

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

**NORME TECNICHE del P.R.G. e dei P.P.E.**

**(sono le norme del PRG e dei PPE (parti in corsivo) integrate articolo per articolo con prescrizioni di ordine generale operanti su tutte le zone e con allegati per integrazioni speciali che operano solo su punti particolari del territorio)**

## **QUARTIERE “ R 7 - Campo Boario “**

*I precedenti punti, Zona R, risultano essere come di seguito integrati:*

### *Punto 1*

*Dopo l'ultimo capoverso aggiungere: “ In caso di dubbia interpretazione fra vari vincoli, sono da considerarsi validi i più concordanti col planovolumetrico.”*

### *Punto 2*

*Gli edifici facenti parte dei sub-comprensori residenziali e commerciali debbono essere realizzati mediante concessione edilizia relativa a ciascun lotto come configurato nella tavola n° 4 o per trincee organicamente funzionali del progetto unitario, fermo restando, per l'ulteriore edificazione, il rispetto totale del planovolumetrico che è da considerarsi prioritario a tutti gli effetti ed i seguenti vincoli: allineamenti verticali ed orizzontali estesi agli elementi fondamentali dell'edificio, quali finestre, quote estradosso solai, continuità di elementi aggettanti, raccordi di volumi tecnici, materiali ecc..*

*Nel caso di due o più lotti contigui è possibile l'accorpamento di trincee organiche e funzionali purché vi sia il progetto unitario sui lotti detti e fermi restando, per la parte di futura edificabilità, i vincoli e limiti di cui al comma precedente e la reale possibilità per i terzi di edificare quanto spettante.*

*Il progetto rispetterà la tipologia edilizia prevista per la zona in cui il lotto ricade. Nel caso in cui il lotto risulti dall'unione di più particelle catastali, la edificazione può essere autorizzata solo dopo la rettifica dei confini (art.22 della Legge Urbanistica).*

### *Punto 5*

*all'ultimo rigo aggiungere: “ sia architettoniche che tecnologiche. Devono essere rispettati gli allineamenti dei solai e delle linee di gronda e dei porticati, ove esistano.”*



#### *Punto 6*

*all'ultimo rigo aggiungere: "Spetta agli Uffici Tecnici Comunali l'istruttoria di conformità dei progetti stessi. "*

#### *Punto 7*

*Dopo il primo periodo aggiungere. " Per i servizi comuni e generali esistenti è consentita anche la ristrutturazione edilizia, purché le nuove destinazioni d'uso siano contenute in quelle previste per i servizi comuni e generali e purché le cubature massime ammissibili non superino quelle esistenti.*

*Per gli edifici sacri (chiese, sinagoghe ecc.), relativamente agli spazi ove si celebra l'attività liturgica, viene considerata volumetria effettiva della stessa quella sviluppata dall'estradosso del solaio di calpestio fino all'altezza di m 4.00.*

*I progetti degli edifici debbono rispettare gli assi delineati nella planimetria della tavola della lottizzazione, parte integrante del P.P.."*

#### *Punto 8*

*L'ultimo periodo è così sostituito: "Va inoltre aggiunto che, per quanto riguarda il verde pubblico, la realizzazione della viabilità pedonale in esso prevista in sede di progettazione esecutiva dei parchi."*

#### *Punto 9*

*Esso va così sostituito: " Dovrà essere rispettata la suddivisione dei lotti riportata nell'allegata tavola 4 e di cui all'art: 2 delle N.T.A. con le precisazioni ed integrazioni di cui all'art. 4 delle presenti norme.*

#### **ART. 12 delle N.T.A.**<sup>1</sup>

*Nel conteggio della superficie massima coperta dei piani terra degli edifici che hanno tale piano con destinazione commerciale od attività terziarie, debbono intendersi escluse le superfici destinate ad androni, scale, autoclavi e volumi tecnici in genere.*

#### *Punto 12*

---

<sup>1</sup> - La numerazione degli articoli corrisponde a quella delle N.T.A. del P.P.E..



