

	<p>PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Cisterna_PP C1</p>	 <p style="font-size: small;">PROVINCIA DI LATINA SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE UFFICIO DEL PIANO - VIA COSTA 1 - 04100 LATINA</p>
---	--	---

- art. 1 - Attuazione del P.R.G.
- art. 2 - Elaborati del P.P.E. Elenco.
- art. 3 - Le zone di uso residenziale. Suddivisione:
- 1) aree di mantenimento - definizione e disciplina
 - 2) "insulae territoriali" - definizione
 - 3) centro storico - definizione
- art. 4 - Gli strumenti giuridici e piani di attuazione.
- Autorizzazione
 - Concessione semplice
 - Comparto di (ri) lottizzazione
 - Comparto edificatorio
 - Rettifica dei confini
 - Espropriazione
 - Piano di recupero
- art. 5 - Caratteri degli strumenti e dei piani di intervento.
- Contenuti e interventi consentiti.
- 1) Autorizzazione: interventi di manutenzione straordinaria, interventi di restauro e di risanamento conservativo.
 - 2) Concessione: opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nuove costruzioni, interventi di ristrutturazione edilizia.
 - 3) Comparto di (ri) lottizzazione Oneri.
 - 4) Comparto edificatorio. Regolamento.
 - 5) Rettifica dei confini.
 - 6) Espropriazioni.
 - 7) Piano di recupero.
- Art. 6 - Disciplina per l'edificazione con ingombro prescritto ("insulae territoriali" e "aree di intervento" C1.2): "insulae territoriale; "area di intervento", volumi esistenti, destinazione d'uso, indici di fabbricabilità, altezze, distacchi, edificabilità secondo ingombro e impedimenti, unità minime fabbricabili, ristrutturazioni, formazione dei volumi, comparti edificatori (regolamento), deroghe, progetti preventivi, sistemazione aree, edificazione per stralci.

	<p>PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Cisterna_PP C1</p>	
---	--	---

- art. 7 - Disciplina per l'edificazione con ingombro libero ("insulae territoriali" e "aree di intervento"
C1.3: "insula territoriale", "area di intervento", comparti di (ri) lottizzazione, volumi esistenti, indici di fabbricabilità, destinazione d'uso, altezza, distacchi.
- art. 8 - Recupero urbanistico ed edilizio del centro storico. Prescrizioni per il piano di recupero.
- art. 9 - Espropriazione.
- art. 10 - Servizi comuni, generali e privati. Definizioni.
- art. 11 - Soddisfacimento della domanda di servizi. generali e privati
- art. 12 - Attrezzature di interesse comune Collocazione generali e private,indici e parametri.
- art. 13 - Insedimenti turistici. Collocazione, indici e parametri.
- art. 14 - Insedimenti commerciali. Collocazione,indici e parametri. Sistemazione delle aree libere;
- art. 15 - Insedimenti direzionali. Collocazione, indici e parametri.
- art. 16 - Portici.
- art. 17 - Piano seminterrato. art. 18 - Materiali e colori.
- art. 19 - Coperture.
- art. 20 - Balconi, sporgenze. art. 21 - Recinzioni.
- art. 22 - Piantumazioni.
- art. 23 - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri.

ARTICOLO 1

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

	<p>PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Cisterna_PP C1</p>	
---	--	---

L'attuazione del P.R.G. nell'ambito della zona di intervento C1 di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 893/76, avviene mediante il Piano Particolareggiato di Esecuzione (P.P.E.) di cui le presenti norme sono parte integrante. Per quanto non espressamente indicato valgono le norme di P.R.G. e di Regolamento Edilizio.

ART. 4 - GLI STRUMENTI GIURIDICI E PIANI DI ATTUAZIONE

Tutti gli edifici esistenti possono essere oggetto degli interventi mediante autorizzazione e degli interventi di ristrutturazione con le seguenti limitazioni:

- 1) nei "comparti di rilottizzazione" le autorizzazioni e le concessioni per ristrutturazione possono essere date fino al termine fissato nell'atto di notifica dell'invito di cui al penultimo comma dell'art.28 della legge urbanistica, nonché a raggiunta piena operatività del progetto di lottizzazione;
- 2) nelle "insulae territoriali" corrispondenti alle "aree di intervento" C1.2 fino al momento della eventuale, formale "declaratoria di comparto". Le previsioni del P.P.E. possono essere attuate mediante concessione semplice in tutte le aree che non siano quelle assoggettate:
 - a) a costituzione di comparto di lottizzazione, a seguito di "declaratoria di comparto" contestuale all'adozione del P.P.E.. Ne sono interessate le aree di intervento C1.3 definite come "comparto di rilottizzazione" nella tav. 8;
 - b) a costituzione di comparto edificatorio, a seguito di eventuale "declaratoria di comparto" successiva all'adozione del P.P.E.. La costituzione del comparto potrà avvenire nell'ambito delle "insulae territoriali" che di intervento" C1.2;
 - c) a rettifica dei confini, per invito notificato dal Comune successivamente all'adozione del P.P.E.;
 - d) ad espropriazioni;
 - e) a piano di recupero, a seguito della individuazione, contestuale alla adozione del P.P.E., della zona di recupero "centro storico";
nelle quali il suo rilascio é subordinato appunto alla operatività degli strumenti urbanistici prescritti.



ART. 5 - CARATTERI DEGLI STRUMENTI O PIANI D'INTERVENTO

Gli strumenti (o piani) d'intervento richiamati all'art. 4 assumono le seguenti caratteristiche:

1 - Autorizzazione. E' data per:

- a) interventi di manutenzione straordinaria, ossia per tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non alterino in tutto o in parte l'organismo edilizio preesistente e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2 - Concessione. E' data per:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- b) nuove costruzioni, subordinata, nei casi previsti, alla redazione di ulteriori strumenti attuativi (comparti di lottizzazione, comparti edificatori, rettifica dei confini, piani di recupero)
- c) interventi di ristrutturazione edilizia che sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ma che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, della cubatura, della superficie coperta, dell'altezza massima, della destinazioni d'uso nelle rispettive quantità.

3 - Comparto di lottizzazione.

La specifica grafia delle aree di intervento soggette a rilottizzazione, equivale, all'atto dell'adozione del P.P.E., a formale "declaratoria di comparto" ai sensi dell'art. 21 della [L.R. 28/7](#) 1978 n° 35.

A carico dei proprietari delle aree comprese in ciascun comparto, riuniti in consorzio e quindi in proporzione della rispettiva caratura consortile, sono tutti gli oneri per la realizzazione delle

	<p>PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Cisterna_PP C1</p>	
---	--	---

opere di urbanizzazione. Tali oneri comprendono e assorbono i contributi di cui all'art.5 della legge 28/1/77 n. 10 (Art. 11 della stessa legge).

In deroga alla norma generale di cui sopra, può essere data concessione per gli interventi ricadenti nei lotti (che sono cumulabili) così come definiti nella tavola n.9 dei quali i richiedenti dimostrino la piena disponibilità e sottoscrivano un atto d'obbligo di adesione al futuro consorzio, di riconoscimento della provvisorietà degli accessi disponibili al momento dell'istanza di concessione e di rinuncia a richieste di rifusione degli oneri sopportati a seguito della concessione.

L'atto di convenzione da stipularsi ai sensi dell'art. 28 della legge urbanistica e dell'art. 21 della L.R. n.35, dovrà prevedere la possibilità di delegare il Comune alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il Comune potrà rivalersi sui concessionari dell'eventuale esubero degli oneri sostenuti rispetto ai contributi della legge n. 10.

4 - Comparto edificatorio.

Indipendentemente dalle "unità minime di intervento" di cui al 1° comma dell'art.28 della L. 457 che vivono nell'ambito dei piani di recupero, il Comune procede alla formazione di comparti ai sensi dell'art.23 della legge urbanistica, dell'art.870 del Codice Civile e dello art.22 della [L.R. n.35/78](#) costituenti unità fabbricabili all'interno delle "insulae territoriali" C1.2,

- a) successivamente all'adozione del P.P.E.
- b) comprendenti le sole "unità minime fabbricabili "nelle quali l'edificazione è impedita dal dissenso dei proprietari o di una parte di essi e da situazioni oggettive quali quelle previste ai numeri 4 e 11 dell'art.6;
- c) estese alle intere "insulae territoriali" quando e se il Comune riterrà più opportuno intervenire per "insulae" anziché per unità minime. All'interno delle "aree di intervento" C1.2 gli spazi non impegnati dagli edifici dovranno essere sistemati secondo le prescrizioni contenute nella tav.8. Gli oneri relativi saranno a carico dei proprietari, in proporzione delle rispettive carature consortili se riuniti in consorzio; le sistemazioni quando si tratti di comparto esteso all'intera "insula", sono delegate al Comune mediante la stipula di un atto di convenzione e la corresponsione degli importi di costo dell'atto del rilascio della concessione. L'importo in eccedenza rispetto ai costi delle sistemazioni a parcheggio relative allo art. 41 sexies della legge urbanistica è portato a scomputo dei contributi di cui all'art. 5 della L.10/77 (art. 11 della stessa legge).

