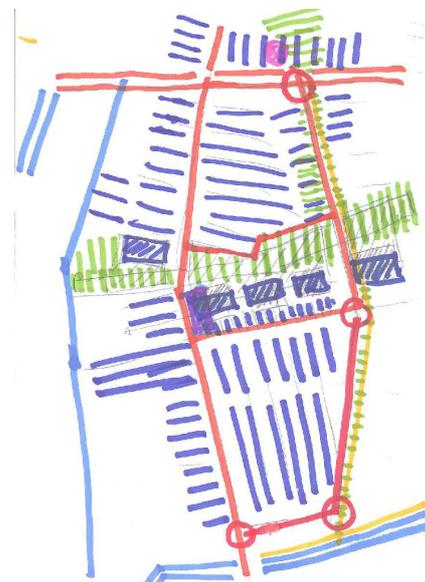


COMUNE DI LATINA



VARIANTE URBANISTICA P.P.E. BORGO SABOTINO

[Determina 221/2013 del 13/06/2013]



Progettisti

Arch. Giuseppe Bove

via Cairoli, 02 04100 LATINA

Arch. Silvano Manzan

via Don Vincenzo Onorati, 27 04100 LATINA

Collaboratori:

Arch. Simone Bove

via Cairoli, 02 04100 LATINA

TAVOLA 17

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data	13/04/2021
Aggiornamento	31/07/2024
Codice	Lu_01
File	Lu_01_20240731_TAV_01_TAV_17_TARGHETTA
Plot Style	
Sostituisce	
Scala	1:2000

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA
COMPRESORIO DI
BORGO SABOTINO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PREMESSA:

Le presenti norme riguardano e disciplinano l'attuazione della Variante urbanistica al Piano Particolareggiato di esecuzione del comprensorio di Borgo Sabotino.

Essa è definita e disciplinata dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 : Relazione
- Tav. 02 : Inquadramento Territoriale
- Tav. 03 : Stralcio di P.R.G.
- Tav. 04 : Quadro Vincolistico
- Tav. 05 : Proprietà del Comune, della Provincia e di altri enti
- Tav. 06a : Consistenza edilizia e catastale - Planimetria
- Tav. 06b : Consistenza edilizia e catastale - Tabella riepilogativa
- Tav. 07 : Planimetria delle aree da espropriare
- Tav. 08 : Ambito di compensazione
- Tav. 09 : Zonizzazione e destinazioni d'uso
- Tav. 10 : Lottizzazione
- Tav. 11a : Viabilità e parcheggi
- Tav. 11b : Sezioni stradali
- Tav. 12 : Piste ciclabili - Sistema territoriale
- Tav. 13 : Schema della rete fognante
- Tav. 14 : Schema della distribuzione idrica
- Tav. 15 : Schema della pubblica illuminazione
- Tav. 16 : Relazione previsionale di spesa
- Tav. 17 : Norme tecniche di attuazione
- Tav. 18 : Zonizzazione e destinazioni d'uso PPE attuale
- Tav. 19 : Ortofoto
- Tav. 20 : Il Borgo nuovo

Art. 1

Il territorio ricadente nel Comprensorio di Borgo Sabotino è delimitato con tratteggio di colore rosso, mentre quello relativo alle aree proposte in cessione dai privati, di seguito definito ampliamento, è delimitato con tratteggio di colore blu in tutte le Tavole componenti il progetto della presente Variante al Piano Particolareggiato di esecuzione del comprensorio di Borgo Sabotino.

Esso è soggetto alle prescrizioni riportate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed in tutti gli elaborati che formano parte integrante del presente progetto urbanistico, di seguito denominato "Variante".

Per quanto non espressamente indicato, valgono le Norme di P.R.G. e del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 2

La presente "Variante" è costituita dai seguenti elaborati:

- **Tav. 01 RELAZIONE**

Relazione illustrativa del progetto con specificate le problematiche, le indicazioni, le esigenze e le proposte che ne hanno determinato la redazione.

- **Tav. 02 INQUADRAMENTO TERRITORIALE** Rapp. 1:25.000

In tale elaborato viene evidenziato il rapporto del Comprensorio di Borgo Sabotino con il suo territorio.

- **Tav. 03 STRALCIO DI P.R.G.** Rapp. 1:5.000

In tale elaborato è individuata la zona in oggetto con le indicazioni del P.R.G.

