del 20.07.93, nonché n.3146 del 27.04.93 pubblicata sul B.U.R.L. n.25 del 10.09.93, sono stati approvati rispettivamente i P.P.E. della Zona d'Intervento C5 e della Zona d'Intervento C6, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 02.07.87, n.36.

Si riportano i contenuti dei pareri espressi sui piani dal settore tecnico regionale competente, contenuti i quali sono stati poi inseriti in forma di indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni nelle rispettive deliberazioni di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi:

### PPE C5:

*“(...) Il piano particolareggiato di esecuzione del comprensorio C5 in variante al piano regolatore generale esplicitato attraverso gli elaborati tecnici inviati, si reputa sufficientemente idoneo alla definizione delle opere indicate nel progetto giacché individua la struttura viaria principale, localizza le aree destinate a servizi pubblici e definisce la zonizzazione delle aree, esplicitando il tutto attraverso una normativa che non contrasta con le previsioni del piano regolatore generale.*

*Per questo motivo l'approvazione del piano particolareggiato in argomento può ritenersi possibile introducendo le modifiche di seguito riportate tendenti a colmare le carenze della sommaria elaborazione e permettere così all'amministrazione comunale di Cisterna l'attuazione del proprio strumento urbanistico a quindici anni dall'approvazione del piano.*

*Per quanto riguarda la parte in variante, ovvero la maggiorazione della superficie da 30 a 40 Ha, il diverso perimetro del comprensorio e la modifica alla viabilità, queste possono ritenersi ammissibili in quanto dovute alla definizione diversa e dettagliata della viabilità esterna di circunvallazione, tenuto anche conto dello stato di fatto esistente e delle indicazioni fatte in sede di approvazione del piano regolatore generale, riportate, come detto, in*

modo piuttosto sommario nella tavola di zonizzazione. Per di più le variazioni non incidono sul dimensionamento che, fissa la soglia minima, come previsto dal piano, a 1.200 abitanti rispetto agli 830 contati all'atto di adozione del piano particolareggiato e quindi prevede un insediamento di ulteriori 380 unità.

Le aree destinate ai servizi pubblici, attestate su un nodo baricentrico, risultano esuberanti rispetto alla dotazione globale prevista dal decreto ministeriale n.1444/68, in quanto colmano le carenze dell'adiacente zona C3, la loro quantità può ritenersi pertanto accettabile sia per ubicazione che per la normativa che le disciplina. Si rileva tuttavia che non è dato verificare esattamente la quantità delle aree destinate ai parcheggi; occorrerà che l'amministrazione comunale di Cisterna, in sede esecutiva ponga cura nel ridistribuire tali servizi nel comprensorio, magari a scapito delle aree destinate a verde pubblico che risultano abbondanti.

In merito alla zona residenziale di completamento, la cui attuazione è prevista per singole concessioni, prima del rilascio di queste nei limiti degli indici e parametri indicati, dovrà essere opportunamente verificata da parte dell'amministrazione comunale, la viabilità interna di distribuzione che non appare sufficientemente definita negli elaborati di piano.

Nel mentre si reputa ammissibile anche la proposta del cambio di destinazione d'uso nelle zone di completamento, entro i limiti del 20% per permettere l'esercizio di altre attività (commercio, uffici), non si reputa invece attuabile l'estensione di tale cambio di destinazione d'uso anche alle attrezzature sportive. Queste risultano in palese contrasto con la destinazione residenziale provocando equivoci ed incertezze circa l'uso che si intende attribuire a tali aree; l'art.14 delle norme tecniche di attuazione, deve pertanto ritenersi interamente abolito e con esso la destinazione delle attrezzature sportive.

Le aree a servizi generali si reputano idonee e quindi la loro utilizzazione diretta secondo gli indici proposti si ritiene accoglibile con la prescrizione, però, di applicare il rapporto minimo tra parcheggi e superficie lorda di pavimento pari a 100 mq. di sup. = 80 mq. parcheggio, ed escludendo dalle destinazioni d'uso quelle ricettive-residenziali, con l'unica eccezione degli alloggi per guardiani la cui superficie netta non dovrà superare i 110 mq. per ogni edificio (...).

#### PPE C6:

"(...) Il piano particolareggiato di esecuzione del comprensorio C6 in variante al piano regolatore generale esplicitato attraverso gli elaborati tecnici inviati, non si reputa del tutto idoneo alla definizione delle opere indicate nel progetto in quanto alcune parti di questo vengono rimandate ad una successiva progettazione urbanistica attuativa, contrastando con la natura già esecutiva del piano in esame.

Per questo motivo l'approvazione del piano particolareggiato in argomenti può ritenersi possibile solamente attraverso l'introduzione delle modifiche di seguito riportate tendenti a colmare le carenze della sommaria elaborazione e permettere così all'amministrazione comunale di Cisterna l'attuazione del proprio strumento urbanistico a quindici anni dall'approvazione del piano.

Per quanto riguarda le parti in variante, ovvero la maggiorazione della superficie, da 50 Ha a 55,7 Ha, il diverso perimetro del comprensorio e la modifica alla viabilità, queste possono ritenersi ammissibili in quanto si tratta di aggiustamenti dovuti alla modifica della strada di circumpollazione e tenuto anche conto dello stato di fatto esistente e delle indicazioni fatte in sede di approvazione del piano regolatore generale e riportate, come detto, in modo piuttosto sommario nella tavola di zonizzazione.

Anche il diverso numero degli abitanti previsti, che porta ad un dimensionamento eccedente di circa 1.000 unità i 1.230 abitanti insediabili secondo il piano regolatore generale, può ritenersi ammissibile in quanto gli abitanti attualmente insediati sono già 1.870 per cui la futura attuazione del presente piano particolareggiato ne consentirà ulteriori 345 che si reputano compatibili con la crescita del comprensorio.

Le aree destinate a servizi pubblici, definite esuberanti rispetto alla dotazione globale prevista dal decreto ministeriale n.1444/68, possono di massima ritenersi sufficienti ed idonee sia per ubicazione che per la normativa che le disciplina; si rileva tuttavia che le quantità parziali destinate alle aree per interessi comuni non rispondono alle previsioni del sopraccitato decreto, così come non è dato verificare esattamente la quantità delle aree destinate ai parcheggi; occorrerà che l'amministrazione comunale di Cisterna, in sede esecutiva ponga cura nel ridistribuire i servizi comuni e i parcheggi nel comprensorio, magari a scapito delle aree destinate a verde pubblico che risultano abbondanti.

In merito alle zone residenziali di verde privato, invece, la cui attuazione è prevista per singole concessioni, prima del rilascio di queste nei limiti degli indici e parametri indicati, dovrà essere opportunamente verificata da parte dell'amministrazione comunale la viabilità interna di distribuzione ai singoli lotti che non appare sufficientemente definita negli elaborati di piano.

I due comparti proposti al completamento non si reputano invece ammissibili così come proposti dalle modalità attuative che prevedono il rinvio ad una successiva progettazione esecutiva; questi comparti dovranno invece essere attuati secondo un progetto edilizio unitario assistito da convenzione per la ripartizione, in ambito compartimentale, degli oneri di urbanizzazione. L'art.14 viene quindi modificato in tal senso fermi restando indici e parametri in esso contemplati.

Per quanto riguarda la viabilità principale, già ritenuta idonea e sufficientemente articolata, in sede esecutiva potrà subire solo quei fisiologici assestamenti dovuti allo studio più approfondito del tracciato.

In merito alle osservazioni presentate al piano particolareggiato si concorda con quanto controdedito dall'amministrazione comunale nelle delibere n.1353 del 5 settembre 1990 e n.73 del 17 luglio 1991, non

*riscontrandosi evidenti contrasti con i criteri informativi del presente piano, prescrivendo però che le sezioni stradali S/S, introdotte per l'accoglimento di alcune osservazioni si intendono comprensive di marciapiede e pertanto la circolazione possa avvenire solo a senso unico (...)*".

### **Par. 3 - L'adeguamento dei piani**

Nel 2003 sono scaduti i termini decennali di validità delle previsioni pubbliche contenute nei piani ai sensi dell'art. 16 della Legge 17.08.1942, n.1150 e s.m.i., e quindi, pur continuando ad applicarsi per la parte non attuata dei medesimi "gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dai piani stessi" ai sensi dell'art. 17 della legge urbanistica, è emersa da parte dell'Amministrazione la necessità improrogabile di inserire tra i propri obiettivi a breve termine la redazione dei nuovi strumenti urbanistici.

Pertanto, con Deliberazione della Giunta Comunale n.179 del 30.04.04 e successiva Deliberazione n.377 del 03.12.04, è stata approvata la programmazione degli obiettivi della sezione urbanistica, tra i quali è stato previsto l'avvio del procedimento di aggiornamento dei P.P.E.

Nella fattispecie, all'interno del "Progetto/attività n.6: Redazione, formazione e adeguamento strumenti urbanistici", è stato inserito il sub-obiettivo "A - Studi di fattibilità urbanistica propedeutici all'adeguamento dei P.P.E. delle zone C5 e C6", da redigere ai sensi dell'art. 18 L.109/94 e s.m.i.

In riferimento a tali determinazioni, è stata eseguita una ricognizione sullo stato di fatto, al fine di effettuare una valutazione preliminare sulla situazione attuale e sulle effettive possibilità di intervento all'interno delle zone C5 e C6.

Nel corso del 2005 l'Amministrazione comunale ha acquisito tali studi, acquisendo quegli elementi conoscitivi necessari per attivare la revisione dei nuovi piani. Con deliberazione della Giunta Comunale n. 86 del 03.03.2005 ha conferito al Servizio Urbanistica l'incarico per la redazione dei nuovi piani particolareggiati.

Dalle analisi propedeutiche erano emerse alcune necessità di approfondimento, che sono state successivamente formalmente assunte come indirizzi da seguire nella redazione dei P.P.E., ovvero:

- la necessità di confrontare le previsioni di viabilità dei piani originari con lo stato attuale, in riferimento a frazionamento fondiario, consistenza edilizia e caratteristiche altimetriche dei luoghi, con particolare riferimento alla zona C6;
- la individuazione di un numero limitato di aree critiche le quali, per localizzazione strategica, per degrado o per mera condizione di inutilizzazione, devono necessariamente essere assoggettate a una disciplina unitaria;
- la introduzione di una sintetica quanto efficace normativa da applicare al tessuto omogeneo prevalente dei piani, aggiornata al nuovo regime degli interventi edilizi e al tempo stesso calibrata in aderenza alle esigenze di intervento minimale che caratterizzano molti comparti del centro urbano.
- la previsione di forme di incentivazione della cessione gratuita delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione;
- la adozione di elementi di perequazione, in presenza della inedificabilità di talune aree, imposta da vincoli di legge.

#### Par.4 – L'area di intervento

L'ambito di intervento del Piano Particolareggiato coincide pressoché integralmente con la sommatoria delle zone di intervento C5 e C6 individuate al momento della approvazione del P.R.G.

Rispetto alla stesura dei P.P:E. originari approvati dalla Regione Lazio risultano tuttavia alcune variazioni minimali della estensione delle zone, dovute sostanzialmente a:

- miglioramento della tecnica redazionale degli elaborati cartografici, impostati su base catastale vettorializzata e misurabile, che consente una maggiore rispondenza tra dati metrici generali e effettiva consistenza catastale;
- adeguamento dei limiti di piano al reale tracciato della Tangenziale alla S.S. Appia rispetto a quello preliminare riportato nei piani del 1993, ovvero a quello risultante dagli effettivi confini stradali del tratto realizzato (tutto il limite del sub-ambito sud "C6" e parte di quello nord "C5") e di quello in corso di realizzazione (tratto a nord dell'innesto con la strada provinciale per Campoleone).

