

COMUNE DI LATINA



REVISIONE DEL P.P.E. di BORGO CARSO

Delibera di giunta n° 719/2006 del
18/12/2006

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PROGETTISTI:

Ing. GIORGIO BERTAZZONI
C.f. BRT GRG 52H02 H647B

Arch. MARCELLO CAMPAGNA
C.f. CMP MCL 56P24 4698A

Arch. PAOLO DE MARCHI
C.f. DMR PLA 61D09 E472I

Arch. ROBERTO SERGIO PASSARELLI
C.f. PSS RRT 62B24 I8720

Ing. STEFANO ROCCO
C.f. RCC SFN 58R11 I339Y

Arch. RAFFAELE SISCA
C.f. SSC RFL 63C25 F224F

Data:

10/12/2024

AGGIORNAMENTI:

SCALA:

1: 2000

TAV.:

R2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Integrazione e sostituzione delle NTA approvate con Del. Consiglio Comunale n°18 del 17.5.1983

1 Art.1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato di Borgo Carso. Perimetrato e definito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Stralcio PRG e PPE vigente
Tav. 2	Consistenza edilizia attuale ed edifici storici vincolati;
Tav. 3	Previsioni di progetto e stato di attuazione del PPE vigente;
Tav. 4	Zonizzazione di progetto;
Tav. 5	Lottizzazione di progetto;
Tav. 6	Identificazione Comparti Edificatori;
Tav. 7	Viabilità;
Tav. 8	Verifica Standard Urbanistici;
Tav. 9	Zonizzazione e Aree a tutela del PTPR;
Tav. 10	Foto Aerea con Sovrapposta Previsione di Progetto PPE;
Tav. 11	Rete Servizi;
Tav. R1	Relazione;
Tav. R2	Norme Tecniche d'Attuazione.

2 Art.2 – RIFERIMENTO AL PRG E AI REGOLAMENTI ESISTENTI

Per quanto non espressamente disciplinato in questa sede valgono le norme di attuazione del PRG e i Regolamenti regionali e comunali di edilizia, Igiene e Polizia Urbana.

3 Art.3 – CONSISTENZA EDILIZIA

Nella tavola n°2 è riportata graficamente la Consistenza edilizia con riferimento alla data del mese di Settembre 2024.

4 Art.4 – ZONIZZAZIONE

Il comprensorio di Borgo Carso è suddiviso come riportato nella tavola n°4 nelle seguenti zone:

- a) Zona di Conservazione del volume;
- b) Zona di Conservazione del volume e completamento;
- c) Zona di Completamento della zona di espansione;
- d) Zona Comparti Unitari di Intervento;
- e) Zona per Servizi Generali;
- f) Zona per l'Istruzione;
- g) Zona per Verde pubblico – Verde pubblico attrezzato;
- h) Zona per Verde privato;
- i) Zona per parcheggi e viabilità.

5 Art.5 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 1. I nuovi edifici devono osservare le prescrizioni relative alla loro sistemazione nei lotti, ai distacchi, alle altezze massime consentite, agli indici di fabbricabilità ed alle destinazioni d'uso. Le norme a tutela e salvaguardia sono quelle riportate dalla vigente Legge urbanistica.
- 2. Gli edifici residenziali che ricadono in lotti contigui con la stessa tipologia, debbono avere caratteristiche unitarie.
- 3. L'altezza massima ammessa, deve essere calcolata dalla quota del marciapiede sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile per gli edifici coperti a terrazzo.
- 4. Le coperture con tetto a falde devono avere una pendenza massima del 30%
- 5. Le parti aggettanti degli edifici possono invadere l'area di distacco entro il 10% del distacco minimo previsto.

6. Le coperture possono sporgere sino a ml.1,20 dal piano prospettico, purché la parte aggettante non invada l'area di distacco minimo, oltre il 10% del distacco minimo previsto.
7. La volumetria degli edifici è calcolata a partire dalla quota del marciapiede.
8. Nel caso in cui siano previsti, nell'eventuale piano seminterrato, locali adibiti a cantina-deposito, box auto e locali tecnici, la volumetria dell'edificio è calcolata a partire dalla quota massima di ml.1,20 rispetto alla quota del marciapiede.
9. Tutte le sovrastrutture comprensive anche dei volumi tecnici, devono essere arretrate di almeno m.4.00 dalla facciata verso strada e di m.2.00 dalle altre.
10. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul consumo energetico, delle norme antisismiche e migliorare la qualità degli edifici, il seguente comma dell'art.5 delle NTA, recepisce ed attua le disposizioni previste dall'art. 4 commi 3-4 del D.M. 27.07.2005 e dall'art.2 comma 1e 2 della L.R.15/2004, I distacchi devono essere in ogni caso valutati secondo l'effettivo ingombro esterno del fabbricato.
11. Al fine del rilascio del permesso a costruire, gli interessati dovranno provvedere alla piantumazione nel verde di pertinenza del fabbricato e nel verde di uso pubblico indicato dall'Amministrazione comunale, di alberi di alto fusto con altezza non inferiore a m.2,50 per un totale corrispondente almeno ad una pianta per ogni 100 mc realizzati. I tipi di essenze e la loro distribuzione nel verde di uso pubblico saranno concordati con l'Amministrazione.
12. Si considerano non computabili ai fini del calcolo della volumetria urbanistica:
 - Il vano scala condominiale, sino all'ingombro lordo massimo in pianta pari mq.14,00,
 - Il vano ascensore sino all'ingombro massimo in pianta pari a mq.4,00;
 - Il locale extra corsa dell'ascensore posto al piano copertura;

- I locali tecnici posti sul piano copertura con altezza netta interna non superiore a ml.2,20 all'intradosso del solaio di copertura e di superficie netta non superiore al 15 % del piano tipo, per ogni corpo scala.
- Per i lotti fondiari fronteggianti le aree destinate a parcheggio è consentito l'accesso agli stessi attraverso tali aree pubbliche.