*Tutte le sovrastrutture comprensive anche dei volumi tecnici devono essere arretrate di almeno m 4.00 dalla facciata verso strada e m 2.00 dalle altre. In ogni piano del corpo di fabbrica principale la superficie porticata o libera non potrà mai superare il 30% della superficie coperta minima dei singoli piani.*

*E' escluso il piano terra per il quale è ammesso solo l'eventuale porticato prescritto.*

*Quanto detto è obbligatorio anche per gli edifici esistenti, approvati e non edificati, presentati prima dell'adozione del presente piano e per i quali è stato espresso dalla C.E. parere favorevole.*

*In quest'ultimi due casi gli edifici dovranno essere adeguati al nuovo P.P. per gli allineamenti su strada, portici e nuovi assi di edificabilità.*

*Ai fini del conteggio delle volumetrie ammesse i balconi incassati non costituiscono volume.*

*Fermo restando il rispetto delle distanze dai confini del lotto, vi è libertà di progettazione per i primi due piani nei riguardi della sagoma sovrastante.*

#### *Punto 13*

*Il primo capoverso è così sostituito: “ Ogni progetto dovrà essere integrato da un elaborato riguardante la recinzione su strada, quando questa fosse necessaria. ”*

#### **ART. 15 delle N.T.A. del PPE**

*Le altezze nette dei portici all'intradosso dei primi solai non dovranno essere inferiori a m 3.60 mentre quelle delle strutture a m 3.40.*

*Altezze inferiori sono ammesse per fabbricati esistenti di cui si chiede la ristrutturazione e/o l'eventuale ampliamento e per i quali è previsto nel P.P. la presenza di porticato.*

*La profondità netta minima ammissibile è di m 4.00.*

#### **ART. 16 delle N.T.A. del PPE**

*Nei fabbricati il cui piano terra ha destinazione residenziale il piano impalcato può essere portato a quota 1.20 rispetto a quella del marciapiede.*

*La quota parte di fabbricato al di sotto dell'impalcato detto, non va conteggiata né ai fini delle altezze massime, né per le cubature previste e dovrà essere destinata ad autorimesse e depositi.*

#### *Punto 14*



*E' fatto obbligo agli intestatari di concessioni edilizie di eseguire nel corso della costruzione il marciapiede su strada e l'eventuale parcheggio antistante a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria.*

*I tipi e le dimensioni di questi saranno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale che in accordo con l'Amministrazione ne stabilirà il costo unitario. Il rilascio dell'abitabilità o agibilità sarà subordinato anche alla buona esecuzione di tali opere.*

#### *Punto 15*

*E' sostituito con: " E' fatto obbligo agli intestatari delle concessioni edilizie di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato e nel verde di uso pubblico indicato dall'Amministrazione comunale piante di alto fusto con altezza non inferiore a m 2.50 per un totale corrispondente almeno ad una pianta per ogni 100 mc realizzati.*

*L'indice di piantumazione minimo è di 0.06 piante per ogni mq di lotto non coperto.*

*I tipi di essenze e la loro distribuzione nel verde ad uso pubblico saranno concordati con l'Amministrazione.*

*All'impegno con convenzione ed alla realizzazione di quanto sopra saranno subordinate rispettivamente la concessione ed il rilascio del permesso di abitabilità.*

#### **ART. 20 delle N.T.A del PPE**

*L'edilizia viene divisa in:*

**ALTA CONTINUA** (simbolo sulle tavole = AC) ad alloggi sovrapposti ed a fabbricazione lineare oppure articolata, anche a gradoni, lungo l'asse longitudinale, come riportato nella tav. 4.

*Il tipo AC a sua volta è così suddiviso:*

- **AC** (4 piani fuori terra + piano terreno; altezza massima = m 15.80).
- **ACP (E)** (4 piani fuori terra + piano terreno con portico (all'interno della sagoma di ingombro dell'edificio ACP od all'estradosso ACPE); altezza massima m 15.80).

*Per tutti gli edifici tipo AC con o senza porticati, è possibile, ma non necessariamente, prevedere al piano terreno anche la destinazione commerciale. in tal caso la superficie a tale destinazione non sarà superiore al 20% della totale cubatura restante e del 50% di quella coperta, ad eccezione degli edifici su Via Milazzo e Via Carturan che potrà raggiungere anche il 100%.*

*Per questa tipologia gli eventuali balconi previsti devono essere solo del tipo incassato.*



**EDILIZIA BASSA CONTINUA** (simbolo sulle tavole BC esistente solo nel sub-comprensorio n° 1 con indice fondiario di 4.00 mc/mq) ad alloggi sovrapposti o a schiera ed a fabbricazione lineare continua con eventuali sfalsamenti.