	SUP. ZONA C5	SUP. ZONA C6	SUP. TOTALE C5 – C6
Zona di intervento di P.R.G. indicate nella Del. G.R. 09.03.1976, n.893	circa 300.000	circa 500.000	circa 800.000
Estensione P.P.E. originari, approvati nel 1993 ai sensi dell'art. 4 L.R. 02.07.87, n.36	403.200	551.700	954.900
Ambito di intervento di progetto (P.P:E. C5-C6)	388.703 (sub-ambito nord)	555.532 (sub-ambito sud)	944.235 (-1,2%)

In totale risulta un decremento dell'ambito di intervento pari a circa l'1,2% rispetto all'estensione delle zone omogenee edificabili definite dai piani particolareggiati originari.

La sovrapposizione dei vecchi e dei nuovi limiti di zona è riportata alla "TAV. 6 - Inquadramento su base catastale, scala 1:2.000".

#### Par.5 - Caratteri generali e dimensionamento del piano

In attuazione degli indirizzi stabiliti, il piano prevede una sistemazione unitaria delle due zone di intervento C5 e C6, che rappresentano nell'insieme la intera porzione occidentale dell'agglomerato di Cisterna compresa tra la porzione centrale della città, disciplinata dal vigente "P.P.E. Il Centro della Città (C1, C2, C3, C7)" ed i limiti della circonvallazione alla S.S.Appia.

L'esigenza di superamento della rigida suddivisione in zone operata nel 1976, che discende dall'esigenza di definire un disegno organico di infrastrutture, viabilità e servizi riconoscibile a scala urbana, non ha impedito di dimensionare il piano in modo che comunque fossero soddisfatti autonomamente, per ciascuno dei sub-ambiti a nord e a sud della ferrovia, i requisiti in materia di dotazione minima di servizi.

Per la verifica del dimensionamento, scorporata per singole zone di P.R.G., vedi tabelle di cui alle lettere "a" e "b".

Per la sintesi sul dimensionamento dell'intero P.P.E, vedi tabelle di cui alla lettera "c".

I parametri urbanistici dei singoli ambiti speciali per progetti integrati sono infine riportati nei prospetti di cui alla successiva lettera "d".

**5.a - ZONA DI INTERVENTO C5 (sub-ambito nord)**

<b>PARAMETRI GENERALI</b>		<b>(ZONA DI INTERVENTO C5, sub-ambito nord)</b>			
DENOMINAZIONE ZONE		Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
AREE DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO		0,60	299.682,00	179.809,20	
AMBITI SPECIALI PER PROGETTI INTEGRATI DI INTERVENTO	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI		0,80	6.551,00	
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI			5.654,00	
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI	ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE		0,00	
		VERDE PUBBLICO		20.987,00	
		PARCHEGGI PUBBLICI		4.487,00	
		TOT. SERVIZI		25.474,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI			3.889,00	
	TOTALE			41.568,00	33.254,40
	AREE PER I SERVIZI PRIVATI				3.141,00
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE			21.944,00		
AREE PER IL VERDE PUBBLICO			1.182,00		
AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI			3.650,00		
VIABILITÀ CARRABILE E SPAZI PUBBLICI PEDONALI			19.982,00		
<b>TOTALE</b>			49.899,00		

<b>ABITANTI POTENZIALI, VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI (ZONA DI INTERVENTO C5, sub-ambito nord)</b>		
AREE DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO	Volumetria dovuta all'Indice di edificazione lf.: 0,60	179.809,20
	Ecceденza derivata dall'incremento di consistenza medio ex art. 8 punti 11-12 (adeguamento funzionale edifici esistenti e 2° piano), pari al 5% (*) medio della max volumetria ammissibile secondo indice di fabbricabilità fondiario * (quantità cautelativamente valutata in sensibile eccesso, in riferimento alla saturazione dei lotti e alla presenza di edifici alti un piano f.t.)	8.990,46
	<b>TOTALE</b>	<b>188.799,66</b>
AMBITI SPECIALI PER PROGETTI INTEGRATI DI INTERVENTO	l terr.: 0,80	33.254,40
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE, PER IL VERDE PUBBLICO, PER I PARCHEGGI PUBBLICI	Premio di cubatura in caso di cessione gratuita, ex art. 8 punto 10. lf.: 0,60 SUP. TOT. (MAX.) da acquisire: 52.250,00 – 25.149 (già acquisita) = 27.101	16.260,60
VIABILITÀ CARRABILE	Premio di cubatura in caso di cessione gratuita, ex art. 8 punto 9. lf.: 0,80 SUP. TOT. (MAX.) da acquisire: 23.871,00 – circa 16.000 (già acquisita) = circa 7871	6.296,80
<b>TOTALE (volumetria massima potenziale)</b>		<b>244.611,46</b>
NUMERO ABITANTI Calcolati a 100 mc/ab Destinazione residenziale e non residenziale strettamente connesso alla residenza ai sensi dell'art. 3, ultimo comma D.I. 1444/68, per una percentuale non inferiore al 20% della volumetria totale)		<b>2446</b>
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>		
	STANDARDS MINIMI EX ART. 3 D.I. 1444/68	SERVIZI DI PROGETTO
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	6,50 Mq/ab (4,50 + 2,00)	8,97 Mq/ab
AREE PER IL VERDE PUBBLICO	9,00 Mq/ab	9,06 Mq/ab
AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI	2,50 Mq/ab	3,32 Mq/ab
<b>TOTALE SERVIZI EX D.I. 1444/68</b>	<b>18,00 Mq/ab</b>	<b>21,35 Mq/ab</b>
		<b>52.250,00</b>
Note:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- per la sottozona SERVIZI PRIVATI e per gli ulteriori interventi a destinazione esclusivamente non-residenziale, gli standards urbanistici sono reperiti all'interno dei lotti, ai sensi dell'art. 16, punto 1, lett."b" delle N.T.A., in applicazione dell'art. 5 del D.I. 1444/1968.</li> <li>- L'attuazione degli interventi per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale è subordinato al reperimento, all'interno dei lotti, delle aree da destinare a servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68, ai sensi dell'art. 15, punto 6 delle N.T.A.</li> </ul>		

<b>SINTESI DOTAZIONE DI SERVIZI (ZONA DI INTERVENTO C5, sub-ambito nord)</b>				
	SERVIZI ESTERNI AGLI AMBITI SPECIALI	SERVIZI IN AMBITI SPECIALI	STANDARDS MINIMI EX ART. 3 D.I. 1444/68	TOTALE SERVIZI DI PROGETTO
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	21.944,00	0,00	15.899,00	21.944,00
AREE PER IL VERDE PUBBLICO	1.182,00	20.987,00	22.014,00	22.169,00
AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI	3.650,00	4.487,00	6.115,00	8.137,00
<b>TOTALE SERVIZI EX D.I. 1444/68</b>	<b>26.776,00</b>	<b>25.474,00</b>	<b>44.028,00</b>	<b>52.250,00</b>
AREE PUBBLICHE NON COMPUTABILI AI SENSI DEL D.I. 1444/68 (VIAB. CARR. E SPAZI PUBBL. PED.)	19.982,00	3.889,00		23.871,00
<b>TOTALE SPAZI PUBBLICI</b>	<b>46.758,00</b>	<b>29.363,00</b>		<b>76.121,00</b>

**5.b - ZONA DI INTERVENTO C6 (sub-ambito sud)**

<b>PARAMETRI GENERALI</b>		<b>(ZONA DI INTERVENTO C6, sub-ambito sub)</b>		
DENOMINAZIONE ZONE		Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)
AREE DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO		0,40	379.373,00	151.749,20
AMBITI SPECIALI PER PROGETTI INTEGRATI DI INTERVENTO	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI		0,80	40.074,00
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI			17.159,00
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI	ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE		14.381,00
		VERDE PUBBLICO		34.445,00
		PARCHEGGI PUBBLICI		10.014,00
		TOT. SERVIZI		58.840,00
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI			11.553,00
	TOTALE			127.626,00
AREE PER I SERVIZI PRIVATI			0,00	
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE			0,00	
AREE PER IL VERDE PUBBLICO			1.265,00	
AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI			903,00	
VIABILITÀ CARRABILE E SPAZI PUBBLICI PEDONALI			44.365,00	
<b>TOTALE</b>			46.533,00	

<b>ABITANTI POTENZIALI, VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI (ZONA DI INTERVENTO C6, sub-ambito sud)</b>		
AREE DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO	Volumetria dovuta all'Indice di edificazione lf.: 0,40	151.749,20
	Ecceденza derivata dall'incremento di consistenza medio ex art. 8 punti 11-12 (adeguamento funzionale edifici esistenti e 2° piano), pari al 5% (*) medio della max volumetria ammissibile secondo indice di fabbricabilità fondiario * (quantità cautelativamente valutata in sensibile eccesso, in riferimento alla saturazione dei lotti e alla presenza di edifici alti un piano f.t.)	7587,46
	<b>TOTALE</b>	<b>159.336,66</b>
AMBITI SPECIALI PER PROGETTI INTEGRATI DI INTERVENTO	l terr.: 0,80	102.100,80
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE, PER IL VERDE PUBBLICO, PER I PARCHEGGI PUBBLICI	Premio di cubatura in caso di cessione gratuita, ex art. 8 punto 10. lf.: 0,40 SUP. TOT. (MAX.) da acquisire: 61.008,00	24.403,20
VIABILITÀ CARRABILE	Premio di cubatura in caso di cessione gratuita, ex art. 8 punto 9. lf.: 0,80 SUP. TOT. (MAX.) da acquisire: 55.918,00 – circa 34.900 (già acquisita) = circa 21.018	16.814,40
<b>TOTALE (volumetria massima potenziale)</b>		<b>302.655,06</b>
NUMERO ABITANTI Calcolati a 100 mc/ab Destinazione residenziale e non residenziale strettamente connesso alla residenza ai sensi dell'art. 3, ultimo comma D.I. 1444/68, per una percentuale non inferiore al 20% della volumetria totale)		<b>3027</b>
<b>STANDARDS URBANISTICI</b>		
	STANDARDS MINIMI EX ART. 3 D.I. 1444/68	SERVIZI DI PROGETTO
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	6,50 Mq/ab (4,50 + 2,00)	4,75 Mq/ab 14.381,00
AREE PER IL VERDE PUBBLICO	9,00 Mq/ab	11,80 Mq/ab 35.710,00
AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI	2,50 Mq/ab	3,60 Mq/ab 10.917,00
<b>TOTALE SERVIZI EX D.I. 1444/68</b>	<b>18,00 Mq/ab</b>	<b>20,18 Mq/ab</b> <b>61.008,00</b>
Note:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- per la sottozona SERVIZI PRIVATI e per gli ulteriori interventi a destinazione esclusivamente non-residenziale, gli standards urbanistici sono reperiti all'interno dei lotti, ai sensi dell'art. 16, punto 1, lett."b" delle N.T.A., in applicazione dell'art. 5 del D.I. 1444/1968.</li> <li>- L'attuazione degli interventi per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale è subordinato al reperimento, all'interno dei lotti, delle aree da destinare a servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68, ai sensi dell'art. 15, punto 6 delle N.T.A.</li> </ul>		