6 Art.6 – AREE DI INTERESSE COMUNE

L'indice di fabbricabilità fondiario delle aree riservate agli edifici di Interesse comune (scuole, mercati di quartiere, centri sportivi ricreativi e/o culturali, edifici religiosi etc.) non deve essere superiore a 2 mc/mq.

Per gli edifici sacri (Chiese, Sinagoghe etc.) relativamente agli spazi ove si celebra l'attività liturgica, viene considerata volumetria effettiva della stessa quella sviluppata dalla linea di terra fino all'altezza di ml. 5.00.

La zona di Interesse comune con specificità di Attività oratoriane è suddivisa in area riservata ad edifici per attività oratoriane con indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 2 mc/mq. ed area per attività oratoriane con destinazione a verde attrezzato.

Le aree a verde pubblico e a verde per attività oratoriane, possono essere attrezzate:

- per la pratica sportiva all'aperto;
- per giochi dell'infanzia con attrezzature adeguate;
- per spazio libero sistemato a verde con posa a dimora di essenze arboree prevalenti nella zona nella misura di una alberatura ogni 50 mq possibilmente concentrata in modo da consentire un verde alternativo alla sistemazione a prato;
- per le attrezzature sportive.

7 Art. 7 - ZONA DI CONSERVAZIONE DEL VOLUME

Comprende le aree già edificate all'interno della zona di espansione del PPE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 17/05/1983.

Su tali aree è prevista la conservazione della volumetria esistente realizzata secondo le norme del PPE suddetto.

Tali lotti comprendono le tipologie di intervento indirizzate a consolidare la destinazione residenziale consentendo la demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione dell'esistente nel rispetto della volumetria e della altezza esistente.

Gli interventi edilizi su detti, dovranno osservare i distacchi dai confini interni di proprietà o di lotto, non inferiori a ml 5,00 oppure potranno essere ubicati sul confine presentando un progetto unitario che dimostri la effettiva possibilità di realizzazione delle volumetrie dei lotti contigui.

Per il confine su fronte strada, (viabilità carrabile pubblica, parcheggi pubblici), va rispettata la prescrizione di ml 5,00 relativamente alla sagoma dei fabbricati prospettanti su strada o piazza.

In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Nel caso di presenza di edifici già costruiti sui confini interni del lotto, è ammessa la edificazione, sul lotto adiacente, in aderenza al fabbricato esistente.

L'aderenza può essere attuata anche mediante la realizzazione di elementi architettonici semplici (pareti, pensiline, ed altri elementi di collegamento), che ne caratterizzino una continuità visiva globale degli edifici.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e d'uso, nonché fra aree non contermini.

Qualora parte del lotto di proprietà sia interessato dalla destinazione viabilità, l'attività edilizia avverrà previa cessione gratuita da parte dell'interessato delle aree con destinazione pubblica all'Amministrazione comunale.

Le parti di lotto non occupate dai fabbricati potranno essere sistemate a verde o parcheggio per uso privato e/o condominiale.

Nel caso in cui la cubatura esistente superi l'indice I_f è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti.

In caso di demolizione di fabbricato costituente unico allineamento su fronte stradale con gli edifici adiacenti, la ricostruzione deve rispettare l'allineamento preesistente.

Per i locali interrati o seminterrati, trova applicazione quanto per essi previsto dalla Deliberazione Consiliare n. 69 del 12.06.1991 per la realizzazione degli interrati.

8 Art.8 - ZONA DI CONSERVAZIONE DEL VOLUME E DI COMPLETAMENTO

La zona interessa le aree già edificate e i lotti interclusi. In tale zona sono consentiti interventi di ampliamento, trasformazione, demolizione e ricostruzione, sopraelevazione etc e nuove costruzioni.

Nelle aree con destinazione "Conservazione del volume e Completamento" si potrà richiedere direttamente il Permesso a Costruire o SCIA alternativa al PdC.

Parametri urbanistici da rispettare:

- Indice di fabbricabilità fondiaria = 2,10 mc/mq.
- Altezza max = ml 7,50.
- Destinazione = Residenziale – Commerciale
- Distanza tra fabbricati = ml 10,00
- Copertura a terrazza o a tetto (pendenza max.30%). Il sottotetto non si computa come volumetria se non praticabile e con un'altezza netta al colmo inferiore a ml.1,80. Per altezze superiori va aggiunto anche lo spessore del solaio di calpestio ed il relativo volume va considerato ai fini del computo della volumetria ammissibile.