- **Tav. 04 QUADRO VINCOLISTICO** Rapp. 1:25.000

In questo elaborato redatto su base aerofotogrammetrica sono riportati i vincoli di natura urbanistica e ambientali gravanti sul territorio in cui ricade il Compensorio.

- **Tav. 05 PROPRIETA' DEL COMUNE, DELLA PROVINCIA**

E DI ALTRI ENTI Rapp. 1:2.000

In questo elaborato redatto su base catastale vengono evidenziate le aree ricadenti all'interno del Compensorio di proprietà del Comune di Latina, della Provincia di Latina, del Demanio pubblico dello stato e di altri enti, comunque non di proprietà privata.

- **Tav. 06a CONSISTENZA EDILIZIA E CATASTALE - PLANIMETRIA** Rapp. 1:2.000

In tale elaborato redatto su base catastale sono censiti tutti gli immobili ricadenti nel Compensorio.

- **Tav. 06b CONSISTENZA EDILIZIA E CATASTALE - TABELLA RIEPILOGATIVA**

In tale elaborato sono classificati tutti gli immobili ricadenti nel Compensorio e nell'ampliamento, a seconda della loro consistenza e destinazione d'uso.

- **Tav. 07 PLANIMETRIA DELLE AREE DA ESPROPRIARE** Rapp. 1:2.000

Tale elaborato redatto su base catastale evidenzia le aree che andranno espropriate per la realizzazione delle opere pubbliche.

- **Tav. 08 AMBITO DI COMPENSAZIONE** Rapp. 1:2.000

Tale elaborato redatto su base catastale evidenzia le aree di proprietà privata che concorrono alla formazione dei Comparti edificatori.

- **Tav. 09 ZONIZZAZIONE E DESTINAZIONI D'USO** Rapp. 1:2.000

Tale elaborato, redatto su base catastale, contiene e delimita:

- Le aree destinate alla nuova edificazione, al completamento, alla demolizione e ricostruzione ed alla conservazione dell'edilizia esistente.
- Le aree riservate ad edifici pubblici e di interesse collettivo esistenti e di progetto.
- Le aree destinate a verde pubblico e a verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport.
- Le aree riservate a strade e parcheggi.

- **Tav. 10 LOTTIZZAZIONE** Rapp.1:2.000

In tale elaborato, redatto su base catastale, sono indicati i lotti edificabili all'interno dei comparti, le aree di completamento e quelle riservate alla demolizione e ricostruzione, la tipologia edilizia e gli assi dei corpi di fabbrica.

- **Tav. 11a VIABILITA' E PARCHEGGI** Rapp.1: 2.000

In tale elaborato redatto su base catastale è rappresentato l'assetto viario, le piste ciclabili, le aree destinate a parcheggio, esistenti e di progetto.

- **Tav. 11b SEZIONI STRADALI** Rapp.1:100

In tale elaborato redatto sono definite le sezioni stradali.

Tav. 12 PISTE CICLABILI – SISTEMA TERRITORIALE Rapp. 1:25.000

In tale elaborato redatto su base aerofotogrammetrica sono rappresentate le piste ciclabili esistenti e di progetto.

- **Tav. 13 SCHEMA DELLA RETE FOGNANTE** Rapp.1: 2.000

In tale elaborato redatto su base catastale è rappresentato lo schema della rete di raccolta delle acque di scarico e meteoriche.

- **Tav. 14 SCHEMA DELLA DISTRIBUZIONE IDRICA** Rapp.1: 2.000

In tale elaborato redatto su base catastale è rappresentato lo schema della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

- **Tav. 15 SCHEMA DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE** Rapp.1: 2.000

In tale elaborato redatto su base catastale è rappresentato lo schema della pubblica illuminazione.

- **Tav. 16 RELAZIONE PREVISIONALE DI SPESA**

In tale elaborato viene quantificato l'importo di massima del costo delle opere di urbanizzazione.

- **Tav. 17 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Tale elaborato è costituito dalle presenti Norme tecniche d'Attuazione in cui sono riportate le prescrizioni e le indicazioni relative alle caratteristiche edilizie, agli indici di edificabilità, le altezze massime consentite, i distacchi dai confini, gli assi, e quant'altro occorre per delineare chiaramente la natura degli interventi. Inoltre sono calcolate e verificate le dotazione delle aree destinate all'istruzione, alle attrezzature a verde, ai servizi ed ai parcheggi.