<b>SINTESI DOTAZIONE DI SERVIZI (ZONA DI INTERVENTO C6, sub-ambito sud)</b>				
	SERVIZI ESTERNI AGLI AMBITI SPECIALI	SERVIZI IN AMBITI SPECIALI	STANDARDS MINIMI EX ART. 3 D.I. 1444/68	TOTALE SERVIZI DI PROGETTO
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	0,00	14.381,00	19.675,50	14.381,00
AREE PER IL VERDE PUBBLICO	1.265,00	34.445,00	27.243,00	35.710,00
AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI	903,00	10.014,00	7.567,50	10.917,00
<b>TOTALE SERVIZI EX D.I. 1444/68</b>	<b>2.168,00</b>	<b>58.840,00</b>	<b>54.486,00</b>	<b>61.008,00</b>
AREE PUBBLICHE NON COMPUTABILI AI SENSI DEL D.I. 1444/68 (VIAB. CARR. E SPAZI PUBBL. PED.)	44.365,00	11.553,00		55.918,00
<b>TOTALE SPAZI PUBBLICI</b>	<b>46.533,00</b>	<b>70.393,00</b>		<b>116.926,00</b>

**5.c - INTERO AMBITO DI INTERVENTO PPE C5-C6**

<b>PARAMETRI GENERALI</b>		<b>(INTERO P.P.E. C5-C6)</b>		
DENOMINAZIONE ZONE		Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)
AREE DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO		0,60 / 0,40	679.055,00	331.558,40
AMBITI SPECIALI PER PROGETTI INTEGRATI DI INTERVENTO	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI		0,80	42.093,00
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI			27.345,00
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI	ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE		14.381,00
		VERDE PUBBLICO		55.432,00
		PARCHEGGI PUBBLICI		14.501,00
		TOT. SERVIZI		84.314,00
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI			15.442,00
	TOTALE			169.194,00
AREE PER I SERVIZI PRIVATI			3.141,00	6.282,00
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE			21.944,00	
AREE PER IL VERDE PUBBLICO			2.447,00	
AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI			4.553,00	
VIABILITÀ CARRABILE E SPAZI PUBBLICI PEDONALI			64.347,00	
<b>TOTALE</b>			96.432,00	

<b>ABITANTI POTENZIALI, VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI</b>		<b>(INTERO P.P.E. C5-C6)</b>
AREE DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO	Volumetria dovuta all'Indice di edificazione lf.: 0,40/0,60	331.558,40
	Ecceденza derivata dall'incremento di consistenza medio ex art. 8 punti 11-12 (adeguamento funzionale edifici esistenti e 2° piano), pari al 5% (*) medio della max volumetria ammissibile secondo indice di fabbricabilità fondiario * (quantità cautelativamente valutata in sensibile eccesso, in riferimento alla saturazione dei lotti e alla presenza di edifici alti un piano f.t.)	16.577,92
	TOTALE	348.136,32
AMBITI SPECIALI PER PROGETTI INTEGRATI DI INTERVENTO	l terr.: 0,80	135.355,20
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE, PER IL VERDE PUBBLICO, PER I PARCHEGGI PUBBLICI	Premio di cubatura in caso di cessione gratuita, ex art. 8 punto 10. lf.: 0,40/0,60 (27.101 X 0,60) + (61.008,00 X 0,40)	40.663,80
VIABILITÀ CARRABILE	Premio di cubatura in caso di cessione gratuita, ex art. 8 punto 9. lf.: 0,80 SUP. TOT. (MAX.) da acquisire: (7871 + 21.018) = circa 28.889	23.111,20
TOTALE (volumetria massima potenziale)		<b>547.266,52</b>
NUMERO ABITANTI Calcolati a 100 mc/ab Destinazione residenziale e non residenziale strettamente connesso alla residenza ai sensi dell'art. 3, ultimo comma D.I. 1444/68, per una percentuale non inferiore al 20% della volumetria totale)		<b>5473</b>
STANDARDS URBANISTICI		
	STANDARDS MINIMI EX ART. 3 D.I. 1444/68	SERVIZI DI PROGETTO
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	6,50 Mq/ab (4,50 + 2,00)	<b>6,63 Mq/ab</b>
AREE PER IL VERDE PUBBLICO	9,00 Mq/ab	<b>10,57 Mq/ab</b>
AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI	2,50 Mq/ab	<b>3,48 Mq/ab</b>
TOTALE SERVIZI EX D.I. 1444/68	18,00 Mq/ab	<b>20,69 Mq/ab</b>
		<b>36.325,00</b>
		<b>57.879,00</b>
		<b>19.054,00</b>
		<b>113.258,00</b>
Note:		
- per la sottozona SERVIZI PRIVATI e per gli ulteriori interventi a destinazione esclusivamente non-residenziale, gli standards urbanistici sono reperiti all'interno dei lotti, ai sensi dell'art. 16, punto 1, lett."b" delle N.T.A., in applicazione dell'art. 5 del D.I. 1444/1968.		
- L'attuazione degli interventi per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale è subordinato al reperimento, all'interno dei lotti, delle aree da destinare a servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68, ai sensi dell'art. 15, punto 6 delle N.T.A.		

<b>SINTESI DOTAZIONE DI SERVIZI</b>				<b>(INTERO P.P.E. C5-C6)</b>
	SERVIZI ESTERNI AGLI AMBITI SPECIALI	SERVIZI IN AMBITI SPECIALI	STANDARDS MINIMI EX ART. 3 D.I. 1444/68	TOTALE SERVIZI DI PROGETTO
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	21.944,00	14.381,00	35.574,50	36.325,00
AREE PER IL VERDE PUBBLICO	2.447,00	55.432,00	49.257,00	57.879,00
AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI	4.553,00	14.501,00	13.682,50	19.054,00
TOTALE SERVIZI EX D.I. 1444/68	28.944,00	84.314,00	98.514,00	113.258,00
AREE PUBBLICHE NON COMPUTABILI AI SENSI DEL D.I. 1444/68 (VIAB. CARR. E SPAZI PUBBL. PED.)	64.347,00	15.442,00		79.789,00
TOTALE SPAZI PUBBLICI	93.291,00	99.756,00		193.047,00

**5.d - AMBITI SPECIALI PER PROGETTI INTEGRATI DI INTERVENTO**

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>1</b> <i>(sub-ambito nord)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,80	0,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		2.195,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	3.102,00	
			TOT. SERVIZI	1.248,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		455,00		
	TOTALE		7.000,00	5.600,00	

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>2</b> <i>(sub-ambito nord)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	1.992,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		0,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	8.330,00	
			TOT. SERVIZI	1.685,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		309,00		
	TOTALE		13.337,00	10.669,60	

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>3</b> <i>(sub-ambito nord)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	1.808,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		1.021,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	5.621,00	
			TOT. SERVIZI	418,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		6.039,00		
	TOTALE		308,00		
	9.176,00	7.340,80			

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONA	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>4</b> (sub-ambito nord)	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	0,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		1.092,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	0,00	
			TOT. SERVIZI	844,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		250,00		
	TOTALE		2.186,00	1.748,80	
<b>5</b> (sub-ambito nord)	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	1.386,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		1.346,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	2.858,00	
			TOT. SERVIZI	292,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		3.150,00		
	TOTALE		886,00		
TOTALE	6.768,00	5.414,40			
<b>6</b> (sub-ambito nord)	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	1.365,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		0,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	1.076,00	
			TOT. SERVIZI	0,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		1.076,00		
	TOTALE		660,00		
TOTALE	3.101,00	2.480,80			
<b>7</b> (sub-ambito sud)	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	0,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		3.031,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	10.314,00	
			TOT. SERVIZI	839,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		11.153,00		
	TOTALE		49,00		
TOTALE	14.233,00	11.386,40			

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>8</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	0,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		5.940,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	8.162,00	
			TOT. SERVIZI	925,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		9.087,00		
	TOTALE		37,00		
	15.064,00	12.051,20			

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>9</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	5.615,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		0,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	3.830,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	298,00	
			TOT. SERVIZI	600,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		4.728,00		
	TOTALE		607,00		
	10.950,00	8.760,00			

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>10</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	6.843,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		0,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	2.983,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	0,00	
			TOT. SERVIZI	717,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		3.700		
	TOTALE		1.462,00		
	12.005,00	9.604,00			

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>11</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	4.532,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		0,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	1.818,00	
			TOT. SERVIZI	364,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		2.182,00		
	TOTALE		460,00		
	7.174,00	5.739,20			

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>12</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	846,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		0,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	869,00	
			TOT. SERVIZI	0,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		940,00		
	TOTALE		2.655,00	2.124,00	

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>13</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	1.252,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		2.013,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	3.437,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	3.076,00	
			TOT. SERVIZI	1.624,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		8.137,00		
	TOTALE		1.181,00	10.066,40	

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>14</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	2.492,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		2.637,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	2.611,00	
			TOT. SERVIZI	885,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		3.496,00		
	TOTALE		2.257,00	8.705,60	

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>15</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	1.859,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		0,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	769,00	
			TOT. SERVIZI	1.105,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		1.874,00		
	TOTALE		694,00	3.541,60	

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>16</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	14.327,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		0,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	4.131,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	4.411,00	
			TOT. SERVIZI	801,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		1.277,00		
	TOTALE		24.947,00	19.957,60	

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>17</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	0,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		1.478,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	702,00	
			TOT. SERVIZI	686,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		1.388,00		
	TOTALE		47,00	2.913,00	2.330,40

DENOMINAZIONE AMBITO	SOTTOZONE	Indice di edificazione (mc/mq)	Superficie (mq)	Volumetria max ammissibile (mc)	
<b>18</b> <i>(sub-ambito sud)</i>	SOTTOZONA DI MANTENIMENTO E COMPLETAMENTO IN AMBITI SPECIALI	0,8	2.308,00		
	SOTTOZONA DI COMPLETAMENTO MISTO IN AMBITI SPECIALI		2.060,00		
	SERVIZI PUBBLICI IN AMBITI SPECIALI		ISTRUZIONE E ATTR. INT. COMUNE VERDE PUBBLICO	0,00	
			PARCHEGGI PUBBLICI	1.415,00	
			TOT. SERVIZI	1.468,00	
	VIABILITÀ E SPAZI PEDONALI IN AMBITI SPECIALI		2.883,00		
	TOTALE		2.542,00	9.793,00	7.834,40

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 – Campo di applicazione

- 1 Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo delle Zone di Intervento C5 e C6, di cui alla legge del 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, redatto in attuazione del vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 893 del 9 marzo 1976 e definito dai seguenti elaborati:
- TAV 1 - Elaborato scritto unico, contenente:
- Relazione illustrativa
  - Norme Tecniche di Attuazione
  - Previsione di spesa
- TAV. 2 - Inquadramento territoriale, contenente:
- Localizzazione area d'intervento su Carta Tecnica Regionale scala 1:25.000;
  - Localizzazione area d'intervento su Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000;
  - Localizzazione area d'intervento su cartografia del Piano Territoriale Paesistico ambito territoriale n. 10, Tav. E/1 "Vincoli ex lege 431/85" scala 1:25.000;
  - Stralcio di P.R.G.
- TAV. 3 - Relazioni territoriali e inquadramento urbano scala 1:5.000
- TAV. 4 - Sintesi delle previsioni urbanistiche dei P.P.E. originari delle Zone C5 e C6
- TAV. 5 - Vincoli, ambiti di tutela e di rispetto scala 1:2.000
- TAV. 6 - Inquadramento su base catastale scala 1:2.000
- TAV. 7 - Consistenza edilizia scala 1:2.000
- TAV. 8 - Zonizzazione su base catastale scala 1:2.000
- TAV. 9 - Ambiti speciali di intervento scala 1:2.000
- TAV. 10 - Planivolumetrico scala 1:2.000
- TAV. 11 - Nuova viabilità, parcheggi, verde pubblico, attrezzature scolastiche e servizi collettivi, urbanizzazioni a rete scala 1:2.000
- TAV. 12 – Planimetria delle aree pubbliche e da acquisire scala 1:2.000
- TAV. 13 – Elenchi catastali delle proprietà da acquisire

