



COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

(Provincia di Latina)

Settore 3 - Urbanistica e Lavori Pubblici

Servizio Urbanistica e pianificazione territoriale

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO

**AMBITI DI COMPLETAMENTO FUNZIONALE, RICUCITURA E RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA
IN CORRISPONDENZA DEI NUCLEI SPONTANEI**

Titolo dell'elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dirigente del settore 3 - Urbanistica e Lavori Pubblici:
arch. Luca De Vincenti

Responsabile del Servizio Urbanistica e Pianificazione Territoriale:
arch. Maria Maddalena Sbandi

Funzionario Tecnico:
arch. Angela Papasidero

Istruttore Tecnico :
geom. Mario Berto

Collaboratore:
arch. Luigi Palmieri

Numero della tavola:

R2

Scala:

Aggiornamenti:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CONTENUTI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 1 - Campo di applicazione

Art. 2 - Valore normativo degli elaborati

Art. 3 - Riferimento ad altre prescrizioni

Art. 4 - Definizione delle grandezze urbanistiche edilizie e indici

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 – Soggetti attuatori

Art. 6 – Modalità di attuazione

DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEI SUOLI

Art. 7 - Zonizzazione e destinazione d'uso

Art. 8 - Zona di completamento residenziale

Art. 9 - Aree per l'istruzione e le attrezzature di interesse comune

Art. 10 - Aree per il verde pubblico attrezzato

Art. 11 - Aree per i parcheggi pubblici

Art. 12 - Aree per la viabilità

NORME GENERALI

Art. 13 - Norme generali

Art. 14 - Norme di inserimento ambientale

CONTENUTI GENERALI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Art. 1 - Campo di applicazione

1. Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo degli ambiti di completamento funzionale, ricucitura e riqualificazione urbanistica in attuazione delle disposizioni per la riorganizzazione del territorio impartite per effetto della deliberazione di G.R. del Lazio n. 593 del 16.12.2011 (pubblicata sul S.O. n. 3 al B.U.R.L. n. 3 del 21.01.2012) con la quale è stata approvata la Variante Speciale di Recupero dei Nuclei Abusivi e dei conseguenti interventi per la riorganizzazione del territorio.
2. Il presente P.P.E. è formato dai seguenti elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:
 - R1 - Relazione illustrativa
 - R2 - Norme Tecniche di Attuazione
 - Tav. 1 - Inquadramento territoriale
 - Tav. 2 - Viabilità: connessione tra i diversi ambiti/mobilità sostenibile su base C.T.N.R.
 - Tav. 3 – Individuazione ambiti su base catastale in rapporto alla pianificazione esistente
 - Tav.4a – Vincoli, ambiti di tutela e rispetto. V.S.N.A. Torrecchia: Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3
 - Tav.4b – Vincoli, ambiti di tutela e rispetto. V.S.N.A. La Villa: Ambito 4
 - Tav.4c – Vincoli, ambiti di tutela e rispetto. V.S.N.A. L'Annunziata: Ambito 5, Ambito 6
 - Tav.4c1 - Vincoli, ambiti di tutela e rispetto. V.S.N.A. L'Annunziata: Ambito 7
 - Tav.4d – Vincoli, ambiti di tutela e rispetto. V.S.N.A. Cerciabella: Ambito 10, Ambito 11, Ambito 12
 - Tav.4e – Vincoli, ambiti di tutela e rispetto nucleo. V.S.N.A. Piano Rosso: Ambito 13
 - Tav.5 – Inquadramento ambiti su base catastale
 - Tav.6a – Zonizzazione su base catastale. V.S.N.A. Torrecchia: Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3
 - Tav.6b - Zonizzazione su base catastale. V.S.N.A. La Villa: Ambito 4
 - Tav.6c – Zonizzazione su base catastale. V.S.N.A. L'Annunziata: Ambito 5, Ambito 6
 - Tav.6c1 - Zonizzazione su base catastale. V.S.N.A. L'Annunziata: Ambito 7
 - Tav.6d – Zonizzazione su base catastale. V.S.N.A. Cerciabella: Ambito 10, Ambito 11, Ambito 12
 - Tav.6e – Zonizzazione su base catastale. V.S.N.A. Piano Rosso: Ambito 13
 - Tav.7a – Aree di cessione e sottoservizi. V.S.N.A. Torrecchia: Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3
 - Tav.7b – Aree di cessione e sottoservizi. V.S.N.A. La Villa: Ambito 4
 - Tav.7c – Aree di cessione e sottoservizi. V.S.N.A. L'Annunziata: Ambito 5, Ambito 6
 - Tav.7c1 - Aree di cessione e sottoservizi. V.S.N.A. L'Annunziata: Ambito 7
 - Tav.7d – Aree di cessione e sottoservizi. V.S.N.A. Cerciabella: Ambito 10, Ambito 11, Ambito 12
 - Tav.7e – Aree di cessione e sottoservizi. V.S.N.A. Piano Rosso: Ambito 13
 - Tav.8a – Schema macro aree di intervento e indicazioni insediamenti privati. V.S.N.A. Torrecchia: Ambito 1, Ambito 2, Ambito 3
 - Tav.8 b - Schema macro aree di intervento e indicazioni insediamenti privati. V.S.N.A. La Villa: Ambito 4
 - Tav.8c – Schema macro aree di intervento e indicazioni insediamenti privati. V.S.N.A. L'Annunziata: Ambito 5, Ambito 6
 - Tav.8c1 - Schema macro aree di intervento e indicazioni insediamenti privati. V.S.N.A. L'Annunziata: Ambito 7
 - Tav.8d – Schema macro aree di intervento e indicazioni insediamenti privati. V.S.N.A. Cerciabella: Ambito 10, Ambito 11 Ambito 12
 - Tav.8 e – Schema macro aree di intervento e indicazioni insediamenti privati. V.S.N.A. Piano Rosso: Ambito 13
 - Tav.9 – Verifica standard urbanistici – tabelle parametriche degli ambiti