Art. 3

I nuovi edifici devono osservare le prescrizioni relative alla loro sistemazione nei lotti, così come individuato nella Tav. 10 (Lottizzazione), rispettare gli assi (vincolanti per direzione), i distacchi dai confini, le altezze massime consentite, le volumetrie assegnate, gli indici di fabbricabilità e le destinazioni d'uso.

Le sagome riportate negli elaborati non sono vincolanti ma soltanto indicative.

Art. 4

Gli edifici facenti parte dei Comparti devono essere realizzati mediante singolo Permesso di Costruire relativo a ciascun lotto edilizio come configurato nella Tav. 10 (Lottizzazione) e nel rispetto della tipologia edilizia prevista dal lotto in cui ricade.

I progetti devono rispettare le distanze dai confini prescritti dalla tabella 7 allegata.

Nel caso in cui il nuovo lotto risulti dall'unione di più lotti elementari preesistenti, la edificazione può essere autorizzata, previo progetto unitario, anche a stralci, solo dopo le rettifiche ufficiali dei confini (Art. 22 della Legge Urbanistica n.1150 del 17 Agosto 1942).

Art. 5

Gli edifici residenziali che ricadono in lotti contigui e con la stessa tipologia, devono essere realizzati con materiali e finiture simili.

Art. 6

L'indice di fabbricabilità fondiario delle aree riservate agli edifici destinati ad attrezzature collettive (scuole, mercati di quartiere, centri sportivi, ricreativi e/o culturali, edifici religiosi etc..) di nuova edificazione è di 2 mc/mq (vedi DM 1444/68).

Negli edifici esistenti destinati a servizi comuni, sociali e culturali è consentita la ristrutturazione edilizia nell'ambito delle destinazioni d'uso compatibili con tale zona.

Per gli edifici sacri, relativamente agli spazi ove si celebra l'attività liturgica viene considerata volumetria effettiva quella sviluppata dall'estradosso del solaio di calpestio fino ad una altezza di max. 5,00 mt., mentre l'eccedenza non viene computata ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità.

Per i volumi degli spazi accessori, anche se realizzati non in aderenza agli edifici sacri ma ricadenti nello stesso lotto, il calpestio del primo piano fuori terra può essere posto a quota di + MT 1,20 rispetto al marciapiede antistante, e, al di sotto di tale quota, la volumetria non viene computata ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità.

Art. 7

Per il dimensionamento delle varie attrezzature del Comprensorio: verde pubblico, edifici per attrezzature collettive valgono le norme del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, mentre per gli edifici per l'istruzione valgono le norme del D.M. 21 Marzo 1970.

Nel verde pubblico attrezzato a parco e per il gioco e lo sport, è possibile edificare i servizi strettamente necessari alle attività previste (vedi D M 1444).

Art. 8

Le zone destinate a verde condominiale dovranno garantire una superficie permeabile non inferiore al 50% dell'area del lotto misurata al netto dell'area di sedime delle costruzioni (vedi art. 4 L.R. 6/2008). Nel sottosuolo è comunque consentita la realizzazione di aree di parcheggio, depositi, pertinenze e locali tecnologici delle unità immobiliari soprastanti nel rispetto della Deliberazione Consiliare n. 69 del 12/06/1991 per la realizzazione degli interrati negli edifici e della Legge 122/89 per la dotazione dei parcheggi.

Art. 9

I progetti degli edifici da realizzare, all'atto della presentazione in Comune, dovranno essere corredati da indicazioni che specifichino la qualità dei materiali da impiegare ed i colori prescelti.

Le coperture previste saranno del tipo piano o a tetto. Nelle coperture a tetto, non può essere superata la pendenza massima del 30%.

Negli edifici residenziali con copertura piana, sono ammessi esclusivamente volumi tecnici con un'altezza netta interna max. di mt. 2,20 sopra l'ultimo solaio.

Art. 10

I cornicioni non possono superare i 90 cm. di aggetto.