### Art. 2 – Valore normativo degli elaborati

- 1 Hanno valore normativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la edificazione i seguenti elementi:
- a. Il perimetro del Piano e quello delle aree a servizi e delle aree fondiarie;
  - b. Il tracciato viario e le sagome di ingombro delle sezioni stradali nonché dei parcheggi pubblici. La specificazione delle sezioni stradali e l'ingombro definitivo contenuto all'interno delle sagome verrà effettuato con il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria;
  - c. La destinazione d'uso dei lotti fondiari;
  - d. Le cubature edificabili sui lotti fondiari;
  - e. Le sagome di massimo ingombro specificate negli elaborati planimetrici. All'interno delle sagome di massimo ingombro deve essere contenuta tutta la volumetria da edificare con la sola eccezione degli sbalzi quali tetti, balconi e cornicioni per una sporgenza massima consentita di 1,50 ml;

- f. I fili fissi stabiliti per i singoli lotti. La percentuale di attestamento è di minimo il 50% da rispettare per segmenti ed intervalli regolari facendo riferimento all'asse di simmetria del fronte al fine di garantire la riconoscibilità del filo fisso come quinta prospettica;
- g. Il numero massimo dei piani realizzabili per singoli edifici.
- 2 I perimetri delle aree fondiari e le sagome di ingombro 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.
- 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,
  - 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. 3 – Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico**

- 1 Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme valgono:
- le norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio del 9 marzo 1976 n. 893;
  - le prescrizioni del Regolamento Edilizio Comunale;
  - le ulteriori norme regolamentari comunali (a titolo esemplificativo: le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di commercio, igiene, verde, polizia urbana e scarichi, ecc.);
  - la normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica ed edilizia con particolare riferimento alle prescrizioni per le zone sismiche relativamente all'altezza massima dei nuovi edifici in funzione della larghezza delle sezioni stradali, l'abolizione delle barriere architettoniche, la normativa in materia di impianti, risparmio energetico, inquinamento acustico ed atmosferico, scarichi acque reflue, ecc.
- 2 Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute. In tali casi, nelle more di formale modificazione della presenti norme, si applica la normativa preordinata.

### **Art. 4 – Definizione delle grandezze urbanistico – edilizie e degli indici**

*Superficie territoriale ST*: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante progetto integrato; essa comprende oltre alle aree private le aree a destinazione pubblica. Alla superficie territoriale si applica *l'indice di fabbricabilità territoriale ET*.

*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*.

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

*Superficie permeabile SP:* misura in percentuale la quota di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque.

*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:

- a) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio;
- b) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra;
- c) 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;
- d) parcheggi pertinenziali coperti, anche localizzati fuori terra;
- e) 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;
- f) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore.

*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, ai soli fini del calcolo del volume edificabile, non praticabili

*Volume costruito Vc:* esprime in termini di volume la consistenza edilizia di un fabbricato sia residenziale che non residenziale, calcolata per effetto combinato delle prescrizioni di cui al presente articolo e del successivo Art. 17 – "Norme generali", che disciplina i casi di esclusione dal computo della volumetria. Per quanto non espresso nelle presenti norme, si applicano le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi del precedente Art. 3, punto 1.

*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.

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

*Indice di fabbricabilità territoriale ET*: esprime il rapporto tra il volume costruito  $V_c$  degli edifici e la superficie territoriale dell'intero comparto di Piano.

*Indice di fabbricabilità fondiaria If*: esprime il rapporto tra il volume costruito  $V_c$  riferito ad unità di superficie fondiaria.

*Indice di copertura IC*: esprime in mq il rapporto percentuale tra la superficie coperta SC e la superficie fondiaria SF.

## **Art. 5 - Destinazioni d'uso**

1 Le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme sono articolate in 6 categorie:

### **A) destinazioni residenziali e di attività connessa alla residenza**

abitazioni (abitative singole ed abitative collettive);

uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;

esercizi commerciali al dettaglio e attività artigianali di servizio alla residenza, con *superfici utili lorde* non superiori a 250 mq. per ciascun esercizio, da localizzarsi al piano terreno degli edifici;

abitazioni collettive con accessori e pertinenze, quali collegi, conventi, studentati, case di cura, case per anziani, ecc.;

servizi pubblici di carattere locale.

**B) destinazioni commerciali** (ai sensi della L.R. n. 33/1999 e s.m.i.) suddivise in:

a) piccole strutture di vendita (superficie di vendita sino a 250 mq);

b) medie strutture di vendita (superficie di vendita sino a 2.500 mq);

c) grandi strutture di vendita (superficie di vendita oltre i 2.500 mq);

**C) servizi privati**, comprendenti le seguenti categorie specifiche:

Scolastiche;

Culturali;

Sanitarie;

Assistenziali;

Turistico ricettive;

Sportive;

Amministrative;

Annonarie;

Ristorative e ricreative;

Distributori di Carburante;

Parcheggi privati e d'uso pubblico.

All'interno delle predette categorie specifiche di servizi privati, sono espressamente ammessi i seguenti usi:

- uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
- attività artigianali non moleste a servizio della residenza ai piani seminterrati o terreni;
- sale cinematografiche, teatrali e per attività ricreative in genere;
- locali per la cultura fisica;
- sedi di circoli culturali, di partiti politici, di organizzazioni sindacali ed altre attività ricreative;
- servizi sanitari privati;

- attrezzature scolastiche private (scuole materne e scuole dell'obbligo, in aggiunta agli asili nido disciplinati dal piano di localizzazione comunale vigente) purché ubicate in edifici interamente riservati a tale uso nel rispetto della vigente disciplina per le scuole;
- ambienti per il culto esercitato da confessioni o associazioni religiose riconosciute;
- pensioni e convivenze;
- alberghi, hotels, case per ferie;
- depositi e magazzini non di vendita.

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

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

**F) destinazioni produttive**, quali strutture per l'artigianato produttivo, l'industria, il commercio all'ingrosso, i depositi ed i magazzini con esclusione delle attività nocive.

Alle sopracitate destinazioni d'uso suddivise in sei categorie si aggiungono i locali accessori e i volumi tecnici, come definiti al successivo art. 17 - "Norme generali".

- 2 Le destinazioni d'uso sono consentite secondo i limiti e le condizioni stabilite dalle norme ai successivi articoli.
- 3 Per quanto attiene i manufatti esistenti è garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali, intendendosi per tali quelle legittimamente in atto alla data di adozione del presente Piano Particolareggiato Esecutivo nonché quella risultante dal titolo abilitativo alla costruzione o da altro provvedimento dell'Amministrazione Comunale, ovvero in mancanza di tale provvedimento, se poste in essere prima della data di approvazione del P.R.G. di Cisterna che ha prescritto l'acquisizione del medesimo per la modifica delle destinazioni esistenti.
- 4 Per le destinazioni d'uso poste in essere successivamente all'approvazione del P.R.G. senza il prescritto provvedimento abilitativo, potrà provvedersi alla loro regolarizzazione, a richiesta degli interessati, attraverso la procedura di cui all'art.36 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. (art.13 della Legge n.47/85) qualora ricorrano le condizioni poste da detto articolo per la sanatoria.
- 5 In tutti gli altri casi la sanatoria potrà avvenire ai sensi dell'art.31 e segg. della citata legge n.47/85, dell'art.39 della legge n.724/94 nonché dell'art.32 della Legge 326/2003 e s.m.i., qualora sia stata richiesta nei termini da tali leggi stabiliti.
- 6 In tutte le sottozone del P.P.E., per edifici esistenti legittimamente destinati a non residenziale alla data di adozione della presente normativa, è possibile modificare la destinazione d'uso, anche con opere, nell'ambito di quelle a seguito elencate, previa verifica della dotazione minima di spazi pubblici e parcheggio prevista ai sensi dell'art.16:
  - a) uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
  - b) esercizi commerciali al dettaglio;
  - c) attività artigianali non moleste a servizio della residenza ai piani seminterrati o terreni;
  - d) sale cinematografiche, teatrali e per attività ricreative in genere;
  - e) locali per la cultura fisica;
  - f) sedi di circoli culturali, di partiti politici, di organizzazioni sindacali ed altre attività ricreative;
  - g) servizi sanitari privati;
  - h) attrezzature scolastiche private (scuole materne e scuole dell'obbligo, in aggiunta agli asili nido disciplinati dal piano di localizzazione comunale vigente) purché ubicate in edifici interamente riservati a tale uso nel rispetto della vigente disciplina per le scuole;

- i) ambienti per il culto esercitato da confessioni o associazioni religiose riconosciute;
- l) pensioni e convivenze;
- m) alberghi, motels, case per ferie con capacità ricettiva non superiore a 100 posti letto;
- n) depositi e magazzini non di vendita.

7 In tutte le sottozone è consentito il cambio di destinazione d'uso, anche temporaneo, ad asilo nido, in conformità alle prescrizioni di cui al vigente Piano di Localizzazione degli Asili Nido approvato da questa Amministrazione con Del. C.C. 30.12.02 ai sensi della L.R. 59/80 come modificata dalla L.R. 3/02.

### **Art. 6 – Attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo**

- 1 Il Piano Particolareggiato Esecutivo si attua per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti norme.
- 2 Per intervento diretto si intende quello realizzabile direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali e regionali in materia.
- 3 L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa relativa alle "aree di mantenimento e completamento" ed alle "aree per i servizi privati".
- 4 Per intervento indiretto si intende quello subordinato all'approvazione da parte della Giunta Comunale del progetto unitario integrato di cui al successivo art. 19 ed alla stipula di apposita convenzione per la cessione delle aree e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- 5 L'intervento indiretto costituisce la modalità attuativa relativa alle aree denominate "ambiti speciali per progetti integrati di intervento" di cui all'art. 9 delle presenti Norme.

### **Art. 7 - Zonizzazione**

- 1 Le presenti norme disciplinano gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Piano Particolareggiato Esecutivo, che è suddiviso nelle seguenti zone:
  - Aree di mantenimento e completamento
  - Ambiti speciali per progetti integrati di intervento, ripartiti nelle seguenti sottozone:
    - Sottozona di mantenimento e completamento in ambiti speciali
    - Sottozona di completamento misto in ambiti speciali
    - Servizi pubblici e viabilità in ambiti speciali
  - Aree per i servizi privati
  - Aree per l'istruzione e per le attrezzature d'interesse comune
  - Aree per il verde pubblico
  - Aree per i parcheggi pubblici
  - Viabilità carrabile e spazi pubblici pedonali

### **Art. 8 - Aree di mantenimento e completamento**

- 1 Si riferisce alle aree interessate da edificazione prevalentemente residenziale, totalmente e parzialmente edificate, comprendenti altresì lotti inedificati all'interno del tessuto urbano consolidato.