- Non sono consentiti ampliamenti dei corpi di fabbrica esistenti con distacchi dai confini inferiori a ml.5,00.
- E' consentita la costruzione in aderenza tra costruzioni insistenti su lotti continui.
- Nei limiti di volumetria suddetti è consentito procedere ad ampliamenti che comportino la composizione di due singoli corpi di fabbrica in un unico edificio, distinti eventualmente in due unità, in aderenza.
- Distanza dell'edificio dalle strade o dagli spazi pubblici antistanti secondo l'allineamento prevalente preesistente per casi di ristrutturazione e sopraelevazione. Per le nuove costruzioni e demolizioni con ricostruzioni, tale distanza non deve comunque essere inferiore a ml.5,00.
- E' possibile destinare una parte della volumetria consentita, nella misura max del 20%, ad attività commerciali e a studi professionali.
- L'indice fondiario suddetto in tale zona si applica con riferimento ai lotti definiti dalla consistenza catastale e dal relativo frazionamento esistente alla data di adozione del presente PPE.
- Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.
- Per l'edificazione in tali aree, è necessaria la dimostrazione della disponibilità della volumetria in funzione dell'area di proprietà, comprensiva della eventuale volumetria esistente, in applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario. L'area così definita, dovrà essere asservita con apposito atto pubblico registrato e trascritto .
- La richiesta di permesso a costruire dovrà essere corredata da elaborati grafici in scala 1:500 a dimostrazione della superficie fondiaria ancora disponibile.
- Qualora parte del lotto di proprietà sia interessato dalla destinazione

viabilità, l'attività edilizia avverrà previa cessione gratuita da parte dell'interessato delle aree con destinazione pubblica all'Amministrazione comunale.

- Le parti di lotto non occupate dai fabbricati potranno essere sistemate a verde o parcheggio per uso privato e/o condominiale
- Nel caso in cui la cubatura esistente superi l'indice I_f è consentita la demolizione e ricostruzione del fabbricato entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti.
- Gli interventi edilizi di completamento comprendono anche l'ampliamento del fabbricato esistente. Nel caso di lotti di intervento, come definiti negli elaborati grafici mediante apposita individuazione, l'ampliamento degli edifici eventualmente esistenti potrà avvenire rispettando sul fronte stradale l'allineamento dell'edificio preesistente. Trova comunque applicazione quanto prescritto al precedente articolo 5, relativamente alla sagoma dei fabbricati prospettanti su strada o piazza;
- Per i locali interrati o seminterrati, trova applicazione quanto per essi previsto dalla Deliberazione Consiliare n. 69 del 12.06.1991 per la realizzazione degli interrati.

9 Art. 9 - COMPLETAMENTO DELLA ZONA DI ESPANSIONE

Tali aree sono riferite alla zona di espansione del PPE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 17/05/1983, al momento non attuate, ma per le quali risultano presentate le relative richieste di PdC. In tale zona sono consentiti interventi di nuova costruzione.

Nelle aree con destinazione "Completamento della Zona di Espansione" si potrà richiedere direttamente il Permesso a Costruire o SCIA alternativa al PdC.

Per l'edificazione in tali aree, è necessaria la dimostrazione della disponibilità della volumetria in funzione dell'area di proprietà, in applicazione dell'indice di

fabbricabilità fondiario. L'area così definita, dovrà essere asservita con apposito atto pubblico registrato e trascritto .

La richiesta di permesso a costruire dovrà essere corredata da elaborati grafici in scala 1:500 a dimostrazione della superficie fondiaria ancora disponibile.

Le parti di lotto non occupate dai fabbricati potranno essere sistemate a verde o parcheggio per uso privato e/o condominiale

Per i locali interrati o seminterrati, trova applicazione quanto previsto dalla normativa vigente

Tali lotti sono raggruppati nelle seguenti tipologie di intervento:

Edilizia di tipo BC1

If: 2.95 mc/mq

H max: ml 10,50

Numero dei piani: 2 + piano terreno

Distanze dai confini:

- dai confini su strada: ml 4,00
- dai confini interni: ml 4,00
- dai confini laterali: ml 4,00

Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Destinazione d'uso: residenziale

Superficie massima copribile piano terra: equivalente al piano tipo, consentite variazioni del perimetro.

Tipo edilizio: articolato secondo un'asse fondamentale inclinato a 45° rispetto ai confini su strada le pareti saranno di norma perpendicolare ai confini su strada come indicato negli elaborati grafici.

Edilizia di tipo BC2

If: 2.24 mc/mq

H max: ml 10,50

Numero dei piani: 2 + piano terreno

Distanze dai confini:

- dai confini su strada: ml 5,00
- dai confini interni: ml 4,00
- dai confini laterali: ml 5,00

Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Destinazione d'uso:

- piano terra: negozi - residenziale
- altri piani: residenziale

Superficie massima copribile al piano terra: equivalente al piano tipo.

Tipo edilizio: lineare contiguo con gli altri articolato come indicato negli elaborati grafici.

Edilizia di tipo BC3

If: 3.20 mc/mq

H max: ml 10,50

Numero dei piani: 2 + piano terreno

Distanze dai confini:

- dai confini su strada: ml 5,00
- dai confini interni: ml 4,00
- dai confini laterali: ml 5,00

Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Destinazione d'uso: rialzato con abitazioni

Superficie massima copribile piano terra: equivalente al piano tipo, consentite variazioni del perimetro.

Tipo edilizio: lineare contiguo con gli altri articolato come indicato negli elaborati grafici.

Edilizia di tipo II

If: 2,10 mc/mq

H max: ml 10,50

Numero dei piani: 2 + piano terreno

Distanze dai confini:

- dai confini su strada: ml 4,00
- dai confini interni: ml 4,00
- dai confini laterali: ml 4,00

Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Destinazione d'uso:

- piano terra: negozi - residenziale
- altri piani: residenziale

Superficie massima copribile piano terra: equivalente a quella del piano tipo.