Al fine di favorire la realizzazione di edifici a basso consumo energetico, fermo restando il rispetto delle distanze minime dai confine previste dalle presenti norme, per il calcolo delle volumetrie vanno considerati i seguenti elementi:

- Potrà essere scomputato il maggior spessore delle murature esterne degli edifici, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri (Art. 12 L.R. 6/2008);
- Potrà essere scomputato il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura, per la parte eccedente 30 centimetri e, rispettivamente, fino ad un massimo di cm 15 per i solai intermedi e cm 25 per il solaio di copertura (Art. 12 L.R. 6/2008);
- Tutti i balconi, anche se incassati, il vano extracorsa dell'ascensore ed i volumi tecnici eccedenti il solaio di copertura dovranno essere esclusi dal calcolo della volumetria.
- Altezza virtuale dei saloni di rappresentanza, sale convegni, aule per riunioni e similari: ml. 3,00. Al di sopra di tale quota, la maggiore altezza non verrà computata ai fini dell'indice di fabbricabilità.
- E' possibile variare le altezze effettive in funzione delle esigenze progettuali dovute alla specifica destinazione d'uso.
- E' esclusa la realizzazione di soppalchi ed altre soluzioni tecniche che possano comportare aumento delle superfici utili.
- Altezza minima dei locali commerciali: ml. 3,00.

Art. 11

Ogni progetto dovrà essere integrato da un elaborato riguardante la recinzione su strada, quando questa fosse necessaria.

La sua altezza dalla quota di marciapiede non può in nessun caso superare mt. 1,80 di cui massimo mt. 0,60 in materiale opaco e per la restante porzione in materiale trasparente,

Art. 12

E' fatto obbligo agli intestatari del Permesso di Costruire di porre a dimora nel verde di pertinenza del fabbricato, o nel verde di uso pubblico indicato dall'Amministrazione Comunale, piante di alto fusto con altezza non inferiore a mt. 2,00 per un totale corrispondente almeno ad una pianta per ogni mc. 100 (o frazione di questi) realizzati.

L'indice di piantumazione minimo è di 0,03 piante per ogni metro quadrato di lotto non edificato.

Qualora nel lotto di proprietà non sia possibile porre a dimora tutte le piante previste, quelle in eccedenza, il loro tipo e la loro localizzazione nel verde ad uso pubblico saranno concordati con l'Amministrazione Comunale.

Art. 13

Per le norme igienico-sanitarie valgono le prescrizioni del regolamento edilizio comunale e/o comunque le prescrizioni (e conseguente nulla osta) del S.U.E. preposto.

Art. 14 Tipogia Edilizia

L'edilizia viene suddivisa in:

- AC - Alta Continua:

Piano terra + due piani, ad alloggi sovrapposti, a fabbricazione lineare e destinazione residenziale, con la facoltà di adibire il Piano terra ad attività commerciale.

Altezza max = mt. 10,50

- AC1 - Alta Continua:

Piano terra + tre piani, ad alloggi sovrapposti e destinazione residenziale, con la facoltà di adibire il Piano terra ad attività commerciale.

Altezza max = mt. 13,50

- AC2 – Alta Continua

Piano terra + tre piani, ad alloggi sovrapposti e destinazione residenziale, con la facoltà di adibire l'intero edificio ad attività ricettiva.

Altezza max = mt. 13,50

In caso destinazione ad attività ricettiva il tipo edilizio dovrà essere IA ma con distanza minima dalla strada di mt 5, con le destinazioni previste per il tipo IA1 e altezza max = mt 15,00.

- AS - Case a schiera:

Piano terra + un piano, ad alloggi affiancati a fabbricazione lineare e destinazione residenziale.

Altezza max = mt. 7,50

- AS1 - Case a schiera:

Piano terra, a fabbricazione lineare e destinazione residenziale.

Altezza max = mt. 4,50

- IA – Isolata Alta:

Piano terra + tre piani, ad alloggi sovrapposti e destinazione commerciale al Piano terra e residenziale per gli altri.

Altezza max = mt. 13,50

- **IA1** – Isolata Alta:

Piano terra + sei piani, con destinazione ad attività ricettiva.

Altezza max = mt. 25,00

- **IB** – Isolata Bassa:

Piano terra + un piano, ad alloggi sovrapposti o unifamiliare a destinazione residenziale.

Altezza max = mt. 7,50

Sono ammessi piani interrati con esclusiva destinazione a garage, cantine, depositi, impianti tecnologici e pertinenze delle unità immobiliari sovrastanti.