- 2 Nelle aree di mantenimento e completamento sono ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 3 nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”*, se conformi alle prescrizioni del presente P.P.E.. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.
- 3 Sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., inclusi i frazionamenti e le fusioni delle unità immobiliari, fatti salvi i diritti di terzi.
- 4 Il *“permesso di costruire”*, di cui al Capo II del predetto *testo unico*, si rilascia per singoli lotti.
- 5 Nelle aree di mantenimento e completamento sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza, di cui all'art. 5 punto 1, lett. “A” delle presenti norme.

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

Indice di fabbricabilità fondiaria	Sub-ambito Nord (C5)	0,6 mc/mq
	Sub-ambito Sud (C6)	0,4 mc/mq
Numero max di piani fuori terra	3 o, se superiore, pari a quello degli edifici legittimamente esistenti sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa. E' fatta salva la possibilità di variare il numero dei piani degli edifici legittimamente esistenti, operando sugli interpiani.	
Altezza massima	10,00 ml o, se superiore, pari a quella degli edifici esistenti sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa	
Distacchi dai confini e di zona	5 ml	<i>(fatta salva la possibilità di cui al punto 7)</i>
Distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	10 ml	<i>(fatta salva la possibilità di cui al punto 7)</i>

- 7 Si può procedere alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, fatti salvi i diritti di terzi.
- 8 Fermo restando il rispetto dei parametri dimensionali lineari di cui al precedente punto 4, è possibile la concentrazione della potenzialità edificatoria tra lotti non confinanti, anche di differenti proprietari.
- 9 I proprietari dei lotti interessati da viabilità pubblica sono tenuti alla cessione delle aree individuate negli elaborati di progetto. In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, è consentito computare le superfici destinate a viabilità ai fini della volumetria insediabile applicando un indice pari a 0.8 mc/mq, a condizione che l'area di cessione gratuita interessi l'intero fronte del lotto sulla strada, come definito alla data di adozione della presente normativa.

- 10 In caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una area destinata dal P.P.E. a una qualsiasi altra tipologia di spazio pubblico, anche non confinante con il lotto di completamento residenziale, è consentito computare la relativa superficie ai fini della volumetria insediabile secondo l'indice stabilito al precedente punto 6.
- 11 Allo scopo di permettere opere di adeguamento funzionale finalizzate al recupero del patrimonio edilizio esistente, per i lotti edificati alla data di adozione della presente normativa, in deroga al limite di volume di cui al precedente punto 6, è comunque consentito un incremento del 10% del volume esistente legittimo alla data di adozione della presente normativa, ove per tale si intende anche l'eventuale consistenza legittimata con provvedimento in sanatoria ai sensi di legge.
- 12 Nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra, ovvero ad un solo piano fuori terra sovrastante seminterrato allorché la quota di calpestio del piano terra non fuoriesca più di ml 1,50 dalla quota di imposta del terreno, in deroga al limite di volume di cui al punto 6 nonché al predetto incremento del 10%, è altresì consentita comunque la realizzazione di un'ulteriore piano sovrapposto di altezza massima pari 3,20 ml, con sagoma non eccedente la sagoma del piano sottostante. In tal caso non sono prescritti distacchi minimi dai confini e di zona, fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle distanze tra pareti finestrate ex art. 9 D.M. 02.04.1968, n.1444.
- 13 Le possibilità di incremento di potenzialità edificatoria previste ai precedenti punti 9, 10, 11 e 12 non sono cumulabili.

#### **Art. 9 – Ambiti speciali per progetti integrati di intervento**

- 1 Si riferiscono ad aree inedificate o attualmente occupate da attività da riconvertire al fine di garantire la qualità dell'insediamento urbano consolidato e la dotazione di servizi pubblici.
- 2 Negli ambiti destinati ai progetti integrati di intervento, individuati negli elaborati grafici con comparti contraddistinti con i numeri da 1 a 18, sono ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 3 nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia”*, se conformi alle prescrizioni del presente P.P.E.. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.
- 3 Nelle more di attuazione degli interventi previsti dal P.P.E. per gli ambiti speciali anzidetti, sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti:
  - Sulle superfici che non risultano indicate dal piano particolareggiato come “aree di cessione”, nelle more di predisposizione dei progetti unitari convenzionati (progetti integrati) si intendono consentiti per singoli lotti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i.  
Nella ricostruzione conseguente alla demolizione di cui alla predetta lettera d) sono consentite le variazioni non essenziali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i. nonché dell'art. 8 della L.R. 02.07.1987, n. 36.
  - Sulle aree indicate dal piano particolareggiato come “aree di cessione”, nelle more di predisposizione dei progetti unitari convenzionati (progetti integrati) si considerano consentiti i soli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) e b) del D.P.R. 06.06.01, n.380 e s.m.i., con espressa esclusione di: cambi di destinazione d'uso, variazioni di superficie utile abitabile (Su) e di superficie non residenziale (Snr) ex DM 10.05.77 n.801, frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari.

- 4 L'attuazione degli interventi edilizi all'interno dei comparti è subordinata alla presentazione del progetto integrato di cui all'art. 19 che dovrà prevedere tra l'altro la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree a destinazione pubblica indicate nelle tavole di progetto e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria, la stipula di apposita convenzione disciplinante il rapporto tra operatori e Comune, il rispetto dei parametri elencati ai successivi punti del presente articolo.
- 5 La volumetria massima ammissibile su ciascun ambito speciale deriva dall'applicazione di:  
*Indice di fabbricabilità territoriale ET: 0,8 mc/mq*  
Alla volumetria calcolata in base all'indice di fabbricabilità territoriale soprariportato, che è di esclusiva pertinenza delle residenze (ove per tali si intendono gli edifici a destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "A"), è possibile sommare una volumetria aggiuntiva destinata esclusivamente alle attività non residenziali all'art. 5 punto 1, lett. "C" delle presenti norme (servizi privati) da localizzarsi ai piani terreni o al primo piano degli edifici nella misura massima del 20% della volumetria calcolata in base all'indice di fabbricabilità territoriale soprariportato.
- 6 Gli Ambiti speciali per progetti integrati di intervento sono ripartiti nelle seguenti sottozone, individuate sulle planimetrie del presente P.P.E:

#### **Sottozona di mantenimento e completamento in ambiti speciali**

Destinazioni ammesse:

- destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "A" delle presenti norme.

Parametri e prescrizioni per l'attuazione degli interventi edilizi:

Numero max di piani fuori terra	3 o, se superiore, pari a quello dell'edificio legittimamente esistenti sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa. E' fatta salva la possibilità di variare il numero dei piani degli edifici legittimamente esistenti, operando sugli interpiani.
Altezza massima	10,00 ml o, se superiore, pari a quella dell'edificio esistente sul lotto di proprietà alla data di adozione della presente normativa
Distacchi dai confini e di zona	5 ml ( <i>fatta salva la possibilità di edificare in aderenza, di cui innanzi</i> )
Distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	10ml ( <i>fatta salva la possibilità di edificare in aderenza, di cui innanzi</i> )

Si può procedere alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, fatti salvi i diritti di terzi.

#### **Sottozona di completamento misto in ambiti speciali**

Destinazioni ammesse:

- destinazione residenziale e di attività connessa alla residenza, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "A" delle presenti norme.
- servizi privati, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "C" delle presenti norme, da localizzarsi ai piani terreni o al primo piano degli edifici.

Parametri e prescrizioni per l'attuazione degli interventi edilizi:

Numero max di piani fuori terra	4.
Altezza massima	13,50 ml
Distacchi dai confini e di zona	5 ml <i>(fatte salve la possibilità di edificare in aderenza, di cui innanzi, e le prescrizioni per l'edificazione di cui alla tav "Ambiti speciali di intervento")</i>
Distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	10 ml <i>(fatte salve la possibilità di edificare in aderenza, di cui innanzi, e le prescrizioni per l'edificazione di cui alla tav "Ambiti speciali di intervento")</i>

Si può procedere alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, fatti salvi i diritti di terzi.

### Servizi pubblici e viabilità in ambiti speciali

Sono le aree da destinare agli spazi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, del D.l. 02.04.68, n. 1444, nonché alla viabilità carrabile e agli spazi pubblici pedonali indicati nelle planimetrie di progetto.

Al fine dell'attuazione degli interventi si applicano le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni stabilite per ciascuna tipologia di spazio pubblico ai successivi articoli 11, 12, 13 e 14.

- 7 A prescindere dall'iniziativa privata, per l'attuazione delle previsioni pubbliche interne agli ambiti di cui al presente articolo l'Amministrazione Comunale, per motivazioni contingenti indifferibili ed urgenti legate all'attuazione dei piani, potrà avviare in qualsiasi momento la procedura espropriativa ai sensi di legge.
- 8 La zonizzazione degli ambiti speciali indicata graficamente nelle planimetrie di progetto non è cogente, pertanto possono essere presentati progetti integrati con sistemazioni diverse da quelle riportate nelle medesime, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici, delle quantità minime di superfici destinate a spazi pubblici, nonché delle modalità di redazione ed approvazione.
- La stessa zonizzazione possiede tuttavia valore prescrittivo per quanto attiene agli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nelle more di predisposizione dei progetti unitari, di cui al precedente punto 3.

### Art. 10 - Aree per i servizi privati

- 1 Queste zone comprendono le aree destinate alle attrezzature per i servizi necessari alla vita associata, commerciali, tempo libero e turistiche gestiti da privati:
- 2 Nelle aree per i servizi privati sono ammessi tutti gli interventi definiti dall'art. 3 nonché quelli di cui all'art.10, comma 1 lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia"*, se conformi alle prescrizioni del presente P.P.E.. Nell'ambito di detti interventi, sono espressamente ammessi sia i frazionamenti che le fusioni delle unità immobiliari.
- 3 Sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a), b), c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., inclusi i frazionamenti e le fusioni delle unità immobiliari, fatti salvi i diritti di terzi.
- 4 Il *"permesso di costruire"*, di cui al Capo II del predetto *testo unico*, si rilascia per singoli lotti.

- 5 Nelle aree a servizi privati sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- destinazioni commerciali, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "B" delle presenti norme, limitatamente alle sole strutture di vendita consentite dal vigente regolamento comunale in materia (*"RETE DISTRIBUTIVA ATTIVITA' DI VENDITA AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA - Definizione dell'assetto della rete distributiva; localizzazione delle medie e grandi strutture di vendita; regolamentazione e criteri per il rilascio delle autorizzazioni, ex L.R. 30/11/1999 n.33"*, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28.03.06);
  - destinazioni a servizi privati, di cui all'art. 5 punto 1, lett. "C" delle presenti norme.

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

Indice di fabbricabilità fondiaria	2,00 mc/mq
Altezza massima	8,00 ml
Distacchi dai confini e di zona	5 ml <i>(fatta salva la possibilità di cui al punto 7)</i>
Distacchi tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti	10 ml <i>(fatta salva la possibilità di cui al punto 7)</i>

- 7 Si può procedere alla realizzazione di fabbricati in aderenza tra edifici appartenenti a diverso proprietario, fatti salvi i diritti di terzi.