Tipo edilizio: articolato secondo un'asse fondamentale inclinato a 45° rispetto ai confini su strada le pareti saranno di norma perpendicolare ai confini su strada come indicato negli elaborati grafici.

10 Art. 10 - ZONA COMPARTI UNITARI DI INTEVENTO

Il presente PPE ha l'obiettivo di perequare le aree pubbliche da acquisire, riconoscendo diritti edificatori ai proprietari di tali aree.

La tecnica urbanistica della perequazione, utilizzata all'interno del PPE, prevede che il piano attribuisca un valore edificatorio uniforme a tutte le proprietà che possono concorrere alla trasformazione del territorio ai fini di una dotazione di spazi da riservare alle opere collettive.

Nel PPE sono individuati i comparti unitari di intervento per la nuova edificazione perimetrati e contrassegnati dalle lettere A – B – C – D.

All'interno di ogni comparto sono definiti i lotti fondiari sui quali potrà essere realizzata la volumetria perequativa inerente le aree con destinazione pubblica da cedere all'amministrazione Comunale, così come descritte nelle tabelle riportate nella Tav. 6.

10.1 Norme generali

L'indice di fabbricabilità territoriale, applicabile su tutta l'area di proprietà privata all'interno del rispettivo comparto, indipendentemente dalla destinazione cui il PPE possa averla assoggettata, è pari a 0,7 mc/mq.

L'attività edilizia potrà essere intrapresa solo dopo la cessione gratuita al Comune di Latina, mediante la stipula di apposita convenzione, delle aree con destinazione pubblica e a quelle destinate alla realizzazione della volumetria perequativa.

Il rilascio delle concessioni edilizie per singoli edifici di nuova costruzione, è subordinato alla previa approvazione da parte dell'Amministrazione comunale di un progetto di massima per ciascun comparto esteso alla sua intera superficie e redatto nel rispetto delle previsioni zonizzative riportate sui grafici del piano particolareggiato con carattere prescrittivo.

In ogni singolo lotto fondiario all'interno del comparto, è stabilita la volumetria da realizzarsi così come descritta nelle tabelle riportate nella Tav. 6.

Tale volumetria è disponibile per i proprietari dell'area di sedime e per la quota eccedente i diritti di tali proprietari, per coloro che risultano proprietari di aree ricadenti all'interno dello stesso ambito aventi destinazione pubblica.

La volumetria massima consentita per l'intero comparto, è riportata nelle tabelle di cui alla Tav. 6. Nel caso in cui l'applicazione di tali criteri di calcolo determinasse una volumetria complessiva maggiore di quella stabilita nella tabella allegata, la volumetria massima consentita dovrà essere ripartita nell'ambito del comparto, attraverso un progetto unitario, proporzionalmente ai diritti spettanti ad ogni proprietà, sulla base dei criteri stabiliti dalle suddette norme.

Ogni intervento residenziale all'interno dei singoli lotti fondiari, potrà essere realizzato anche attraverso stralci esecutivi funzionali, previa approvazione di un progetto unitario da parte dell'Amministrazione comunale. Il progetto edilizio unitario è condizionato al rispetto dei seguenti requisiti:

- Dovrà rispettare la funzionalità degli interventi a stralcio e l'unitarietà architettonica dell'intero complesso;
- Costituirà vincolo per gli interventi successivi.

E' possibile destinare una parte della volumetria consentita, nella misura max del 20%, ad attività commerciali e a studi professionali.

Negli ambiti **A - B - C - D** pertanto, si potrà ricorrere all'attività edilizia previa dimostrazione:

1. Di essere proprietari del lotto fondiario come riportato graficamente nella tavola *Lottizzazione e ambiti di progetto*;
2. Di aver ceduto al Comune di Latina, a titolo gratuito, le aree con destinazione pubblica che danno diritto alla perequazione.

Le sagome rappresentate nella tavola "*lottizzazione e ambiti di progetto*" sono indicative. Rimane l'obbligo di rispettare l'asse di sviluppo dell'intervento.

Per i locali interrati o seminterrati, trova applicazione quanto per essi previsto dalla Deliberazione Consiliare n. 69 del 12.06.1991 per la realizzazione degli interrati.

Nel caso in cui il proprietario del lotto procedesse con la realizzazione a stralcio, dovrà cedere gratuitamente al Comune di Latina, le aree sulle quali insistono le rimanenti volumetrie, previste dal progetto unitario; inoltre ove necessario, dovranno essere costituite servitù carrabili e pedonali in favore del Comune di Latina, così come previsto dalla convenzione per l'esecuzione dei criteri perequativi.

I proprietari delle aree interne agli comparti perimetrati, ma diverse dai lotti fondiari sui quali è concentrata la volumetria, non avendo ottenuto un accordo diretto con i proprietari dei lotti edificabili, possono chiedere all'Amministrazione comunale l'assegnazione della propria quota di volumetria edificabile.

L'amministrazione comunale, alla scadenza del quinto anno dalla data di approvazione del seguente PPE, potrà procedere all'esproprio dei rimanenti lotti fondiari all'interno dei rispettivi ambiti non ancora edificati e assegnare le

volumetrie da perequare agli aventi diritto, compresa la volumetria spettante alla proprietà del lotto fondiario stesso. Allo stesso modo assegnerà le aree e le volumetrie ottenute dalla parziale realizzazione del progetto unitario.