Questi ultimi non potranno superare i 2/3 della profondità del fabbricato e saranno ortogonali alla direzione della viabilità principale.

Questa tipologia potrà avere 3 piani fuori terra ed una altezza massima di m 10.10.

Per tutti gli edifici di tipo BC è prevista la copertura a tetto con le pendenze precedentemente dette e coppi alla romana o portoghesi, sempre in cotto.

E' strettamente vincolante per essi, ai fini delle dimensioni ammissibili solo il limite minimo delle distanze previste nella tabelle dei vincoli, mentre l'involucro d'ingombro previsto nelle tavole è puramente indicativo.

Sono consentite al piano terreno attività commerciali o di piccolo artigianato per una superficie non superiore al 40% di quella utile.

In caso di edifici già adibiti ad attività di interesse collettivo o sociale sono ammesse per gli ampliamenti le stesse destinazioni.

**ISOLATA** (simbolo sulle tavole = I) con alloggi sovrapposti e a base quadrata ad eccezione del tipo II previsto nel sub-comprensorio n° 1.

- **I** - con 12 piani fuori terra + piano terreno; altezza massima m 42.00; in questa tipologia sono ammessi solo balconi incassati. Sono ammessi per questi sbalzi non superiori a cm 30.
- **II** - con 2 piani fuori terra + piano terreno; altezza massima m 10.10; i nuovi fabbricati dovranno rispettare i limiti previsti in tabella. La loro copertura sarà a tetto con coppi alla romana o portoghesi sempre in cotto. Nel caso di lotti modesti è consentito raggiungere l'altezza massima prevista in deroga all'indice fondiario.
- Per tutti gli edifici di tipo II è esclusa al piano terreno qualsiasi destinazione a carattere commerciale e artigianale. Sono ammesse comunque in ogni piano attività di interesse collettivo o sociale.

**COMMERCIALE - TERZIARIA - AMMINISTRATIVA**

(simbolo sulle tavole = C)



*Negli edifici tipo C sono ammessi insediamenti residenziali fino al 50% del volume complessivo consentito. Le piastre dovranno essere adibite esclusivamente ad attività commerciali - amministrative, terziarie o di interesse pubblico ad esclusione di quelle ai comparti con edilizia convenzionata, sovvenzionata e privata. Per tutti gli edifici di tipo C solo il 25% della volumetria potrà essere destinata ad attività commerciale.*

*I tipi di edilizia commerciale sono:*

- **C1** (a fabbricazione lineare o isolata, con un massimo di 2 piani fuori terra + piano terra con portici profondi m 4.00 e con altezza netta minima di m 3.40 all'intradosso delle struttura e m 3.60 per quelle del solaio; altezza massima complessiva m 10.80);
- **C2** (piastra di 2 piani fuori terra con portici come per il precedente comma; altezza massima m 6.80).

*Il rilascio della concessione edilizia degli edifici di tipo C a carattere commerciale-amministrativo e terziario è condizionato alla convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale per l'eventuale cessione a scomputo delle quote dovute per le opere di urbanizzazione, di parte del fabbricato ed al rilascio per uso pubblico di una quantità di parcheggi non inferiore a 0.5 mq per mq di attività ed uffici consentiti.*

**ATTREZZATURE SPORTIVE** (simbolo sulle tavole = As)

*Tali edifici avranno carattere unicamente sportivo con le sole eccezioni della residenza per guardiani, degli uffici amministrativi di conduzione e per le attività connesse alle associazioni sportive. L'altezza massima prevista è di m 12.20. Anche per queste attrezzature la quantità di parcheggi da rilasciare ad uso pubblico dovrà essere di m 0.5 mq per mq di attività.*

**ART. 21 delle N.T.A. del PPE**

*Nei lotti con edilizia residenziale dovranno essere previsti parcheggi ad uso condominiale pari a 0.15 mq per mc di edificato.*