In tutti gli edifici residenziali, escluso il Tipo **IA**, il calpestio del primo piano fuori terra può essere posto a quota di + mt. 1,20 rispetto al marciapiede antistante.

Tale maggiore altezza non sarà computata ai fini della calcolo della volumetria.

I volumi tecnici sopra l'ultimo solaio dovranno essere arretrati di almeno mt. 3,00 rispetto al filo della facciata sottostante disposta su strada.

Ove siano presenti attività commerciali al piano terra, o di tipo ricettivo, il piano interrato sottostante può essere collegato direttamente alle attività svolta al piano terra.

Esso sarà considerato pertinenza (deposito, magazzino, impianto tecnologico etc.) del locale commerciale o ricettivo soprastante, ferma restando la destinazione non commerciale o ricettiva.

I rilascio del permesso di costruire a stralcio è condizionato dalla funzionalità stessa della porzione del progetto unitario.

Tale progetto unitario sarà vincolante per le rimanenti porzioni.

Per le superfici a destinazione commerciale e ricettiva deve essere prevista una quantità minima di parcheggi dedicati pari a mq. 0,5 per ogni metro quadrato adibito all'attività.

Art. 15 Completamento

Tale zona comprende alcuni lotti rimasti inedificati.

In essi si prevede la edificazione secondo gli indici e le volumetrie previsti dalla presente Variante.

I lotti sono:

Lotto n. 1 - Volumetria mc. 1.170,45

Foglio 245 part. 516 Mq. 867, indice 1,35.

Il tipo edilizio previsto è **IB**

Lotto n.2 - Volumetria mc. 945,00

Foglio 245 part. 1.053 Mq. 700, indice 1,35.

Il tipo edilizio previsto è **IB**

Lotto n.3 - Volumetria mc. 1.134,00

Foglio 245 part. 361 Mq. 840, indice 1,35.

Il tipo edilizio previsto è **IB**

Lotto n.4 – Volumetria 1.846,00

Foglio 245 part. 560 Mq. 2.830, indice 0,52, mc. 1.471,60

Foglio 245 part. 171/p Mq. 720, indice 0,52, mc. 374,40

Totale MQ. 3.550

Il tipo edilizio previsto è **AC2**

Lotto n.5 – Volumetria 300,00

Foglio 245 part. 759 Mq. 424.

Il tipo edilizio previsto è **AS1**

Lotto n.6 - Volumetria 1.379,04

Foglio 245 part. 993

Mq. 120, indice 0,52, mc. 62,40

Foglio 245 part. 994

Mq. 180, indice 0,52, mc. 93,60

Foglio 245 part. 995

Mq. 180, indice 0,52, mc. 93,60

Foglio 245 part. 996

Mq. 120, indice 0,52, mc. 62,40

Foglio 245 part. 1008

Mq. 523, indice 0,52, mc. 271,96

Foglio 245 part. 1014

Mq. 970, indice 0,52, mc. 504,40

Foglio 245 part. 1015

Mq. 260, indice 0,52, mc. 135,20

Foglio 245 part. 992

Mq. 140, indice 0,52, mc. 72,80

Foglio 245 part. 1181

Mq. 78, indice 0,52, mc. 40,56

Foglio 245 part. 1184

Mq. 81, indice 0,52, mc. 42,12

Totale MQ. 2.652

Il tipo edilizio previsto è **AS**

Totale generale mc. 6.774.49

Totale generale mq. 9.033

Art. 16 Espansione Residenziale

Nella presente “Variante” sono stati individuati n. 2 comparti di nuova edificazione:

Comparto 1

La volumetria insediata in questo comparto deriva per la maggior parte dalle aree già inserite nell’ambito di compensazione previsto dal P.P.E. vigente, e da altre aree oggetto di esproprio in quanto destinate dalla presente “Variante” a parcheggio, viabilità e verde pubblico.

Esse ammontano a **mq. 22.747**, ed in base all’indice di compensazione di 0,52 mc/mq previsto dalla presente Variante, prevedono una volumetria di **mc. 11.828,44**.

In questo Comparto la tipologia edilizia prevista è del tipo **AC**, Alta Continua, composta dal piano terra + due piani.

E' prevista la realizzazione di n. 3 edifici ubicati in n. 3 lotti.

Le aree oggetto di compensazione sono quelle riportate nella tabella n. **8** allegata.