Il criterio di assegnazione delle volumetrie disponibili, verrà stabilito dall'Amministrazione comunale sulla base di un elenco di prenotazione cronologica degli interessati.

Tali lotti sono raggruppati nelle seguenti tipologie di intervento:

COMPARTO - A

Il progetto edilizio unitario dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

– Volume max consentito = mc. 3561,00 come indicato nelle tabelle allegate alla Tav. 6.

Edilizia di tipo BC1

H max: ml 10,50

Numero dei piani: 2 + piano terreno

Distanze dai confini:

- dai confini su strada: ml 4,00
- dai confini interni: ml 4,00
- dai confini laterali: ml 4,00

Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Destinazione d'uso: residenziale

Superficie massima copribile piano terra: equivalente al piano tipo, consentite variazioni del perimetro.

Tipo edilizio: articolato secondo un'asse fondamentale inclinato a 45° rispetto ai confini su strada le pareti saranno di norma perpendicolare ai confini su strada come indicato negli elaborati grafici.

Il progetto unitario dovrà contenere oltre al progetto dell'edificio, il progetto per la sistemazione delle aree libere e degli spazi verdi.

COMPARTO - B

Il progetto edilizio unitario dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

– Volume max consentito = mc. 15.106,00 come indicato nelle tabelle allegate alla Tav. 6.

Edilizia di tipo BC3

H max: ml 10,50

Numero dei piani: 2 + piano terreno

Distanze dai confini:

- dai confini su strada: ml 5,00
- dai confini interni: ml 4,00
- dai confini laterali: ml 5,00

Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Destinazione d'uso:

- piano terra: rialzato con abitazioni
- altri piani: residenziale

Superficie massima copribile al piano terra: equivalente al piano tipo.

Tipo edilizio: lineare contiguo con gli altri articolato come indicato negli elaborati grafici.

Il progetto unitario dovrà contenere oltre al progetto dell'edificio, il progetto per la sistemazione delle aree libere e degli spazi verdi.

COMPARTO – C

Il progetto edilizio unitario dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

– Volume max consentito = mc. 9.117,00 come indicato nelle tabelle allegate alla Tav. 6.

Edilizia di tipo BC3

H max: ml 10,50

Numero dei piani: 2 + piano terreno

Distanze dai confini:

- dai confini su strada: ml 5,00
- dai confini interni: ml 4,00
- dai confini laterali: ml 5,00

Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Destinazione d'uso: rialzato con abitazioni

Superficie massima copribile piano terra: equivalente al piano tipo, consentite variazioni del perimetro.

Tipo edilizio: lineare contiguo con gli altri articolato come indicato negli elaborati grafici.

Il progetto unitario dovrà contenere oltre al progetto dell'edificio, il progetto per la sistemazione delle aree libere e degli spazi verdi.

COMPARTO – D

Il progetto edilizio unitario dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- Volume max consentito = mc. 9.696,00 come indicato nelle tabelle allegate alla Tav. 6.

Edilizia di tipo BC3

H max: ml 10,50

Numero dei piani: 2 + piano terreno

Distanze dai confini:

- dai confini su strada: ml 5,00
- dai confini interni: ml 4,00
- dai confini laterali: ml 5,00

Distanza tra fabbricati: ml 10,00

Destinazione d'uso: rialzato con abitazioni

Superficie massima copribile piano terra: equivalente al piano tipo, consentite variazioni del perimetro.

Tipo edilizio: lineare contiguo con gli altri articolato come indicato negli elaborati grafici.

Il progetto unitario dovrà contenere oltre al progetto dell'edificio, il progetto per la sistemazione delle aree libere e degli spazi verdi.

11 Art. 11 – ZONA PER SERVIZI GENERALI DI INIZIATIVA PRIVATA

In ciascun lotto indicato nelle Tavole di PPE, ciascun tipo di attrezzatura esistente potrà essere oggetto, oltre che ai normali interventi manutentivi, di ristrutturazione e/o ampliamento, nel rispetto dell'indice fondiario max consentito.

Gli interventi edilizi, dovranno osservare i distacchi dai confini interni di proprietà o di lotto, non inferiori a ml 5,00 oppure potranno essere ubicati sul confine presentando un progetto unitario che dimostri la effettiva possibilità di realizzazione delle volumetrie dei lotti contigui.

Per il confine su fronte strada, (viabilità carrabile pubblica, parcheggi pubblici), può essere rispettato l'allineamento esistente. o una distanza minima dal confine pari a ml 5.00

In ogni caso dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Nel caso di presenza di edifici già costruiti sui confini interni del lotto, è ammessa la edificazione, sul lotto adiacente, in aderenza al fabbricato esistente.

L'aderenza può essere attuata anche mediante la realizzazione di elementi architettonici semplici (pareti, pensiline, ed altri elementi di collegamento), che ne caratterizzino una continuità visiva globale degli edifici.

Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si devono o che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Per l'edificazione in tali aree, è necessaria la dimostrazione della disponibilità della volumetria in funzione dell'area di proprietà, comprensiva della eventuale volumetria esistente, in applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario. L'area così definita, dovrà essere asservita con apposito atto pubblico registrato e trascritto .

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e d'uso, nonché fra aree non contermini.