#### **Art. 11 - Aree per l'istruzione e per le attrezzature di interesse comune**

- 1 Si riferisce agli spazi da destinare alternativamente a:
- servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) del D.I. 1444/1968 ovvero *asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo*.
  - servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. b) del D.I. 1444/1968 ovvero *attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per i pubblici servizi (uffici P.t, protezione civile, ecc.)* ed altre.
- 2 Nelle more di acquisizione delle aree da parte dell'Ente, sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente normativa sono comunque consentiti per singoli lotti gli interventi di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) e b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., con espressa esclusione di: cambi di destinazione d'uso, variazioni di superficie utile abitabile (Su) e di superficie non residenziale (Snr) ex DM 10.05.77 n.801, frazionamenti e fusioni delle unità immobiliari.
- 3 Per l'attuazione degli interventi di edilizia di cui all'art. 3, comma 2 lett. a) del D.I. 1444/1968, interessanti sia le nuove costruzioni che gli ampliamenti di quelle esistenti, si applicano gli indici e le norme nazionali e regionali in materia di edilizia scolastica.
- 4 Per gli ulteriori interventi, in conformità a quanto previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del vigente P.R.G. approvato con D.G.R. 09.03.76 n.893, l'attuazione è subordinata al rispetto dei seguenti parametri:
- Indice di edificabilità fondiaria: 3,00 mc/mq
  - reperimento di parcheggi da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree esterne di pertinenza nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume fuori terra, come disposto dall'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della legge 142/89 e s.m.i. nonché in aggiunta ad essi, ulteriori 40 mq di parcheggi (escluse le sedi viarie e gli spazi di manovra degli autoveicoli) ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici.

- 5 Alle aree acquisite al patrimonio dell'Ente, nelle more di attuazione degli interventi pubblici previsti dal comma 1 si applicano le norme di cui all' Art. 12 – “Aree per il verde pubblico”.

### **Art. 12 - Aree per il verde pubblico**

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

- 2 Su tali superfici è consentita:

- la realizzazione di panchine, fontane, installazioni mobili o spazi gioco per l'infanzia, pergolati su percorsi pedonali e sulle aree di sosta, piste ciclabili, recinzioni;
- la localizzazione di chioschi con destinazione d'uso bar, di punto di informazione, per la vendita di giornali, servizi igienici, capanni per attrezzi, nel rispetto dei seguenti parametri:

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

Per tali interventi è richiesta la presentazione di specifici elaborati progettuali che consentano la verifica in ordine a:

- inserimento delle opere nel contesto del comprensorio;
  - rispetto dei caratteri architettonici delle preesistenze edilizie circostanti ed interne alla singola zona verde;
  - appropriato uso dei materiali, in riferimento all'uso delle finiture esterne e dei colori.
- l'edificazione di impianti sportivi e ricreativi coperti, scoperti e relativi accessori, nel rispetto della normativa tecnica di settore e dell'indice di fabbricabilità massima di cui all'art. 11 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione per le attrezzature d'interesse comune.
- 3 Per quanto attiene il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni di cui all'art. 18 – “Norme di inserimento ambientale” delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

### **Art. 13 - Aree per i parcheggi pubblici**

- 1 Sulle aree destinate a parcheggi pubblici potranno essere realizzate tutte le opere necessarie per l'accessibilità e la fruibilità di tali attrezzature. Potranno altresì essere realizzati parcheggi interrati al disotto della viabilità carrabile e degli spazi pubblici pedonali laddove l'articolato viario esterno consenta un'adeguata funzionalità delle rampe d'accesso.
- 2 Sulle aree di cui sopra l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare, in concessione, la realizzazione di volumetrie non residenziali interrate, previa stipula di convenzione che preveda tra l'altro la realizzazione a cura dei privati delle sistemazioni delle superfici.
- 3 Per quanto attiene alla piantumazione delle alberature e la sistemazione a verde tra gli spazi di sosta valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ed arbustive di cui all'art. 18 – “Norme di inserimento ambientale” delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**Art. 14 – Viabilità carrabile e spazi pubblici pedonali**

- 1 La viabilità carrabile è quella indicata negli elaborati grafici di progetto, fatte salve la possibilità di modifica di cui al successivo comma 4.
- 2 Per quanto attiene alle dimensioni minime delle sezioni stradali nonché degli elementi costitutivi lo spazio stradale (carreggiata, corsie, banchine, marciapiedi, ecc.), si applicano le prescrizioni di cui al D.M. 05.11.2001 *“Norme funzionali e geometriche per la costruzione di strade”*.
- 3 I percorsi e gli spazi pedonali pubblici interni alle aree pubbliche, unitamente agli elementi di arredo urbano, devono essere oggetto di una progettazione unitaria estesa all'intero Piano Particolareggiato Esecutivo.
- 4 Le eventuali variazioni di utilizzazione tra viabilità carrabile e spazi pubblici pedonali in sede di progettazione esecutiva degli interventi non costituiscono variante al presente Piano Particolareggiato.
- 5 Per quanto non espresso al presente articolo valgono le norme del vigente Codice della Strada.

**Art. 15 - Aree da destinare a edilizia residenziale sociale**

- 1 In attuazione delle disposizioni di cui all'art. 1 comma 259 della Legge 24.12.2007, n. 244 *“Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato”* (legge finanziaria 2008), all'interno degli *Ambiti speciali per progetti integrati di intervento* di cui al precedente art. 9 nonché nelle *Aree di mantenimento e completamento* di cui all'art. 8 è ammissibile la realizzazione di immobili da destinare a edilizia residenziale sociale, più innanzi definita E.R.S., su aree la cui trasformazione è subordinata alla cessione gratuita delle stesse da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile.
- 2 Negli ambiti speciali tali aree sono reperite in aggiunta a quelle necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, già individuate nel P.P.E. ai sensi del D.I. 02.04.1968, n. 1444.
- 3 In applicazione dell'art. 1 comma 260 della medesima Legge n. 244/2007, in caso di cessione gratuita delle aree da destinare a E.R.S., in aggiunta alla potenzialità edificatoria di cui all'art. 8 punto 6 nonché all'art. 9, punto 5 è attribuita ai soggetti cedenti una volumetria premiale pari a mc 0,4 per ogni mq di superficie ceduta.
- 4 Tale volumetria premiale, assieme alla potenzialità edificatoria originaria stabilita per singola sottozona, si intende trasferibile su tutte le superfici a destinazione privata interne agli ambiti speciali di cui all'art. 9 nonché sui lotti delle Aree di mantenimento e completamento di cui all'art. 8, fatti salvi i parametri edilizi lineari stabiliti per ciascuna sottozona di piano.
- 5 Gli interventi di E.R.S. sono realizzati nel rispetto della volumetria massima ammissibile derivante dall'applicazione del seguente parametro:
  - Indice di edificabilità fondiaria: 2,00 mc/mqLa destinazione ammessa è quella esclusivamente residenziale di cui all'art. 5 punto 1, lett. A, ovvero: *“abitazioni (abitative singole ed abitative collettive)”*.

Per quanto attiene agli ulteriori parametri edilizi lineari, si applicano le prescrizioni valide per le *Sottozone di completamento misto in ambiti speciali* di cui all'art. 9, punto 6. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni di carattere generale di cui ai successivi articoli 16, 17 e 18.

- 6 La attuazione degli interventi per la realizzazione di E.R.S. è subordinato al reperimento, all'interno dell'area di cessione, delle aree da destinare a servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68, pari alla quantità minima necessaria a supportare il peso urbanistico totale degli interventi in termini di abitanti potenziali. Il fabbisogno di servizi (S) è ottenuto moltiplicando per 18 il numero degli abitanti potenziali (calcolati sommando la volumetria E.R.S. esclusivamente residenziale e la volumetria mista privata di trasferimento, attribuendo rispettivamente 80 e 100 mc ad abitante).

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

A tal fine, dovrà essere pertanto destinata a standards ex art. 3 D.I. 1444/68 il 52,22% dell'area totale di cessione.

Nel caso di parziale sfruttamento della massima potenzialità edificatoria prevista per gli interventi E.R.S., la superficie minima di destinare a standards si riduce proporzionalmente all'indice di edificazione di progetto.

#### **Art. 16 - Aree per i parcheggi privati pertinenziali, spazi e parcheggi d'uso pubblico**

- 1 Ogni nuovo edificio, ovvero ogni ampliamento di edificio legittimamente esistente alla data di adozione della presente normativa, dovrà essere dotato di parcheggi privati pertinenziali e/o di uso pubblico da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree di pertinenza nelle seguenti quantità minime:
- a. ogni edificio dovrà essere dotato di parcheggi privati, da ubicare ai piani interrati, seminterrati o terreni nonché sulle aree di pertinenza, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di volume fuori terra, come disposto dall'art. 41 *sexies* della legge 1150/1942 così come modificato dall'art. 2 della legge 122/89 e s.m.i. (ovvero per i soli insediamenti commerciali, se maggiore della precedente, nella misura stabilita dall'art. 19 della L.R. 33/1999 e s.m.i.);
  - b. per gli edifici, o porzioni di edificio, con superfici utili interessate da destinazioni non residenziali maggiori di 150 mq (afferenti nuove costruzioni e/o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso e/o di utilizzazione dei manufatti esistenti) in aggiunta ai parcheggi di cui al precedente punto 1 devono essere reperiti i seguenti spazi pubblici e di parcheggio d'uso pubblico, per analogia a quanto previsto dall'art. 5 del D.I. 1444/1968: 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 alla precedente lettera "b" non deve necessariamente venire meno la vocazione pubblica stabilita dalla legge; 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.
- 2 All'interno delle sole "aree di mantenimento e completamento", 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 parcheggi pertinenziali non sia superiore a ml. 300, misurati secondo il percorso pedonale più breve.

## Art. 17 - Norme Generali

- 1 I nuovi edifici devono osservare le prescrizioni riportate negli articoli delle presenti norme tecniche e rispettare le eventuali indicazioni planimetriche interne ai lotti di cui agli elaborati grafici di piano.
- 2 I progetti da realizzare, all'atto della presentazione in Comune, dovranno essere corredati da indicazioni che specifichino la qualità dei materiali da impiegare e i colori che verranno prescelti, in conformità alle prescrizioni espresse per ciascuna zona.
- 3 Ogni progetto dovrà contenere un elaborato riguardante la recinzione del lotto.
- 4 Gli edifici che ricadono in lotti contigui con la stessa tipologia dovranno presentare caratteristiche uniformi per i materiali impiegati a vista, nonché per finiture e colori sulle superfici esterne.
- 5 Le finiture e i rivestimenti esterni dovranno essere in colore da scegliere nella gamma dei seguenti: *ocra, senape, tabacco, nocciola, bianco, pozzolana, rosso romano*.
- 6 E' consentita sia la copertura a terrazzo che a tetto; in quest'ultimo caso essa dovrà essere con pendenza compresa tra il 30 e 35%, con manto in tegole nel colore naturale del cotto.
- 7 E' consentita la realizzazione di *portici privati* ai piani terreni e di *logge* ai piani superiori degli edifici, ove per loggia o portico si intende lo spazio coperto (dal fabbricato, o con strutture indipendenti o semi dipendenti) per il quale la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse (comprendendo anche eventuali pilastri o strutture di sostegno) non superi i tre quarti del totale delle pareti perimetrali.  
La superficie complessiva di portici e logge (non computabile ai fini della volumetria ammissibile) non può essere superiore al 25% della superficie utile lorda (SUL) dell'unità immobiliare interessata, calcolata ai sensi dell' art. 4 delle presenti norme.  
Ai portici e alle logge si applicano le disposizioni relative ai distacchi, di cui alle prescrizioni relative alle singole sottozone.
- 8 Sono ammessi sbalzi oltre il filo del fabbricato (ove per sbalzo si intende qualsiasi elemento aggettante senza sovrastanti corpi chiusi, privo di strutture di sostegno e/o pilastri esterni al filo dell'edificio), purché essi non si inoltrino più di 1/3 della distanza minima dai limiti dei lotti. Sono fatti salvi i distacchi minimi tra gli edifici, stabiliti per le singole sottozone.  
Sono comunque consentiti sbalzi max di 50 cm., in caso di fabbricati preesistenti alla data di adozione della presente normativa (legittimi o legittimati con provvedimento in sanatoria), edificati a distanza inferiore dei distacchi minimi.
- 9 Sono ammessi locali interrati, i quali dovranno avere esclusiva destinazione ad *accessori e volumi tecnici*, come più innanzi definiti.
- 10 Per **accessori**, si intendono i locali complementari all'abitazione, non abitabili, implicanti la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio *soffitte, autorimesse, depositi, magazzini, archivi morti, centrali termiche, locali per i contenitori delle immondizie, legnaie, stenditoi e lavatoi coperti, piccole rimesse per attrezzature da giardino, ricoveri per animali da cortile o d'affezione ecc.*