La superficie fondiaria del comparto ammonta a **mq. 6.648**

L'indice fondiario risulta di 1,78 mc/mq.

Tale volumetria è stata localizzata su aree di proprietà dei privati e su di una piccola area di proprietà comunale (part.620/parte) elencata nella tabella n. **9** allegata.

Le aree dei privati non ricadenti nei lotti edificabili saranno cedute all'Amministrazione comunale mediante l'apposita Convenzione di perequazione e nella stessa le aree di proprietà comunale andranno cedute ai privati aventi titolo e che ne faranno richiesta a fronte della cessione delle loro aree di proprietà oggetto di esproprio.

Comparto 2

La volumetria insediata in questo comparto deriva da aree oggetto di esproprio in quanto destinate dalla presente "Variante" a parcheggio, viabilità e verde pubblico.

Esse ammontano a **mq. 27.771**, ed in base all'indice di compensazione previsto di 0,52 mc/mq dalla presente Variante, prevedono una volumetria di **mc. 14.440,92**.

E' prevista la realizzazione di n. 4 edifici ubicati in n. 4 lotti, la tipologia prevista

è di tipo **AC1**, piano terra + tre piani.

Tale volumetria è stata localizzata sulle aree di proprietà comunale elencate nella tabella n. **9** allegata.

Mediante apposita Convenzione esse saranno cedute ai privati aventi titolo e che ne faranno richiesta a fronte della cessione delle loro aree di proprietà oggetto di esproprio.

Queste aree da cedere sono destinate dalla presente "Variante" alla realizzazione di un grande parcheggio, all'incremento delle aree a verde pubblico a servizio del nuovo centro sportivo e di un parcheggio a servizio della nuova piazza.

Le volumetrie derivanti da tali aree sono inserite nei seguenti lotti (vedi tav. 10 - Lottizzazione).

Lotto n. 1 - Volumetria **mc. 6.310,20** derivante dalla cessione delle seguenti aree: F. 245 part. 679 di **mq. 12.135**.

Lotto n. 2 - Volumetria **mc. 4.169,88** derivante dalla cessione delle seguenti aree: F. 245 part. 385 di mq. 255, part. 978 di mq. 4022 e part. 1162 di mq. 3.742 per complessivi **mq. 8.019**.

Lotto n. 3 - Volumetria **mc. 1.061,84** derivante dalla cessione delle seguenti aree: F. 246 part. 1119 di mq. 1029, part. 1125 di mq. 337, F. 222 part. 74 di mq.226 e F. 223 part. 37/p di mq. 450, per complessivi **mq. 2.042**.

Lotto n. 4 - Volumetria **mc. 2.865,72** derivante dalla cessione delle seguenti aree: F. 245 part. 681 di mq. 2.500, part. 377/p di mq. 1.124, e Part.103/p di mq. 1.887, per complessivi **mq. 5.511**.

La superficie fondiaria del comparto ammonta a **mq. 6.623**

L'indice fondiario risulta di 2,18 mc/mq.

Totale generale dei comparti 1 e 2 mc. 26.269,36 e mq. 13.271

Art.17 Demolizione e Ricostruzione

Lotto A - Volumetria mc. 4.440,00

Foglio 245 part. 21

Mq. 851

In questo lotto insistono un edificio adibito al gioco delle bocce ed un edificio a destinazione commerciale al Piano terra e residenziale al Piano primo.

Questi due edifici sono ubicati alla fine di Via B. Borretti e di fatto impediscono il raggiungimento dell'area dell'attuale campo di calcio e la conseguente realizzazione della piazza attrezzata che la presente "Variante" ritiene strategica per l'attuazione del "centro città" della cui funzione si è detto in altra sede.

La presente "Variante" prevede la demolizione dei due edifici e la costruzione di un unico edificio.

Esso sarà costituito dalla volumetria esistente dell'edificio che ospita i campi di bocce e dalla volumetria dell'edificio a destinazione commerciale/residenziale.

Come ristoro per la loro demolizione e la costruzione del nuovo edificio la presente "Variante" concede al primo (il campo di bocce) il cambio di destinazione d'uso da quella attuale a commerciale/residenziale ed al secondo un incremento della volumetria esistente del 50%.

Gli aventi titolo, all'atto della richiesta del Permesso di Costruire, dovranno allegare alla stessa il progetto di demolizione degli edifici esistenti.