La richiesta di permesso a costruire dovrà essere corredata da elaborati grafici in scala 1:500 a dimostrazione della superficie fondiaria ancora disponibile.

L'attuazione della previsione di PPE, resta subordinata alla stipula di una convenzione nella quale il titolare del permesso a costruire si impegna alla cessione all'Amministrazione Comunale delle aree di proprietà avente destinazione "attrezzature di interesse pubblico".

Le parti di lotto non occupate dai fabbricati potranno essere sistemate a verde o parcheggio per uso privato e/o condominiale

Per i locali interrati o seminterrati, trova applicazione quanto per essi indicato nella normativa esistente.

Ai lotti di cui alle tavole del PPE, indicati con le sigle **SP1, SP2 e SP3** corrispondono le seguenti tipologie di intervento:

Edilizia di tipo SP1

If: 2 mc/mq

H max: ml 10,50.

Numero dei piani: max 3.

Superficie massima coperta: 1/2 dell'intera superficie del lotto.

Le destinazioni consentite sono: Turistico Ricettivo

Per i locali interrati o seminterrati, trova applicazione quanto per essi previsto dalla Deliberazione Consiliare n. 69 del 12.06.1991 per la realizzazione degli interrati, con possibilità di collegamento diretto con le attività svolte al piano terra. Lo stesso sarà considerato pertinenza del locale sovrastante.

Edilizia di tipo SP2

If: 2,40 mc/mq

H max: ml 10,50.

Numero dei piani: max 3.

Superficie massima coperta: 1/2 dell'intera superficie del lotto.

Le destinazioni consentite sono: Commerciale – Servizi

Per i locali interrati o seminterrati, trova applicazione quanto per essi previsto dalla Deliberazione Consiliare n. 69 del 12.06.1991 per la realizzazione degli interrati, con possibilità di collegamento diretto con le attività svolte al piano terra. Lo stesso sarà considerato pertinenza del locale sovrastante.

Edilizia di tipo SP3

If: Volume Esistente

H max: Altezza Esistente.

Le destinazioni consentite sono: attività amministrative di servizi – attrezzature culturali.

12 Art. 12 – ZONA PER L'ISTRUZIONE

In ciascun lotto indicato nelle Tavole di PPE, ciascun tipo di attrezzatura di interesse pubblico esistente potrà essere oggetto, oltre che ai normali interventi manutentivi, di ristrutturazione e/o ampliamento. Per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento si rinvia alla disciplina specifica prevista per le Opere Pubbliche.

13 Art.13 – ZONA PER VERDE PUBBLICO - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Per queste aree, indicate nelle Tavole di PPE, il piano esecutivo di sistemazione resta subordinato al progetto unitario per l'intera area.

Nell'area destinate a Verde Pubblico, attualmente utilizzata come Campo Sportivo Comunale, sono ammessi il recupero delle strutture esistenti, la realizzazione di nuove strutture a servizio degli impianti sportivi, nel rispetto del piano di sistemazione di cui l'Amministrazione Comunale vorrà dotarsi.

Nelle altre aree destinate a Verde Pubblico, oltre la sistemazione a parco con essenze tipiche della flora mediterranea, l'Amministrazione Comunale potrà realizzare sistemazioni a carattere di svago e per il gioco dei bambini, contestualmente alla eventuale realizzazione di piccoli manufatti, della superficie massima di mq. 50, destinati alla fornitura di servizi per il ristoro e lo svago che potranno essere gestiti anche da privati, associazioni, società sportive etc., convenzionati con il Comune. Con successivo Regolamento da emanarsi da parte della Amministrazione Comunale verranno definiti i termini convenzionali, nonché la tipologia dei predetti manufatti.

14 Art.14 - ZONA PER VERDE PRIVATO

Nelle aree destinate a Verde Privato, oltre la sistemazione a parco con essenze tipiche della flora mediterranea, si potranno realizzare sistemazioni a carattere di svago e per il gioco dei bambini, nonché quinte scenografiche e ambientazioni.

15 Art.15 - ZONA PER PARCHEGGI E VIABILITA'

Sedi viarie

Nella Tav. n. 7 sono riportate le sezioni delle sedi viarie, le quote indicative delle strade, le piazze carrabili.

Relativamente alle piazze ed altri spazi pubblici o di uso pubblico, il progetto

esecutivo di sistemazione delle stesse deve prevedere la realizzazione di mete visive (manufatti, sculture, fontane, altri elementi monumentali, alberature a forte sviluppo verticale, ecc.) poste alla intersezione degli assi viari principali.

Parcheggi pubblici

Nella Tav. n. 7 sono individuati, l'ubicazione e il funzionamento, dei parcheggi pubblici in superficie.

Detti parcheggi dovranno essere piantumati con alberature in ragione di un albero ogni 50 mq di superficie a parcheggio.

Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte di norma tra le essenze tipiche della campagna e del paesaggio pontino.

I parcheggi dovranno essere pavimentati preferibilmente con materiali lapidei tradizionali del Borgo: sampietrini, lastre di basalto, liste e cordoli di travertino, etc. .

E' ammesso anche l'uso di asfalto anch'esso preferibilmente integrato o incorniciato da fasce dei predetti materiali lapidei. Le banchine spartitraffico dovranno essere sistemate a verde ove possibile.

Percorsi, spazi e piazze pedonali.

I percorsi, gli spazi e le piazze pedonali sono individuati in forma indicativa nelle Tavole di PPE.