Art. 2 – Valore normativo degli elaborati

1. Hanno valore normativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione i seguenti elementi:
 - a. i perimetri degli ambiti di ricucitura che potranno essere corretti per mezzo di apposita determinazione dell'U.T.C. in presenza di eventuali discostamenti evidenziatisi nella realtà rispetto alla cartografia utilizzata;
 - 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 sarà effettuato con il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria;
 - c. La destinazione d'uso dei lotti fondiari;
 - d. Le volumetrie edificabili sui lotti fondiari;
 - e. Le sagome di massimo ingombro. All'interno delle sagome di massimo ingombro deve essere contenuta tutta la volumetria da edificare all'interno del lotto con la sola eccezione degli sbalzi quali tettoie, brise soleil e cornicioni per una sporgenza massima consentita di 1,50 ml;
 - f. L'altezza massima dei singoli edifici e i livelli all'interno degli edifici.
2. Hanno invece valore indicativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per l'edificazione all'interno di ogni singolo ambito di ricucitura i seguenti elementi:
 - a. Le quote stradali e le indicazioni degli ingressi carrabili che possono essere modificati in sede di progettazione definitiva tanto delle opere di urbanizzazione che dei progetti edilizi;
 - b. Le quote di imposta dei piani terreni dei singoli fabbricati che dipendono anch'esse dalle quote definitive delle livellette stradali e dall'accesso ai lotti;
 - c. Il modellamento finale del terreno all'interno dei singoli comparti edilizi demandato ai singoli progetti di lotto.
 - d. Le sistemazioni di arredo e verde e i percorsi pedonali nel verde pubblico che costituiscono tuttavia il modello di riferimento per la progettazione definitiva.