- 11 E' consentita la edificazione fuori terra degli *accessori*, a condizione che essi siano realizzati in aggregazione alle residenze, fatte salve le possibilità previste per le sole "opere di arredo esterne" di cui al successivo punto 15.
- 12 Essi possono essere ubicati anche al piano copertura degli edifici, nella misura massima del 50% della superficie lorda complessiva del piano sottostante e con ritiri minimi dal filo di tre lati del fabbricato nel rapporto di 1/1.
- 13 Non sono da considerarsi accessori i **volumi tecnici**, ove per tali si intendono quelli strettamente necessari a contenere o a consentire l'accesso agli impianti a servizio dell'edificio 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.
- 14 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.
15. In deroga alla condizione di cui al precedente punto 11, è consentita altresì la edificazione fuori terra, non computabile ai fini della volumetria ammissibile, di accessori di pertinenza delle abitazioni, allorché riguardino **opere di arredo esterne** (*pergolati, barbecue e simili, gazebo*) realizzati in conformità al R.E.C., 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, (fatta salva la possibilità di cui al punto 12)
Distacchi tra gli edifici	3,00 ml (fatta salva la possibilità di cui al punto 12)
pendenza max falde di copertura	35%

Per tali interventi è richiesta la presentazione di specifici elaborati che consentano la verifica in ordine a:

- inserimento delle opere nel contesto del nucleo abitativo:
  - rispetto dei caratteri architettonici delle preesistenze edilizie;
  - appropriato uso dei materiali, in riferimento alle raccomandazioni, indicazioni e prescrizioni di cui ai punti 4, 5 e 6 del presente articolo.

Si può procedere alla realizzazione degli accessori di cui al presente punto 15 in aderenza, anche tra manufatti appartenenti a diverso proprietario, fatti salvi i diritti di terzi.

- 16 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.
- 17 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.
- 18 In conformità alle determinazioni di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 13.12.2005, con la quale l'Amministrazione ha stabilito di recepire integralmente le disposizioni di cui alla L.R. 8/11/2004 n. 15, ad oggetto "Disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici", si applicano al presente P.P.E. le seguenti disposizioni:
- per gli edifici di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazione, sono ammessi previa autorizzazione del Sindaco, al fine di migliorare le condizioni ambientali di vita e per incrementare l'impiego dell'energia solare termica e per diminuire gli sprechi idrici negli edifici, i seguenti interventi :
    - a) installazione ed impiego di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria ;
    - b) realizzazione di sistemi di recupero delle acque piovane e delle acque grigie e riutilizzo delle stesse per gli scarichi dei water ;
    - c) utilizzo di cassette d'acqua per water con scarichi differenziati ;
    - d) installazione di rubinetterie dotate di miscelatore aria e acqua ;
    - e) impiego di pavimentazioni drenanti nelle sistemazioni esterne dei lotti edificabili nel caso di copertura superiore al cinquanta per cento della superficie esterna del lotto stesso.
  - al fine di favorire la costruzione di edifici a basso consumo energetico, nel calcolo delle volumetrie degli edifici non vengono computati, se superiori a trenta centimetri, gli spessori delle pareti e dei solai.
- Il contenimento del consumo energetico deve essere dimostrato da un'apposita relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi, che costituisce parte integrante della documentazione richiesta per il rilascio del necessario titolo abilitativo.
- 19 Per quanto riguarda il mantenimento delle alberature esistenti e la piantumazione di nuove, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree ammesse di cui all'art.18 – "Norme di inserimento ambientale".

- 20 Il trasferimento della potenzialità edificatoria nel presente P.P.E. è ammesso soltanto nei casi a seguito elencati.
- a. E' ammissibile, nei lotti tagliati dal confine con altre zone di intervento di P.R.G., la concentrazione del volume afferente l'edificabilità della parte esterna (possibilità applicabile soltanto se prevista anche dagli strumenti urbanistici disciplinanti le zone limitrofe al P.P.E. entro cui sono parzialmente localizzati i lotti).
  - b. All'interno della zona di mantenimento e completamento è possibile trasferire tra lotti non confinanti la potenzialità edificatoria dovuta da :
    - Indice di fabbricabilità fondiaria di cui all'art. 8, punto 6;
    - incremento per cessione gratuita fasce fronte-strada destinate a viabilità pubblica (art. 8, punto 9);
    - incremento per cessione gratuita aree destinate a servizi pubblici (art. 8, punto 10);
    - l'edificabilità della parte esterna dei lotti tagliati dal confine con altre zone di intervento di P.R.G..Non si intende trasferibile su altri lotti:
    - l'incremento di volumetria di cui all'art. 8, punto 11 delle N.T.A. (10% della volumetria esistente legittima), in quanto tale possibilità è espressamente permessa ai soli fini del recupero del patrimonio esistente sul lotto;
    - la volumetria derivante dalle sopraelevazioni di cui all'art. 8, punto 12, in quanto la motivazione della loro ammissibilità è costituita dal fatto che esse sono finalizzate alla regolarizzazione delle quinte stradali e, più in generale, alla omogeneizzazione dello sviluppo verticale dei corpi di fabbrica per singoli isolati.In questi ultimi due casi, la volumetria risultante può essere comunque distribuita all'interno del lotto di proprietà su cui insiste l'immobile originario.
  - c. Per i lotti interposti tra "aree di mantenimento e completamento" ed "ambiti speciali per progetti integrati di intervento" le potenzialità edificatorie delle singole parti possono essere sommate e concentrate sulle seconde. Sono fatti salvi i restanti parametri per l'edificazione stabiliti per le singole sottozone.
  - d. E' ammesso il trasferimento della potenzialità edificatoria, di cui all'art. 9, punto 5, tra i singoli "ambiti speciali per progetti integrati di intervento", fatti salvi i restanti parametri per l'edificazione stabiliti dalle presenti norme per ciascun ambito.

**21(\*) Nei nuovi edifici o negli ampliamenti di quelli esistenti è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, ai sensi dell'art. 9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. La distanza di 10 mt tra pareti finestrate va rispettata a prescindere dalla loro altezza ed anche in presenza di una sola parete finestrata. Pertanto, in caso di sopraelevazioni di edifici posti a distanza inferiore a 10 m, le fronti degli ampliamenti dovranno pertanto essere arretrate sino al rispetto del distacco minimo dal corpo di fabbrica preesistente, fatto salvo il caso in cui non siano presenti finestre su entrambe le pareti fronteggianti, sia nello stato di fatto che in quello di progetto.**

**22(\*) Ai fini dell'applicazione del precedente punto 21, la parete è considerata finestrata in presenza di aperture, assimilabili ad entrambe le "specie di finestre" di cui all'art. 900 del Codice Civile. Non sono considerate finestrate le pareti costituite totalmente o parzialmente da superfici che consentono il passaggio di sola luce attraverso l'utilizzazione di materiali di tamponamento ad essa permeabili.**

- 23(\*)** In relazione agli orientamenti giurisprudenziali in materia di sporti di limitata entità strutturale che non incidono sul volume e sulla superficie coperta, i corpi scala aperti colleganti il piano di campagna con unità immobiliari ai piani superiori, sino ad una altezza di m. 1,50 non si ritengono valutabili ai fini della normativa di piano riguardante i distacchi (ivi compresa la distanza tra pareti finestrate ex art. 9 D.I. 1444/68). Essi dovranno rispettare tuttavia una distanza di almeno m. 1,50 dal confine.
- 24(\*)** Nel presente P.P.E. trova applicazione la disciplina dei casi di esclusione di cui all'ultimo comma dell'art.9 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per cui la prescrizione stabilita al precedente punto 20 non si applica nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di intervento con previsioni piano volumetriche. La *previsione piano volumetrica* è costituita da apposito elaborato grafico recante la rappresentazione completa dell'involucro esterno dei corpi di fabbrica interessati, il quale può essere proposto anche da un solo proprietario, ma deve essere sottoscritto per accettazione da tutte le proprietà interessate ed approvato con **Determinazione Dirigenziale**.

(\*) I punti 21, 22, 23, 24 costituiscono integrazione della proposta progettuale approvata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 110 del 23.05.2007, conseguente al recepimento delle modifiche proposte dalla 2ª Commissione Consiliare Urbanistica e Decentramento – LL.PP. e Trasporto, nel parere espresso nella seduta del 06.05.2008 (verb. n. 3)

#### **Art. 18 - Norme di inserimento ambientale**

- 1 E' fatto obbligo limitare l'impermeabilità del lotto al *rapporto di impermeabilizzazione* massimo del 50%, ove per tale si intende il rapporto tra *superficie impermeabile* (data dalla somma di superficie coperta e superfici esterne pavimentate) e superficie del lotto edificabile. Non concorrono alla determinazione della superficie impermeabile le aree pavimentate con materiali drenanti, posati a secco.  
La norma di cui al presente punto non si applica ai lotti edificati nei quali, alla data di adozione del piano, la superficie coperta dei fabbricati esistenti sia maggiore del 75% dell'area totale del lotto.
- 2 Ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui al successivo punto 5 nella misura minima di 1 albero ogni 300 mc di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti.
- 3 E' prescritto il mantenimento delle alberature esistenti, fatto salvo l'eventuale taglio o estirpazione a seguito di rilascio di autorizzazione ai sensi di legge, con successivo obbligatorio ripristino del numero delle essenze estirpate e, nel caso delle querce, la obbligatoria ripiantumazione della stessa essenza.
- 4 Tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con le alberature di cui al seguente comma 5, 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.*).

- 5 Tutte le piantumazioni previste dal presente articolo devono essere effettuate utilizzando esclusivamente specie autoctone o naturalizzate, non invasive, le cui specifiche caratteristiche sono documentate e verificate secondo le modalità stabilite al successivo punto 6.
- 6 In riferimento agli obblighi di piantumazione di cui ai precedenti commi, i progetti di intervento devono essere corredati di apposita relazione agronomica esplicativa redatta da professionista abilitato, che illustri le specie prescelte, la localizzazione dei singoli esemplari e la motivazione delle scelte effettuate.
- 7 Ai sensi dell' Art. 3 – *“Riferimento ad altre prescrizioni e rinvio dinamico”*, sono fatte salve tutte le indicazioni, raccomandazioni e prescrizioni del *Regolamento Comunale per la progettazione, realizzazione e manutenzione degli spazi verdi pubblici e privati*.

