



Il Progettista
Arch. Marcello Campagna

variante: 2015

agg.



Comune di PONTINIA
Arrivo
ProtN°0004254 del 16-03-2015
Cat. 99 classe I



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DI ZONA 167
variante ai sensi della Legge Regionale n. 36/87

COMUNE DI PONTINIA PROVINCIA DI LATINA



B

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME GENERALI

Art. 1) Per quanto non precisato in appreso valgono le norme del regolamento edilizio vigente.

Art. 2) La volumetria prevista nei singoli lotti a destinazione residenziale è vincolante con una variazione max del 10% in meno.

Il mancato rispetto della norma comporta l'invalidità della concessione edilizia rilasciata.

Art. 3) Le zone destinate a verde condominiale nei singoli lotti, dovranno essere rigorosamente lasciate inedificate escludendo, nella maniera più assoluta, la costruzione di garages, ripostigli o altre costruzioni del genere.

Art. 4) L'altezza utile minima degli ambienti abitabili è di m. 2,70.

Art. 5) Il distacco dai confini è la distanza fra la proiezione del fabbricato misurato nei punti di massima sporgenza e la linea di confine; vanno esclusi i balconi, le pensiline ed i cornicioni che possono sporgere oltre i distacchi stabiliti per un massimo di m. 1,40.

Art. 6) Modalità calcolo volume:

Area interna al perimetro esterno del singolo piano (al netto della superficie dei balconi) per l'altezza del piano tra calpestio e calpestio, o per l'ultimo piano tra calpestio ed intradosso del solaio di copertura in corrispondenza della muratura di chiusura.

Non sono calcolati ai fini volumetrici, le porzioni di fabbricato

emergenti fino ad un 1,0 ml. dal piano di sistemazione esterna, se questi sono destinati ad autorimesse, cantine, depositi, ripostigli, impianti tecnologici e vespai di isolamento, al servizio dei sovrastanti edifici.

I piani totalmente interrati, possono eccedere la superficie del piano terra, nella misura massima del 25%; soltanto per garantire lo standard dei parcheggi stabilito dalla L. 122/90, ove necessario, detto valore può raggiungere il doppio della superficie massima del piano terra.

Art. 7) L'altezza della recinzione, sia sui fronti pubblici che su proprietà private, non può superare l'altezza di ml. 1,80, di cui il cordolo in calcestruzzo non può superare l'altezza di 1,00 ml, mentre la restante parte può essere realizzata in struttura metallica, salvo portali d'ingresso.

Art. 8) E' prevista la piantumazione di 1 albero di altezza non inferiore a m. 3, ogni 50 mq di area libera.

Art. 9) Le sagome degli edifici riportate nelle tavole di progetto, sono puramente indicative; la loro dimensione, e collocazione all'interno del lotto di intervento, dovranno soltanto rispettare le disposizioni in termini di superficie coperta, volume, altezza, allineamenti e distanze.

AREA SEMINTENSIVA - ZONA C2

- Distacco minimo assoluto di m. 7,50 da tutti i confini fermo il disposto della L. 64/74, e del D.M. 02.04.1968.

- Divieto di accorpamento dei lotti previsti.

- N° massimo dei piani: quattro + P.T. che può essere chiuso oppure a pilotis, utilizzato a residenza oppure a locali accessori, posti macchina, garages.
 - Copertura a tetto o in piano.
 - Altezza max m.15,00 calcolata dal piano marciapiede della costruzione all'intradosso del solaio di copertura.
 - *Superficie massima copribile pari ad 1/3 del lotto di intervento*
 - Eventuali coperture a tetto potranno avere pendenza max pari al 35% con utilizzazione dello spazio sottostante a volumi tecnici con aggetto di gronda non superiore a m.1,40 ed con altezza max interna di m. 2,20 netti, salvo lo stretto necessario per il locale ascensore.
 - Non sono ammesse costruzioni accessorie.
- AREA ESTENSIVA - ZONA C3**
- Distacco minimo dei singoli alloggi a schiera dal fronte strada principale e dal confine opposto non inferiore a m. 7 00. Distacco dagli altri confini m. 5,00.
 - Piani abitabili ft. 2 oltre eventuale seminterrato non abitabile;
 - Altezza max m.7,50 calcolata dal piano marciapiede della costruzione, all'intradosso dell'ultimo solaio in corrispondenza della tamponatura esterna.
 - *Superficie massima copribile pari ad 1/3 del lotto di intervento*
 - Copertura a tetto con pendenza massima non superiore al

- Botteghe per attività artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, barbieri, scuole guide, ecc.);
 - Esercizi commerciali, nei limiti delle normative vigenti, ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, tavole calde, farmacie ecc.);
 - Uffici privati e studi professionali;
 - Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
 - E' destinata alla collocazione di Servizi Generali, pubblici o privati, comprese le attività commerciali, direzionali con la sola esclusione delle residenze. A titolo esemplificativo potranno essere insediati:
- ZONA F1-F2**
- Si Suddivide in 3 sottozone F1, F2 ed F3.*
- ZONA F**
- Non sono ammesse costruzioni accessorie.
 - Eventuali porticati per un massimo del 30% della superficie lorda del piano non rientrano nella cubatura massima ammissibile.
 - 35%, con possibile utilizzazione dello spazio sottostante, a volumi tecnici con altezza massima interna non superiore a m.2,20 netti, con oggetto di gronda non superiore a m.1,40;