In sede di progetto esecutivo potrà essere modificata la forma interna per migliorarne gli aspetti formali e funzionali.

Le pavimentazioni delle piazze e degli spazi pedonali dovranno essere realizzate preferibilmente in materiali lapidei tradizionali del Borgo: sampietrini, lastre di basalto, liste e cordoli di travertino.

Piste ciclabili

I percorsi ciclabili individuati nella Tav. n. 7 si sviluppano nelle aree destinate a verde pubblico e lungo la viabilità di progetto ed esistente.

Lungo tali percorsi dovranno essere previsti spazi sosta per le biciclette e gli arredi stradali necessari per la fruizione (attrezzature per la sosta, fontane, cestini portarifiuti, illuminazione. ecc.).

16 Art.16 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, devono essere indicate nei progetti d'intervento e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'indicazione deve far riferimento alle categorie presenti elencate nei successivi commi.

Il rilascio dei permessi di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio, è subordinato alla esibizione di atto di vincolo trascritto da cui risultino le specifiche destinazioni d'uso del fabbricato.

Le modifiche di destinazione d'uso consentite, con o senza opere a ciò preordinate, quando hanno per oggetto le diverse categorie stabilite dal presente P.P.E. sono subordinate al rilascio di apposito permesso a costruire, mentre quando riguardano gli ambiti di una stessa categoria sono soggette a denuncia di inizio attività.

Le destinazioni d'uso da indicare nei singoli progetti d'intervento edilizio diretto, sono definite secondo le seguenti categorie:

- a)** abitazioni;
- b)** uffici privati e studi professionali;
- c)** esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (come bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.), botteghe per attività artigianali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida ecc.);
- d)** attività amministrative di servizio o di uso pubblico (come agenzie o filiali di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie disbrigo pratiche, laboratori di analisi, ambulatori medici – odontoiatrici – veterinari ecc.);

- e) botteghe per attività artigianali di servizio, (come idraulici, tappezzieri, meccanici, elettrauto, elettricisti, ecc., con esclusione di fabbri e falegnami), con una superficie complessiva non superiore a mq 150,00, fatti salvi gli esistenti;
- f) servizi privati, scuole, case di cura, convivenze, impianti sportivi, ecc.

17 Art.17 – NORME GENERALI

Presentazione dei progetti

Il progetto e la relazione illustrativa allegati alla domanda di permesso, devono recare dettagliate informazioni circa le caratteristiche formali, estetiche, tipologiche delle costruzioni, circa i materiali e le finiture previste, gli spazi esterni, gli elementi di arredo esterni previsti, le recinzioni esterne e quanto altro necessario.

Lottizzazione

La suddivisione in lotti definita dal P.P.E., nonché l'ubicazione e la conformazione delle aree oggetto di intervento dovrà di norma essere rispettata. Essa consente, per le singole soluzioni, l'adozione dei tipi edilizi schematicamente descritti nelle presenti norme. In sede di progettazione edilizia estesa a lotti contigui, appartenenti alla stessa tipologia, è consentito proporre una diversa formazione dei lotti, che diverrà vincolante per tutti gli interventi realizzabili, anche per stralci funzionali. La proposta progettuale di un diverso numero e forma dei lotti d'intervento, dovrà rispettare il perimetro dell'area formata dai lotti contigui considerati, contenere l'indicazione degli interventi – stralcio, i tipi edilizi con le destinazioni consentite, la dimostrazione del rispetto delle norme come sopra riportate ed essere sottoscritta per accettazione da tutti i proprietari degli immobili comunque interessati.

Caratteri architettonici

Tutti gli edifici ricadenti in lotti contigui o da realizzare in contiguità, vanno realizzati con caratteri architettonici omogenei in relazione all'uso dei materiali

e dei colori. Per quanto riguarda le coperture, nel caso si adotti la soluzione a tetto, questa va utilizzata per l'intero gruppo di lotti e dovrà avere pendenza costante, ed identica quota di gronda. Nel caso di soluzione a terrazzo va conservata la stessa altezza per tutti gli edifici.

Piani interrati

In tutti i comparti, indicati ai precedenti punti e per i quali le previsioni del presente strumento urbanistico, subordinano la edificazione alla cessione gratuita al Comune dell'area di proprietà (non interessata dal lotto edificabile di piano, ma adiacente al lotto stesso), potrà essere consentita la realizzazione di parcheggi interrati sull'area ceduta al Comune come previsto dalla Legge 122/89 e successive modificazioni.

Coperture

Le coperture degli edifici possono essere a terrazzo o a tetto:

- nel caso si adotti la soluzione a terrazzo, occorre predisporre, oltre alle normali opere di protezione dell'edificio dagli agenti atmosferici, parapetti o schermi in posizione arretrata rispetto alle facciate dell'edificio, di altezza non maggiore di ml. 1.60, qualora si utilizzi la copertura a stenditoi all'aperto.
- Nel caso si adotti la soluzione a tetto, questo avrà una pendenza compresa tra il 30% ed il 35%. La linea di gronda avrà una quota più bassa dell'altezza massima fissata per ciascun tipo edilizio e dipendente dal suo aggetto che non dovrà superare m. 1.30 compresa la gronda metallica.

Sottotetti

Trovano applicazione le "Disposizioni per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti" di cui alla Legge Regionale 16.04.2009, n. 13 e s.m..