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 vigente P.R.G. approvato con deliberazione di G.R. del Lazio n. 568 del 22.05.1973 e successive varianti;
 - le prescrizioni di cui ai regolamenti comunali in materia di igiene, verde pubblico e privato, polizia urbana e scarichi;
 - la normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica e edilizia con particolare riferimento alle prescrizioni per le zone sismiche, alle norme sull'abolizione delle barriere architettoniche e alle disposizioni legislative in materia di architettura sostenibile, bioedilizia e risparmio energetico.
2. Le presenti norme tecniche di attuazione s'intendono automaticamente modificate per effetto dell'entrata in vigore di norme sopravvenute. In tali casi, nelle more di formale modificazione, si applica la normativa preordinata.

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

1. Trovano diretta applicazione prevalendo sulle disposizioni comunali con esse incompatibili le definizioni uniformi e le disposizioni sovraordinate in materia edilizia contenute nel Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Conferenza Unificata ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e recepito dalla Regione Lazio con deliberazione di G.R. n. 243 del 19.05.2017 di seguito elencate.

| VOCI | Acronimo | Descrizione |
|--|----------|--|
| Superficie territoriale | ST | Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti |
| Superficie fondiaria | SF | Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti |
| Indice di edificabilità territoriale | IT | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente |
| Indice di edificabilità fondiario | IF | Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente |
| Carico Urbanistico | CU | Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso |
| Sedime | | Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza |
| Superficie coperta | SC | Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. |
| Superficie permeabile | SP | Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera |
| Indice di permeabilità | IPT/IPF | Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria) |
| Indice di copertura | IC | Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria |
| Superficie totale | ST | Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio |
| Superficie lorda | SL | Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. |
| Superficie utile | SU | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre |
| Superficie accessoria | SA | Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria può ricomprendere: <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o inferiore a m. 2,20, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; • spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile |
| Superficie complessiva | SC | Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA) |
| Superficie calpestabile | | Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento |
| Sagoma | | Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m |
| Volume totale o volumetria complessiva | | Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda |

| | | |
|-----------------------|--|---|
| Piano fuori terra | | Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio |
| Piano seminterrato | | Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio |
| Piano interrato | | Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio |
| Sottotetto | | Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante |
| Soppalco | | Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso |
| Numero dei piani | | E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL) |
| Altezza lorda | | Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura |
| Altezza del fronte | | L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane. |
| Altezza dell'edificio | | Altezza massima tra quella dei vari fronti |
| Altezza utile | | Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata |
| Distanze | | Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta |
| Volume tecnico | | Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.) |
| Edificio | | Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo |
| Edificio unifamiliare | | Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare |
| Pertinenza | | Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà |
| Balcone | | Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni |
| Ballatoio | | Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto |
| Loggia o loggiato | | Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni |
| Pensilina | | Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno |
| Portico o porticato | | Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. |
| Terrazza | | Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni |
| Tettoia | | Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi |
| Veranda | | Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili |

2. L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, ai sensi del D.M. del 5 luglio 1975, è fissata in ml 2,70, riducibili a ml 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.
3. L'altezza minima interna utile nei locali adibiti ad uffici e studi professionali, è assimilata all'altezza delle unità abitative ai sensi del D.M. del 5 luglio 1975.
4. L'altezza netta dei luoghi di lavoro ubicati all'interno dell'azienda, dell'unità produttiva, nonché ogni altro luogo di pertinenza dell'azienda destinati a ospitare posti di lavoro, non deve essere inferiore a ml 3,00 ai sensi dell'art. 63 e dell'allegato IV del D.lgs. n. 81/2008.

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5 - Soggetti attuatori

1. Gli interventi previsti nel P.P.E. possono essere attuati:
 - a. dai proprietari dei terreni ricompresi nel perimetro del P.P.E. singoli o associati;
 - b. dall'Amministrazione Comunale per gli interventi sugli spazi pubblici nel caso in cui sia proprietaria dei suoli o ne disponga l'acquisizione.