- Attività amministrative di servizio (come agenzie o sedi di banche, istituti di credito o di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.);
- Alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù;
- Edifici ed attrezzature per il culto, lo sport, la cultura, il tempo libero, lo spettacolo;
- Servizi privati (scuole, case di cura, ecc. sempre nei limiti delle normative vigenti);
- Tali interventi potranno essere realizzate da operatori privati, enti pubblici, cooperative di consumo, etc.
- I criteri e le modalità di assegnazione e/o di cessione delle aree ai richiedenti, saranno demandati ad apposita successiva determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Essa sarà regolamentata dalle seguenti norme:
 - Distanza dai confini 7,50 m.
 - Dalla viabilità interna al Piano 7,50 m.
 - Dalla viabilità esterna: come da D.I. 1404/68
 - altezza max. 8,00 m.
 - piani fuori terra 2
 - copertura a tetto o piana
 - è consentita la realizzazione di piani interrati nel rispetto delle prescrizioni regionali (parere ex art. 13 L. 64/74)

insediati:

E' destinata alla collocazione di Servizi Generali, pubblici o privati, comprese le attività commerciali, direzionali con la sola esclusione delle residenze. A titolo esemplificativo potranno essere

ZONA S1.1 e ZONA S1.2

normato dalle vigenti normative.

L'inserimento di nuovi edifici avverrà con le procedure previste per gli interventi finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche, come

e/o, comunque, pubblici.

In tale zona è consentito il mantenimento delle strutture pubbliche esistenti e la loro eventuale utilizzazione per scopi sociali

Centro Sociale Polifunzionale con le relative aree di sosta e verde.

Attualmente vi risultano insediati una struttura sportiva ed un

La zona S è destinata ad accogliere i servizi.

ZONA S

esistente.

In detta zona sono consentite soltanto opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, opere di ristrutturazione e restauro conservativo dell'immobile, senza aumento della volumetria esistente, esclusi interventi strettamente necessari all'esecuzione di impianti tecnologici ed all'adeguamento igienico-sanitario dell'immobile

mantenimento della residenza.

Oltre alle attività consentite per le Zone F1/F2, è consentito il

ZONA F3

- Uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali, comunali, sedi di istituto di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali o di beneficenza, di interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
 - Uffici privati e studi professionali;
 - Esercizi commerciali, nei limiti delle normative vigenti, ed esercizi paracommerciali al dettaglio (come bar, tavole calde, farmacie ecc.);
 - Botteghe per attività artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, barbieri, scuole guide, ecc.);
 - Attività amministrative di servizio (come agenzie o sedi di banche, istituti di credito o di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ecc.);
 - Alberghi, pensioni, motel, ostelli per la gioventù;
 - Edifici ed attrezzature per il culto, lo sport, la cultura, il tempo libero, lo spettacolo;
 - Servizi privati (scuole, case di cura, ecc. sempre nei limiti delle normative vigenti);
- Tali interventi potranno essere realizzate da operatori privati, enti pubblici, cooperative di consumo, etc.
- I criteri e le modalità di assegnazione e/o di cessione delle aree ai richiedenti, saranno demandati ad apposita successiva determinazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti limiti edilizi:

-indice di edificabilità fondiaria 1m²/mq

-altezza massima 10,50

-piani fuori terra max 3

-copertura a tetto o piana

-distacco dai confini come da Norme Tecniche di Attuazione del PRG ed in particolare art. 8 e 24 delle NTA di PRG (Zona C sottozona C1 e C2);

-è consentita la realizzazione di piani interrati nel rispetto delle prescrizioni regionali (parere ex art. 13 L. 64/74)

Art. 10- Gli interventi di edilizia economica ed agevolata, Posti in essere da privati, cooperative, Enti pubblici, dovranno essere localizzati nei lotti di intervento di cui alla Tav. 4 di progetto.

Art. 11 Contestualmente all'acquisizione del lotto di intervento, gli operatori di cui all'art. 10, dovranno acquisire le corrispondenti aree da destinare a servizi, come individuate nella Tav. 5; dette aree dovranno essere cedute, a titolo gratuito, al Comune per la realizzazione dei servizi.

Art. 12 Gli atti di convenzione, dovranno contemplare le prescrizioni di cui agli art. 10-11 e dovranno individuare in maniera univoca le aree oggetto di intervento e quelle da cedere per i relativi servizi; le stesse dovranno essere preventivamente frazionate a cura e spese dei proponenti l'intervento.

Qualora si debba procedere ad espropriazione delle aree di cui al precedente comma, l'esproprio riguarderà l'intera superficie del lotto, così come individuato nella citata Tav. 5, comprensiva, cioè, sia dell'area destinata all'intervento edilizio, sia di quella destinata a servizi, viabilità, parcheggi etc.