Volumi tecnici

Sono ammessi volumi tecnici con altezza massima di m. 2.20, oltre l'altezza massima fissata per ciascun tipo edilizio, per una superficie coperta massima equivalente al 15% della superficie del piano tipo. Sono altresì ammessi sbalzi e collegamenti tra volumi tecnici di tipi edilizi contigui mediante pensiline idonee

a coprire stenditoi all'aperto.

Recinzioni

Le recinzioni, ove necessarie, dovranno essere realizzate con ciglio murario alto almeno cm. 60 e rete o inferriata di metallo a protezione di siepe, per un'altezza complessiva di m. 1.80, ove non necessarie, nel caso di affaccio di negozi su strada, il lotto potrà essere delimitato con ciglio murario alto cm. 50, destinato a sedile.

Distanze tra edifici

Criteri di verifica del rispetto di quanto previsto dal D.M. 1444/68, art. 9, punto 2) in merito alle distanze tra edifici con pareti finestrata.

Il Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 all'art. 9, "limiti di distanza tra i fabbricati", al punto 2) recita: Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrata e pareti di edifici antistanti.

La verifica del rispetto delle distanze tra fabbricati ai sensi dell'art. 9, punto 2), del D.M. 1444/1968 deve essere effettuata dal tecnico progettista al momento della redazione del progetto.

I criteri ai quali fare riferimento sono i seguenti:

verifica dei corpi di fabbrica esistenti sui lotti limitrofi a quello oggetto di intervento in termini di:

- a) distanza dai confini;
- b) numero di piani fuori terra;
- c) altezza totale;
- d) presenza di pareti finestrata.

Le pareti dotate di luci sono considerate non finestrata. Al piano terra di edifici che non sorgono sul confine si considerano luci le aperture che partono dalla quota + 200 cm dal pavimento dei locali interni.

Sono esclusi dalla verifica i manufatti di altezza massima inferiore a 1,5 ml e i

vani tecnici.

Si individuano due tipologie ricorrenti:

a) edificio esistente a distanza dal confine inferiore a 5 ml e nuovo edificio da realizzare sul lotto limitrofo ;

b) edifici esistenti a distanza inferiore di 10 ml su due lotti limitrofi.

a1) il nuovo edificio dovrà distare 10ml dalle pareti finestrate di quello esistente che è posto a meno di 5 ml dal confine, effettuando la reciproca proiezione delle pareti finestrate.

a2) edificio esistente con parete finestrata: la parete del nuovo edificio che è in corrispondenza di quello esistente, dovrà distare sempre 10 ml, che sia finestrata o meno. Le restanti pareti possono rispettare solo la distanza dal confine, che siano finestrata o no.

a3) edificio esistente con parete non finestrata: la parete del nuovo edificio che è in corrispondenza di quello esistente dovrà distare 10 ml se si vuole realizzare finestrata, rispettando solo la distanza dal confine se si vuole realizzare non finestrata. La parete del nuovo edificio non finestrata corrispondente all'edificio esistente non dovrà costituire un'unica parete con le altre finestrata (per non trovarsi nel caso in cui la nuova parete finestrata si trovi a distanza inferiore di 10 ml dalla parete non finestrata). Lo sfalsamento tra le pareti deve essere almeno dello spessore del muro perimetrale, ovvero almeno di 30 cm.

a4) edificio esistente con parete non finestrata al piano terra: è possibile realizzare un nuovo edificio con parete finestrata o non finestrata al livello dei piani superiori, verificando solo la distanza dal confine. In presenza di porticati, la parete alla quale fare riferimento è quella interna al portico.

a5) edificio esistente con portico e parete interna finestrata: è possibile realizzare un nuovo edificio con parete finestrata o non finestrata al livello del piano terra, a 10 ml dalla parete interna al portico. Se la parete interna dell'edificio esistente è non finestrata è possibile realizzare un nuovo edificio con parete non finestrata a distanza inferiore ai 10 ml, che rispetti solo la

distanza dal confine.

a6) edificio esistente ad un solo piano con parete finestrata: è possibile realizzare un nuovo edificio che a piano terra abbia un portico e parete interna (finestrata o non finestrata) che dista 10 ml da quella esistente.

b1) quando i due edifici sono esistenti e distano meno di 10 ml, si deve procedere alla verifica delle pareti finestrata per livello di piano.

b2) edificio esistente con parete al primo piano non finestrata, distante meno di 10 ml dall'altro edificio esistente. È possibile sopraelevare l'edificio più basso con parete non finestrata.

b3) edifici esistenti con pareti al piano terra finestrate, distanti meno di 10 ml. È possibile sopraelevare con parete (finestrata o non finestrata), che rispetta solo la distanza dal confine.

Per tutto quanto non espressamente detto nelle presenti norme, valgono a integrazione le norme del P.R.G. e della vigente legislazione regionale e nazionale.

18 Art.18 - STATO FISICO E GIURIDICO DEGLI IMMOBILI ESISTENTI

Le tavole del presente Piano riportano la situazione territoriale su base catastale e aerofotogrammetrica.

L'eventuale omissione e/o difformità di rappresentazione, così come l'eventuale mancanza di aggiornamento dello stato fisico e giuridico dei fabbricati esistenti, non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto e le relative prescrizioni. La presenza di immobili inseriti all'interno della perimetrazione del presente PPE, non autorizzati o eseguiti in difformità dalle relative autorizzazioni, non costituisce convalida o legittimazione degli stessi come stato di fatto fisico o giuridico.