Art. 6 - Modalità di attuazione

1. Nel presente P.P.E. sono individuati n. 11 comparti di nuova edificazione identificati con apposita numerazione e perimetro.
2. L'attuazione degli interventi, ferme restando le individuazioni perimetrali del piano attuativo, avviene tramite il permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987, per ogni intero ambito identificato con apposita numerazione negli elaborati grafici di zonizzazione previa sottoscrizione, da parte degli aventi titolo, di apposita convenzione con il Comune che garantisca:
 - la cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione pubblica corrispondenti ad almeno quella riportata per singolo ambito nella Relazione illustrativa di Piano;
 - la ripartizione all'interno dell'ambito degli oneri di urbanizzazione in rapporto alla superficie catastale delle proprietà;
 - la ripartizione all'interno dell'ambito delle volumetrie edificabili all'interno dei lotti edificabili in rapporto alla superficie catastale delle proprietà e la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
3. Fermo restando l'impianto generale del P.P.E., al fine di consentire l'adattamento dello stesso alle esigenze connesse alla configurazione dei luoghi e la ripartizione della proprietà immobiliare, è ammessa un'eventuale modifica della zonizzazione degli ambiti o la suddivisione degli stessi in sub comparti. Tale modifica o suddivisione dell'ambito in sub-comparti è subordinata alla preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno schema di massima unitario dell'intero ambito contenente la localizzazione e quantificazione delle superfici delle aree pubbliche e private congruente con la quantificazione di cui alle schede contenute nella Relazione Illustrativa di Piano nonché le indicazioni planivolumetriche delle costruzioni da realizzare. La successiva edificazione avverrà mediante rilascio di permesso di costruire previa stipula di apposita convenzione;
L'eventuale modifica dell'impianto urbanistico dei singoli ambiti dovrà comunque avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - ✓ le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria da cedere al Comune all'interno del Comparto edificatorio, siano localizzate di norma sul fronte strada ed in ogni caso in maniera tale da garantire l'autonoma accessibilità dalla viabilità pubblica principale perimetrale del Comparto, e siano cedute dai proprietari ed acquisite dal Comune prima del rilascio dei titoli abilitativi previsti per l'edificazione privata;

- ✓ la realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria rimanga a carico dei soggetti attuatori.

L'attuazione delle modifiche sopra elencate avverrà a mezzo di strumento attuativo sensi della L.R. 36/1987 e s.m.i. che dovrà essere presentato dai proprietari dei terreni ricompresi nel perimetro del P.P.E. singoli o associati.

4. Fermo restando il rispetto degli standard urbanistici, su iniziativa dei privati, il Comune può accogliere proposte di formazione di singoli sub-comparti a condizione che sia garantita l'accessibilità, la funzionalità urbanistica e l'organica connessione con le parti strutturate dell'ambito.
5. Il progetto di modifica della zonizzazione o di suddivisione in sub-comparti 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 (piante 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:
 - o modalità di calcolo delle superfici;
 - o individuazione planimetrica e delimitazione delle singole superfici da asservire o da vincolare;
 - o 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 *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;
 - 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;
 - planovolumetrico;
 - piano finanziario che definisca i costi delle urbanizzazioni;
 - cronoprogramma che definisca i tempi di realizzazione delle edificazioni private e delle urbanizzazioni primarie;
 - la convenzione elaborata secondo lo schema generale approvato dall'Amministrazione Comunale.
6. Il progetto di modifica della zonizzazione o di suddivisione in sub-comparti è approvato dalla Giunta Comunale previa istruttoria del Servizio comunale competente.

DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE E DEI SUOLI

Art. 7 - Zonizzazione e destinazione d'uso

1. Il presente P.P.E. individua gli interventi e le destinazioni d'uso ammesse e a tale fine prevede la suddivisione degli ambiti di ricucitura individuati nelle seguenti zone:
 - Zona di completamento residenziale
 - Aree per l'istruzione e le attrezzature d'interesse comune
 - Aree per il verde pubblico attrezzato
 - Aree per i parcheggi pubblici
 - Aree per la viabilità

Art. 8 - Zone di completamento residenziale

1. L'attuazione degli interventi edilizi subordinati a permesso di costruire è subordinata al rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
 - Indice di edificabilità territoriale (ET): 0,60 mc/mq
 - Indice di edificabilità territoriale (ET): 0,40 mc/mq <ambito n.13 - "PIANO ROSSO">
 - Numero max di piani fuori terra: 3
 - Altezza massima: 10,5 ml
 - Distacchi dai confini e di zona: 5 ml
 - Distacchi dalle strade pubbliche e private: 5 ml
2. La destinazione d'uso assentita all'interno dei lotti edificabili è quella residenziale con la possibilità di destinare il 20% della volumetria complessiva per le seguenti ulteriori utilizzazioni:
 - uffici privati, studi professionali e agenzie di banche, di assicurazioni, turistiche, per pratiche;
 - esercizi di vicinato con superficie utile di vendita inferiore a 250 mq;
 - attività artigianali non moleste a servizio della residenza al piano terra;
 - sale cinematografiche, teatrali e per attività ricreative in genere;
 - locali per la cultura fisica;
 - sedi di circoli culturali, partiti politici ed organizzazioni sindacali;
 - servizi sanitari privati;
 - attrezzature scolastiche private;
 - ambienti per il culto esercitato da confessioni o associazioni religiose riconosciute;
 - pensioni e convivenze;
 - alberghi, motels, case per ferie con capacità ricettiva non superiore a 100 posti letto;
 - depositi e magazzini.
3. Sui "lotti edificabili" è ammesso sia il tipo edilizio isolato (villini mono e bifamiliari, quadrifamiliari) che il modello insediativo con organizzazione continua (case in linea e a schiera).
4. Sui lotti edificabili è consentita l'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) e nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - ✓ dimensione massima: 30 mq di superficie utile lorda di pavimento dell'unità immobiliare afferente
 - ✓ altezza massima: 3,00 ml

- ✓ distacco dalle strade o dai confini e di zona: 1,50 ml
- ✓ distacco dagli edifici: 3,00 ml
- ✓ pendenza max falde di copertura: 35%

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

5. E' consentita la realizzazione di tettoie per la copertura di spazi destinati a parcheggio, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:
 - ✓ dimensione massima: 1/10 della cubatura ammissibile (L.122/89 e s.m.i.)
 - ✓ altezza massima: 3,00 ml
 - ✓ distacco dalle strade o dai confini e di zona: 1,50 ml
 - ✓ distacco dagli edifici: 3,00 ml
 - ✓ pendenza max falde di copertura: 35%
6. Per quanto attiene le modalità di calcolo delle superfici e delle volumetrie, dei portici e delle logge, degli sbalzi, dei volumi tecnici e delle pertinenze nonché l'uso dei materiali si applicano le prescrizioni di cui all'art. 13 - "Norme generali" delle presenti Norme.
7. 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. 14 - "Norme di inserimento ambientale" delle presenti Norme.

Art. 9 - Aree per l'istruzione e le attrezzature d'interesse comune

1. Sono le aree da destinare a servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) e lett. b) del D.I. 02.04.1968 n.1444 ovvero *attrezzature* religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) e scuole (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo).
2. In tali zone sono ammessi gli interventi definiti all'art. 3, comma 1 lettere a), b), c), d), e) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
3. Per l'attuazione degli interventi valgono le seguenti disposizioni:
 - indice di fabbricabilità fondiario: 2 mc/mq
4. Su tali aree, in alternativa ai servizi pubblici di cui all'art. 3, comma 2, lett. a) e lett. b) del D.I. 02.04.1968 n.1444 potrà essere realizzato anche l'housing sociale così come previsto dall'art. 258 della Legge n. 244/2007 con un indice di fabbricabilità fondiario pari 1 mc/mq.