**ART. 22 delle N.T.A. del PPE**

*La cubatura prevista in ogni comparto o lotto di intervento è comprensivo di quelle esistenti. Nel caso di più proprietari, nei comparti di ristrutturazione, la cubatura spettante a ciascuno di essi sarà calcolata nel modo che segue:*

$$V = Vr + Vn + Vu + 2 \times Scc + Sp \times i \text{ dove}$$



- V<sub>r</sub>** = *Volume delle residenze di proprietà esistenti;*
- V<sub>n</sub>** = *Volume dei negozi di proprietà esistenti;*
- V<sub>u</sub>** = *Volume degli uffici di proprietà esistenti;*
- Sc<sub>c</sub>** = *Superficie coperta dai capannoni o dai magazzini o locali di deposito, tettoie chiuse, opifici di proprietà ecc.;*
- Sp** = *Superficie di proprietà comprensiva di quella su cui ricade l'esistente;*
- i** = *Indice di fabbricabilità fondiaria.*

*Per volume si intende quello esterno, comprensivo delle murature.*

*In ogni tipo di calcolo sia per le cubature esistenti che di quelle di progetto, le altezze vanno sempre misurate dalla quota del marciapiede all'intradosso del solaio di copertura, (con esclusione dei volumi tecnici o di servizio), o dalla linea di gronda.*

*I proprietari di aree libere avranno diritto ad una cubatura pari all'area di proprietà moltiplicata per l'indice di fabbricabilità fondiaria (vedi tabella cubature di comparto, ultimo indice a destra).*

*E' da tener presente che comunque sono escluse da ogni calcolo le superfici di viabilità esistenti.*

*Nella gerarchia di eventuali altre considerazioni, il calcolo suddetto risulta preminente.*

*Per le destinazioni d'uso necessarie ai fini del conteggio detto si fa riferimento alle destinazioni riportate in catasto o nelle concessioni o nelle concessioni rilasciate prima dell'adozione del presente Piano Particolareggiato.*

*Con il solo riferimento ai negozi ed uffici, qualora negli edifici di Piano sono previste destinazioni d'uso diverse da quelle preesistenti, potranno essere concesse le stesse destinazioni per una superficie totale non superiore alla precedente.*

#### **ART. 23 delle N.T.A. del PPE**

*Nei fabbricati di tipologia edilizia AC sono consentite nel primo piano destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali.*

#### **ART. 24 delle N.T.A. del PPE**

*Nelle zone a carattere commerciale in cui è prevista la conservazione edilizia è consentita la ristrutturazione purché quest'ultima sia concepita nell'ambito di una progettazione unitaria planovolumetrica e purché non si superi la volumetria commerciale esistente. Anche in tal caso debbono essere garantiti parcheggi per 0.5 mq per mq di attività.*





### ***ART. 25 delle N.T.A. del PPE***

*Nell'ambito del presente P.P.E. tutti gli edifici esistenti possono essere ristrutturati, senza aumento di volume e nella destinazione d'uso in atto alla adozione dello stesso.*

*Qualora gli edifici esistenti risultassero in buone condizioni è possibile integrarli con la nuova cubatura di P.P. purché non vengano alterati i profili ed il complesso progettuale dell'isolato su strada e ferma restando la volumetria spettante.*

*Nel caso in cui è ammessa, in conformità alle tipologie edilizie previste, la sopraelevazione di edifici esistenti, è concesso di procedere l'edificando sulle strutture portanti già in atto, anche in deroga alle distanze previste dal presente P.P..*

### ***ART. 26 delle N.T.A. del PPE***

*In tutti i comparti le superfici di proprietà non ricadenti nei lotti edificabili o nell'ambito cortilizio dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione con apposita convenzione prima del rilascio della concessione edificatoria.*

### ***ART. 27 delle N.T.A del PPE - Tempi di attuazione***

*I seguenti tempi costituiscono il riferimento alle delibere programmatiche, annuali o pluriennali, che l'Amministrazione adotterà per l'attuazione del Piano Particolareggiato.*

*In ordine di priorità essi sono i seguenti:*

- 1) realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria ;*
- 2) realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria necessari agli abitanti residenti;*
- 3) realizzazione dell' edilizia residenziale e commerciale.*

### ***ALLEGATO 2***

*Integrazione delle norme previste dall' articolo 6 per le zone di espansione*