#### **Art. 19 – Progetto integrato.**

- 1 Il progetto integrato è una procedura finalizzata a definire progettualmente e per ogni comparto le previsioni del presente P.P.E. in relazione alle specifiche aree di cui all'art. 9, ed ai relativi comparti riportati nelle tavole 8, 9 e 10.
- 2 Tale procedura consente una verifica della qualità urbanistica, ambientale economica e sociale delle iniziative proposte.
- 3 La procedura del progetto integrato è avviata mediante la predisposizione di un progetto di iniziativa privata presentato al Comune dai soggetti che rappresentino la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili ricadenti nell'ambito speciale di intervento, a condizione che l'intervento dei proponenti costituisca stralcio funzionale dell'intero ambito e che sia assicurato dai proponenti il soddisfacimento degli obblighi nei confronti dell'Ente, come più innanzi individuati.  
E' fatta salva la possibilità di procedere per iniziativa pubblica, ai sensi del precedente art. 9 punto 7.
- 4 Il progetto integrato riferito ai comparti individuati nel Piano dovrà essere costituito dalla seguente documentazione minima:
  - planimetria e relazione con la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale ed infrastrutturale distinguendo tra interventi pubblici e privati;
  - planimetria e relazione con la verifica della sostenibilità urbanistica di tali assetti con particolare riferimento alla dotazione ed alla localizzazione degli standard urbanistici ed al rapporto con le infrastrutture;
  - planimetria su base catastale ed aerofotogrammetrica in scala 1:1.000 e 1:500 recante tutte le aree interessate al progetto integrato;
  - proposta progettuale con individuazione dei corpi di fabbrica (piane profili e sezioni), degli spazi di uso pubblico e privato, nonché di tutte le sistemazioni esterne compresa la viabilità carrabile e pedonale, i percorsi di accesso e le connessioni con strade e marciapiedi circostanti in scala 1:500 e 1:200;
  - individuazione degli stralci funzionali oggetto delle singole richieste di permesso di costruire, tenendo conto degli elementi di cui ai punti successivi;
  - produzione di uno o più appositi elaborati dettagliati recanti la dimostrazione della dotazione minima di parcheggi per l'intero ambito d'intervento, comprensivi di:
    - modalità di calcolo delle superfici;
    - individuazione planimetrica e delimitazione delle singole superfici da asservire o da vincolare;

- indicazione, sulla base planimetrica, della tipologia di parcheggio in riferimento alle specifiche prescrizioni normative: distinzione tra parcheggi *pertinenziali* (L.122/89 e s.m.i., ovvero quantità di cui all'art.19 L.R. 33/99) ovvero *d'uso pubblico*, prescritti dalle presenti Norme per analogia con il disposto dell'art.5 punto 2) del D.I. 1444/68, con esplicita corrispondenza tra parcheggi ed edificato cui essi saranno asserviti, relativa proprietà ed eventuale stralcio funzionale di riferimento;
- elementi architettonicamente vincolanti anche per gli interventi appartenenti a diversi stralci funzionali:
  - descrizione dettagliata dei materiali di finitura esterna;
  - eventuali elementi di prospetto dimensionalmente rilevanti, quali basamenti, marcapiani, cornici e piani d'imposta dei solai, tipi di copertura, ecc;
- tabella riassuntiva dei parametri di progetto, con indicazione di superfici e quote di volume attribuite alle singole proprietà, corredata di riferimento alle singole particelle catastali:
  - computo delle aree di cessione gratuita al comune, e attribuzione proporzionale dei relativi oneri alle singole proprietà, anche in riferimento alle perequazioni di cui al punto successivo e alla possibilità di corresponsione di una somma equivalente in denaro, nel caso in cui un proprietario di una ditta interessata dall'intervento non possieda terreni da cedere per servizi pubblici;
  - al fine di valutare la rispondenza della proposta progettuale ai criteri di equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i singoli soggetti interessati, gli elaborati grafici indicanti stato di fatto e di progetto dovranno recare l'indicazione dei limiti di proprietà tra le ditte titolari, e dovranno evidenziare tutte le eventuali perequazioni e compensazioni necessarie a permettere l'attuazione degli interventi, ivi comprese le eventuali corresponsioni di cui al punto precedente e la suddivisione in stralci funzionali da assoggettare a singole richieste di permessi di costruire.
- planovolumetrico;
- piano finanziario che definisca i costi delle urbanizzazioni, nonché i soggetti e le risorse di finanziamento;
- cronoprogramma che definisca i tempi di realizzazione delle edificazioni private e delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- piano di gestione che definisca soggetti ed oneri per la gestione delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- schema di convenzione che, in riferimento a tutti gli elementi descrittivi di progetto, disciplini i rapporti tra soggetti proponenti e Comune, con particolare riferimento a:
  - impegno alla cessione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

le quantità di superficie da cedere all'amministrazione comunale devono essere verificate in rapporto alla effettiva consistenza catastale; al fine di evitare quanto più possibile incongruenze nella fase successiva di definizione dell'atto convenzionale, da approvare con successivo provvedimento della Giunta Comunale contestualmente al progetto definitivo-esecutivo delle opere di urbanizzazione, lo schema di convenzione deve essere corredato dalla proposta di frazionamento delle aree a destinazione pubblica e dalla rappresentazione degli interventi su base catastale;
  - impegno alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti il progetto integrato, ancorché nel caso in cui l'importo delle opere risulti eccedente rispetto alle quote scomputabili dai contributi di costruzione ai sensi di legge; al fine di assicurare la immediata funzionalità urbanistica generale dell'intervento, tutte le opere di urbanizzazione primaria devono essere realizzate entro il primo anno dalla data di inizio lavori relativo al primo permesso di costruire;

- alle precedenti condizioni, impegno alla sistemazione delle aree da destinare a opere di urbanizzazione secondaria secondo la utilizzazione di cui all'art. 12 e all'art. 11 punto 5 (verde pubblico), nonché alla relativa manutenzione per un periodo di estensione non inferiore a quanto stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale anche in riferimento alla programmazione dell'Ente, e comunque non inferiore alla durata dell'ultimo permesso di costruire.
- 5 Il progetto integrato è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria del Servizio comunale competente ed è vincolante per tutti gli interventi successivi ovvero per gli stralci funzionali.
- 6 Il progetto integrato è unitario per ogni singolo comparto ma può essere attuato mediante stralci funzionali indipendenti che comunque devono garantire al momento del rilascio del primo permesso di costruire l'adempimento a tutti gli obblighi in precedenza stabiliti, tra cui la cessione delle aree destinate all'Amministrazione Comunale e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria assentite come indicato negli elaborati del presente Piano.
- 7 I progetti integrati potranno essere oggetto di variante; tali modifiche dovranno essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale e si dovrà applicare ex novo la procedura di proposizione in caso di variazioni essenziali, ove per tali si intendono quelle definite ai sensi degli artt.7, 8, 15 della Legge 28.02.85 n.47, dell'art.8 della L.R. 02.07.87 n.36 nonché dell'art.32 del D.P.R. 06.06.01 n.380 e s.m.i..

## PREVISIONE DI SPESA

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 30 della Legge 17.08.1942, n. 1150 e s.m.i., per cui "(...) i piani particolareggiati previsti dall'art.13 sono corredati da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per la acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano".

A questo proposito si evidenzia il carattere di estrema sommarietà delle previsioni, legata alle peculiari modalità attuative del piano, basate sulla previsione di forme di incentivazione della cessione gratuita delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione, procedure le quali non conferiscono certezza alla attuazione degli interventi essendo oltretutto relazionate all'andamento del mercato immobiliare e vincolate alla attività imprenditoriale degli operatori privati sul territorio.

Nella fattispecie, si evidenzia che:

- all'interno delle Aree di mantenimento e completamento, in caso di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una area destinata dal P.P.E. a una qualsiasi tipologia di spazio pubblico, è consentito computare la relativa superficie ai fini della volumetria insediabile, e comunque sono previsti particolari premi di cubatura per incentivare la cessione delle superfici a viabilità.
- gli interventi all'interno degli Ambiti speciali per progetti integrati di intervento sono subordinati all'impegno degli operatori privati a:
  - cedere le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria afferenti i progetti integrati, ancorché nel caso in cui l'importo delle opere risulti eccedente rispetto alle quote scomputabili dai contributi di costruzione ai sensi di legge;
  - sistemare le aree da destinare a opere di urbanizzazione secondaria secondo la specifica utilizzazione prevista (e, comunque, provvisoriamente a verde pubblico), nonché alla relativa manutenzione per un periodo di estensione non inferiore a quanto stabilito con Deliberazione della Giunta Comunale in riferimento alla programmazione dell'Ente, e comunque non inferiore alla durata dell'ultimo permesso di costruire.

A prescindere dall'iniziativa privata, per l'attuazione delle previsioni pubbliche l'Amministrazione Comunale, per motivazioni contingenti indifferibili ed urgenti legate all'attuazione dei piani, può comunque avviare in qualsiasi momento la procedura espropriativa ai sensi di legge.

In conclusione, si riporta un prospetto riassuntivo recante la quantificazione sommaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la specifica notazione che l'eventuale intervento comunale è previsto solo in caso di inerzia dei privati, e che tutte le trasformazioni previste finalizzate all'aumento degli standards urbanistici prevedono opere di urbanizzazione (parcheggi, aree a verde, scuole e attrezzature collettive) realizzabili in regime di compensazione e scomputo da parte di operatori privati.

QUANTIFICAZIONE SOMMARIA OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA							
		SERVIZI ESTERNI AGLI AMBITI SPECIALI (mq)	SERVIZI IN AMBITI SPECIALI (mq)	TOTALE SERVIZI DI PROGETTO (mq)	Sviluppo lineare (ml)	Prezzi unitari	Costo globale (Euro)
AREE PER L'ISTRUZIONE E PER LE ATTREZZATURE D'INTERESSE COMUNE	totale	21.944,00	14.381,00	36.325,00			
	acquisite	21.944 (C5)					
	<b>da acquisire</b>	<b>14.381,00</b>				Euro/mq 180	2.588.580
AREE PER IL VERDE PUBBLICO	totale	2.447,00	55.432,00	57.879,00			
	acquisite	1.105 (C5)					
	<b>da acquisire</b>	<b>56.774</b>				Euro/mq 26	1.476.124
AREE PER I PARCHEGGI PUBBLICI	totale	4.553,00	14.501,00	19.054,00			
	acquisite	2.100 (C5)					
	<b>da acquisire</b>	<b>16.954</b>				Euro/mq 36	610.344
AREE PUBBLICHE NON COMPUTABILI AI SENSI DEL D.I. 1444/68 (VIABILITÀ CARRABILE E SPAZI PUBBLICI PEDONALI)	totale	64.347,00	11.553,00	75.900,00			
	acquisite	16.000 (C5) 34.900 (C6) circa 50.900					
	<b>da acquisire</b>	<b>circa 13.500</b>				Euro/mq 70	945.000
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	totale				8.300		
	esistente				6.200		
	<b>di progetto</b>				<b>2.100</b>	Euro/ml 156	327.600
RETE ACQUE REFLUE	totale				8280		
	esistente				6.500		
	<b>di progetto</b>				<b>1.780</b>	Euro/ml 143	254.540
RETE ACQUE METEORICHE	totale				8.500		
	esistente				6.800		
	<b>di progetto</b>				<b>1.700</b>	Euro/ml 182	309.400
TOTALE							6.511.588 Circa <b>6.500.000</b>