Art. 10 - Aree per il verde pubblico attrezzato

1. Si riferiscono alle aree da destinare agli spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade, ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera c) del D.I. 02.04.1968, n. 1444, comprensive degli spazi a verde pubblico di cui all'art. 5, comma 1, punto 2) del medesimo Decreto.
2. In tali zone è consentita la realizzazione di panchine, installazioni mobili o spazi gioco per l'infanzia nonché pergolati su percorsi pedonali e sulle aree di sosta.
3. In tali zone è consentita altresì la localizzazione di chioschi (con destinazione d'uso bar, punto di informazione, per la vendita di giornali, di tabacchi, di generi strettamente correlati all'uso per il tempo libero dello spazio pubblico), servizi igienici, capanni per attrezzi funzionali alla manutenzione del verde, nel rispetto dei seguenti parametri:

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

4. Sulle aree per il verde pubblico attrezzato sono consentiti altresì:
 - la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi coperti, scoperti e relativi accessori, nel rispetto della normativa tecnica di settore;
 - l'installazione temporanea di manufatti e allestimenti per fiere cittadine e spettacoli viaggianti (circhi equestri, giostre e infrastrutture per il divertimento, strutture gonfiabili, ecc.).
5. Gli interventi ammessi dal presente articolo possono essere realizzati sia dal Comune che da privati, nel rispetto delle norme di legge in materia di contratti pubblici e dei regolamenti comunali vigenti.
6. Su tali superfici potranno essere localizzate le attrezzature per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie quali torri piezometriche, vasche di detenzione delle acque, cabine telefoniche e di trasformazione dell'elettricità.
7. Per quanto attiene la piantumazione di nuove alberature, valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree e arbustive ammesse di cui all'art. 14 – "Norme di inserimento ambientale" delle presenti Norme.

Art. 11 - Aree per i parcheggi pubblici

1. Si riferiscono alle aree da destinare a parcheggi ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera d) e art. 5, comma 1, punto 2) del D.I. 02.04.1968, n. 1444, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Nel computo delle aree di cui al presente comma sono comprese le superfici destinate al transito e alla manovra dei veicoli.
2. Su tali superfici potranno essere localizzate le attrezzature per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie quali torri piezometriche, vasche di detenzione delle acque, cabine telefoniche e di trasformazione dell'elettricità e potranno essere assentiti gli accessi carrabili e pedonali ai lotti edificabili retrostanti.
3. Per quanto attiene alla piantumazione delle alberature e la sistemazione a verde di tale area valgono le prescrizioni e l'elenco delle essenze arboree e arbustive di cui all'art. 14 - "Norme di inserimento ambientale" delle presenti Norme.

Art. 12 – Area per la viabilità

1. La viabilità carrabile è quella indicata negli elaborati grafici di progetto fatti salvi i casi di rettifica non comportante variante di cui all'articolo 2 - Valore normativo degli elaborati.
2. La conformazione geometrica e la localizzazione dei marciapiedi nonché gli accessi carrabili se rappresentati sulle planimetrie di progetto s'intendono meramente indicativi. La definizione compiuta di tali elementi avverrà in sede di progettazione delle opere di urbanizzazione.
3. 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".
4. Per quanto non espresso al presente articolo valgono le norme del Codice della Strada.

NORME GENERALI

Art. 13 - Norme Generali

1. La volumetria dei fabbricati esistenti all'interno dei comparti, qualora regolarmente autorizzata o condonata/legittimata, deve essere ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano. Per le volumetrie esistenti ma non assentite o legittimate, l'approvazione del Piano non costituisce sanatoria per le stesse.