5 - Rettifica dei confini.

	<p>PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Cisterna_PP C1</p>	
---	--	---

Ai sensi dell'art. 22 della legge urbanistica il Sindaco ha facoltà di notificare ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in una determinata "area di intervento" l'invito a mettersi d'accordo per una modificazione dei confini fra le diverse proprietà, quando ciò sia necessario per l'attuazione del P.P.E.. Decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di notifica per dare la prova del raggiunto accordo, il Comune può procedere alle espropriazioni indispensabili per attuare la nuova delimitazione delle aree.

6 - Espropriazione.

Le caratteristiche dell'istituto dell'espropriazione sono fissate dalla legislazione vigente. Sono assoggettate ad essa le aree e gli edifici che vi insistono, precisate nella tav.11 e dal piano particellare d'esproprio.

7 - Piano di recupero.

I piani di recupero sono redatti a seguito di individuazione delle zone dove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, ai sensi dell'art. 27 (titolo IV) della legge n. 457/78, primo, secondo e terzo comma.

In tutte le tavole di progetto è indicata la zona "centro storico" da assoggettare a piano di recupero urbanistico ed edilizio.

L'adozione di apposita grafia equivale, in sede di adozione del P.P.E., alla individuazione delle zone di recupero ai sensi del secondo comma dell'art. 27 della legge n. 457/78. L'individuazione contestuale all'adozione del P.P.E. non pregiudica l'individuazione successiva di altre zone di recupero urbanistico ed edilizio.

ART. 9 - ESPROPRIAZIONI

Edifici ed aree delle "insulae territoriali" esterne alle "aree di intervento" possono essere espropriate dal Comune anche prima di venire interessate dagli interventi (n.5, art.6),allo scopo di realizzare quanto per esse è previsto nelle tavv.8 e 9. Con l'esproprio il Comune parteciperà al consorzio (n.7 dell'art.6) ai sensi degli articoli 23 e 27 della legge regionale N.35/78.

L'esproprio può riguardare le sole aree delle "insulae territoriali" esterne alle "aree di intervento" e liberate dell'edificato esistente: ciò può verificarsi quando le possibilità edificatorie delle dette aree esterne sono già state trasferite altrove in virtù degli interventi previsti nello art. 6 ai nn. 5 e 6.

	<p>PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Cisterna_PP C1</p>	
---	--	---

ART. 13 - INSEDIAMENTI TURISTICI

Gli insediamenti turistici (ricettività in genere) possono trovare collocazione nei volumi destinati alle attività terziarie compresi negli edifici misti e nelle aree destinate ai servizi privati. Possono essere altresì sostitutivi degli insediamenti residenziali, purché l'area goda di sufficiente accessibilità e possa essere garantito un posto macchina ogni tre ospiti (15 mq di spazio di sosta) oltre alla superficie imposta dall'art. 41 sexies della legge urbanistica; dovranno altresì essere osservate le prescrizioni date per le relative "aree di intervento".

Per gli insediamenti nelle aree destinate a servizi privati, vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- a) indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq
- b) distanza minima dai confini : m 6,00
- c) altezza massima : m 13,50
- d) indice di copertura : 0,30 mq/mq
- e) parcheggi :mq 15,00 di spazio di sosta ogni tre ospiti,oltre alla superficie imposta dall'art.41 sexies della legge urbanistica.

ART. 14 - INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Le attività di carattere commerciale possono trovare collocazione nei volumi destinati alle attività terziarie compresi negli edifici misti, nelle aree a destinazione specifica, nelle aree destinate ai servizi privati quando ciò sia congruente con la disciplina del piano commerciale.

I nuovi edifici specializzati per l'uso commerciale realizzati nelle aree a destinazione specifica o in quelle destinate ai servizi privati devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- a) a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui l'art.41 sexies della legge urbanistica) (art. 5 [D.M. n. 1444/68](#));
indice di fabbricabilità fondiaria: 2mc/mq; altezza massima: m 8,00;
- d) distacco minimo dai confini: m 6,00; e) indice di copertura: 0,35 mq/mq.