2. E' consentita la realizzazione di portici privati ai piani terreni e di logge ai piani superiori degli edifici. 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. Ai portici e alle logge si applicano le disposizioni relative ai distacchi.
3. 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 zone. Sono comunque consentiti sbalzi max di 50 cm, in caso di fabbricati preesistenti alla data di adozione del piano particolareggiato (legittimi o legittimati con provvedimento in sanatoria), edificati a distanza inferiore dei distacchi minimi prescritti. Non sono ammessi sbalzi sulle aree pubbliche.
4. Sono ammessi locali interrati o seminterrati i quali dovranno avere esclusiva destinazione a pertinenza e/o volume tecnico.
5. E' consentita l'edificazione fuori terra delle pertinenze a condizione che essi siano realizzati in aggregazione alle residenze. Essi possono essere ubicati anche al piano copertura degli edifici, nella misura massima del 50% della superficie lorda complessiva del piano sottostante.
6. L'ubicazione e le dimensioni dei volumi tecnici, non sono computabili ai fini della volumetria ammissibile, devono essere motivati da ragioni tecniche indispensabili. La sommatoria di tutte le superfici afferenti i volumi tecnici non può essere superiore a quella delle superfici principali lorde afferenti.
7. E' consentita sia la copertura a terrazzo che a tetto; in quest'ultimo caso essa dovrà essere con pendenza non superiore al 35%.
8. Per quanto attiene i manufatti esistenti è garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso attuali, intendendosi per tali quelle in atto alla data di adozione della presente normativa se regolarmente assoggettate a provvedimenti autorizzativo ovvero, in mancanza di tale provvedimento, se poste in essere prima della data di approvazione del P.R.G. di Cisterna di Latina.
9. Per le destinazioni d'uso poste in essere successivamente all'approvazione del P.R.G. senza il prescritto provvedimento autorizzativo, potrà provvedersi alla loro regolarizzazione, a richiesta degli interessati, attraverso la procedura di cui all'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. qualora ricorrano le condizioni poste da detto articolo per la sanatoria.
10. In tutti gli ambiti, per edifici esistenti legittimamente destinati a non residenziale alla data di adozione della presente normativa, è possibile modificare la destinazione d'uso, anche con opere di ristrutturazione o altro, previa verifica della dotazione minima di spazi pubblici e parcheggio fino a concorrenza della volumetria ammissibile.
11. 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 122/1989 e s.m.i..
12. Per gli edifici, o porzioni di edificio, con superfici utili interessate da destinazioni commerciali, direzionali e a servizi privati maggiori di 150 mq (afferenti nuove costruzioni e/o ampliamenti di quelle esistenti nonché derivanti da cambiamenti di destinazione d'uso e/o di utilizzazione dei manufatti esistenti), in aggiunta ai parcheggi di cui al precedente punto devono essere reperiti i seguenti spazi pubblici e di parcheggio, per analogia a quanto previsto dall'art. 5, punto 2), del D.M. 1444/1968 ovvero a 100 mq di superficie non residenziale lorda di pavimento deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

Art. 14 - Norme di inserimento ambientale

1. Il progetto di nuovi edifici o la riqualificazione di aree edificate esistenti, deve prevedere una superficie permeabile non inferiore al 30% della superficie fondiaria.
2. Ogni lotto dovrà essere piantumato con alberature di cui al seguente elenco nella misura minima di 1 albero ogni 300 mc di nuova costruzione o di ampliamento degli edifici esistenti.
3. Tutti i parcheggi sia pubblici che privati dovranno essere piantumati con alberature autoctone, di cui al seguente elenco, per un minimo di 50 alberi e 50 arbusti per Ha. Comunque dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna con piantumazioni per una superficie totale pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, finalizzate anche all'inserimento paesaggistico dei parcheggi.
4. Per quanto riguarda le piantumazione di essenze arboree ed arbustive i progetti si dovranno attenere al Regolamento comunale per la progettazione, realizzazione, salvaguardia e manutenzione degli alberi e degli spazi verdi pubblici e privati.