Gli spazi liberi dalle costruzioni sono lasciati aperti (non recintati) al pubblico transito. Pertanto il progetto deve prevederne anche la sistemazione a viabilità pedonale e a verde.

	<p>PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Cisterna_PP C1</p>	
---	--	---

ART. 15 - INSEDIAMENTI DIREZIONALI

Le attività direzionali possono trovare collocazione nei volumi destinati alle attività terziarie compresi negli edifici misti e nelle aree destinate ai servizi privati.

I nuovi edifici interamente specializzati per l'uso delle attività direzionali (uffici in genere e locali complementari) devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art.41 sexies della legge urbanistica) (art.5 [D.M. 1444/68](#))
- b) indice di fabbricabilità fondiaria: 2 mc/mq c) altezza massima : m 11,50
- d) distacco minimo dai confini : m 6,00 e) indice di copertura : 0,35 mq/mq

ART. 16 - PORTICI

Parte dei piani terreni degli edifici, secondo le indicazioni della tav.9, devono essere destinati a portico. La profondità dei portici, prescritta e dalla quale non è consentito derogare, misurata tra il paramento esterno degli elementi di sostegno e il filo più esterno della struttura di fondo e perpendicolarmente al filo esterno dell'edificio, all'altezza di m 2,40, deve essere di m 3,80; la luce orizzontale libera del portico, misurata alla altezza di m 2,40, non può essere inferiore a m 3,20.

ART. 17 - PIANI INTERRATI

Tutti gli edifici possono essere dotati di piani interrati o seminterrati. Essi devono avere altezza interna libera minima di m 2,20 e possono essere adibiti ad autorimesse, cantine, depositi, ecc. Le eventuali rampe di accesso non devono interferire o sostituirsi alla sistemazione prevista alla tav. 8 .

ART. 18 - MATERIALI E COLORI

La documentazione di progetto deve includere indicazioni esaurienti sulla natura, i tipi e i colori dei materiali che si intendono impegnare nella costruzione.

ART. 19 - COPERTURE

Le coperture a tetto non potranno avere pendenze superiori al 35%. Nello stesso corpo di fabbrica è possibile collegare tra loro i vari volumi tecnici mediante pensiline di raccordo.



Nelle coperture piane i volumi tecnici devono essere arretrati dai fili delle fronti dei fabbricati di una distanza pari all'altezza del volume tecnico stesso.

ART. 20 - BALCONI, SPORGENZE

Sono consentiti i balconi aperti totalmente e cornicioni, le cui proiezioni invadano il distacco minimo dai confini. L'aggetto massimo ammesso oltre il distacco minimo è pari al quinto del distacco assunto dal fabbricato dalla linea di confine, misurato secondo la perpendicolare al confine stesso.

Su aree pubbliche esterne alle "aree di intervento" sono consentiti soltanto gli sporti di copertura (cornicioni) di aggetto massimo m 1,00, nonché sporgenze generiche non superiori a cm 15 a partire da m 3,00 di altezza dal marciapiede.

Vetrine e mostre di locali adibiti al commercio, bacheche ecc., non possono sporgere sui marciapiedi pubblici di larghezza pari o inferiore a m 1,50. Per larghezze superiori la sporgenza ammessa è pari al 10% della larghezza stessa con un massimo di cm 25.

ART. 21 - RECINZIONI

Possono essere recinti solo gli spazi delle "aree di intervento". C1.2 indicati nella tav. 8, quelli ricadenti nelle "aree di intervento" C1.3 e nelle "aree di mantenimento" C1.1 . L'altezza della recinzione dalla quota del marciapiede se più alta del terreno privato sistemato, altrimenti da quest'ultimo, non può in nessun caso essere superiore a m 1,50, di cui cm 60 di basamento e cm 90 di elementi trasparenti. L'introspezione può essere evitata con siepi, tende ed altri componenti precari dell'altezza massima di m 2,00.

In presenza di marciapiedi in pendenza e/o di terreno privato sistemato in pendenza le limitazioni precedenti riguardano l'altezza media della recinzione. La differenza tra le altezze minima e massima non può essere superiore a cm 60.

ART. 22 - PIANTUMAZIONI

E' fatto d'obbligo ai concessionari di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato o nel verde di uso pubblico interno alle "aree di intervento" piante di alto fusto con altezza non inferiore a m 2,50, nella

quantità di una pianta rispettivamente ogni 300 mc realizzati e ogni 100 mq, o frazione, di terreno sistemato a verde secondo il numero 4 dell'art. 5 delle presenti norme.



Per gli spazi recintati, i tipi di essenza e la loro distribuzione devono essere definiti in sede di progettazione; per gli spazi aperti all'uso pubblico, lo saranno dall'Ufficio tecnico comunale.

ART. 23 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Gli indici ed i parametri che disciplinano l'edificazione nella fase di attuazione del P.R.G. vengono così determinati:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale:** è il rapporto fra il volume edificabile ammesso in una zona omogenea e la superficie complessiva a disposizione del singolo intervento;
- 2) indice di fabbricabilità fondiaria:** è il rapporto fra il volume edificabile di zona e la superficie del lotto disponibile, al netto di ogni qualsiasi superficie destinata ad uso pubblico o viabilità privata. Nella determinazione ed individuazione del lotto disponibile si tiene conto anche della superficie di rispetto stradale salvo diversa disposizione dei P.P.E.;
- 3) volume edificabile (cubatura);** viene espresso in mc di fabbricato, ed è calcolato moltiplicando la superficie coperta (vedi n. 4) per l'altezza del fabbricato (vedi n. 5a).

Ai fini del calcolo del volume edificabile deve essere considerato anche il volume interrato destinato ad attività produttive. Detto volume interrato è calcolato moltiplicando la superficie lorda del piano interrato per la differenza tra la quota media ponderale del terreno (vedi n. 5a) e la quota media ponderale di calpestio. Nel caso di fabbricati o corpi di fabbrica aggettanti o costruiti su pilotis, o in presenza di piani di ritiro, la misurazione delle relative cubature, per ogni singolo piano, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene chiesta la concessione. Saranno esclusi dal computo della cubatura le logge, anche se incassate, i porticati e tutti i volumi tecnici, intendendo per tali, e relativamente alle sole parti emergenti dalla quota di riferimento dell'altezza del fabbricato, i volumi occorrenti per contenere l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione, le canne fumarie e di ventilazione, ecc.

- 4) indice di copertura:** è il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta la proiezione del terreno delle parti edificate fuori terra, con esclusione di tutti gli aggetti e logge, senza sovrastanti corpi chiusi quali, elencati in via puramente indicativa: poggiali, pensiline e scale aperte su almeno due lati;
- 5) altezza degli edifici:**
 - a) altezza del fabbricato:**

	<p>PROVINCIA DI LATINA Area delle Politiche Ambientali e Territoriali Settore Pianificazione Urbanistica e Territoriale – Via Costa n. 1 – 04100 – Latina PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE Informatizzazione Norme Tecniche di Attuazione Comune di Cisterna_PP C1</p>	
---	--	---

è 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.

- qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse e, in generale, qualora il perimetro della superficie coperta (vedi n. 4) interessi il terreno a quote diverse, l'altezza è riferita alla quota media ponderale del terreno interessato dalla costruzione (proiezione in pianta del fabbricati);
- qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale la quota di riferimento è quella relativa alla quota ponderale del suo intradosso;

b) altezza delle fronti (altezza massima); è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di imposta del tetto o della copertura piana o del parapetto pieno o della media dei timpani. Quando il parapetto pieno è arretrato dal perimetro della proiezione dell'ultimo piano, aggetti compresi, di una misura pari almeno a tre volte la sua altezza, è considerato inesistente ai fini del calcolo dell'altezza massima.

Nelle altezze non saranno computabili eventuali volumi tecnici, quali torrette degli ascensori, camini ecc. purché strettamente connessi alla funzionalità degli edifici (vedi n. 3);

- 6) numero dei piani: è il numero dei piani abitabili compreso l'eventuale piano di ritiro (attico, mansarde, ecc.);
- 7) distacco dai confini: è la distanza tra la proiezione in pianta del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti di cui al n. 4, e la linea assunta come confine di proprietà;
- 8) distacco tra gli edifici: è la distanza minima tra le proiezioni d'impianto dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza esclusi gli aggetti e logge di cui al n. 4;
- 9) opere di urbanizzazione primaria: sono quelle di cui all'art. 4 della legge 29 Settembre 1964, n. 847;
- 10) opere di urbanizzazione secondaria: sono quelle di cui all'art. 44 della legge 22 Ottobre 1971, n. 865.