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione del nuovo edificio dovranno provvedere:

1) Alla demolizione degli edifici esistenti, al successivo frazionamento dell'area di proprietà contenente l'area sulla quale sorgerà il nuovo edificio e l'area da cedere all'Amministrazione comunale per la realizzazione della nuova viabilità;

2) Alla stipula dell'atto d'obbligo di vincolo dell'area al costruendo edificio.

È prevista la realizzazione di un edificio con destinazione commerciale al Piano terra e con destinazione residenziale agli altri piani.

Il tipo edilizio previsto è **IA**.

Lotto B – Volumetria mc. 450

Foglio 245 part. 760

Mq. 424

In questo lotto insiste un fabbricato avente destinazione a deposito e garage. Considerato che il lotto di terreno ricade, così come previsto dal P.P.E. vigente in zona di espansione residenziale, completamente edificata, si conferma la destinazione d'uso in residenziale e l'ammontare della volumetria esistente.

E' obbligatorio il cambio di destinazione d'uso dall'attuale in residenziale.

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione del nuovo edificio si dovrà provvedere alla demolizione dell'edificio esistente ed alla stipula dell'atto d'obbligo di vincolo dell'area al costruendo edificio.

Il tipo edilizio previsto è **AS**.

Lotto C - Volumetria ammessa mc. 2.379,00

Foglio 245 part. 1417 di mq. 4.135

Foglio 245 part. 1414 di mq. 85

Foglio 245 part. 790 di mq. 176

Totale mq. 4.396

Il tipo edilizio previsto è **AS**.

Questo lotto era inserito nel P.P.E. vigente con destinazione a conservazione dei volumi.

Considerato che sul lotto di terreno insistono alcuni fabbricati aventi destinazione d'uso diverse (residenziale, stalla, fienile, deposito attrezzi agricoli, etc.) e che ad oggi, trovandosi in un contesto edilizio urbanizzato con destinazione residenziale, riteniamo giusto e necessario concedere il cambio di destinazione d'uso residenziale e quindi la possibilità di demolire, accorpare e ricostruire la volumetria esistente con la tipologia edilizia della zona limitrofa.

Come ristoro per la loro demolizione e la costruzione la presente "Variante" concede un incremento della volumetria esistente del 50%, vedi Tav. 6b.

Totale generale mc. 7.269,00

Totale generale mq. 5.671

Art. 18 Verde Privato: Conservazione dei volumi

In tale zona è prevista la conservazione dei volumi esistenti.

E' consentita l'ordinaria e la straordinaria manutenzione oltre alla ristrutturazione mediante la demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria e tipologia esistente e dei distacchi dai confini previsti dalle presenti Norme.

Art. 19

Nei lotti di edilizia residenziale dovranno essere previsti parcheggi ad uso condominiale non inferiore a 0,10 mq per 1 mc di volume edificato come stabilito dall'art. 2 comma 2 della L. n. 122 del 24.03.1989. Tali spazi per parcheggi possono essere individuati sia in superficie che nelle parti interrato della proprietà.

La destinazione d'uso dei locali interrati di cui al presente articolo deve essere esclusivamente a garage, cantine, depositi e impianti tecnologici. Si consente che gli stessi (o porzioni degli stessi) possano essere destinati a pertinenze dell'abitazione purché di altezza non superiore a mt. 2,40 e quindi non abitabili ai sensi del D.M. 05.07.1976.

In tutti gli edifici si possono realizzare al piano interrato locali aventi superficie netta non superiore alla superficie corrispondente alla proiezione delle mura perimetrali maggiorata del 20% (come da deliberazione consiliare n. 69 del 12.06.1991).

Tale limite potrà essere superato:

- per garantire il rispetto dello standard minimo previsto dalla L. 122/89 in merito alla dotazione minima dei parcheggi;
- per l'impossibilità di realizzare i locali finalizzati all'antincendio e alla sicurezza degli immobili

Si dovrà, comunque dimostrare l'impossibilità di reperire aree idonee a parcheggio nel lotto di proprietà;

In ogni caso dovrà essere assicurato il rispetto del rapporto di permeabilità del lotto libero da costruzioni previsto dalla L.R. n. 6/2008.

Art. 20

Le quantità minime di posti macchina previste dalla L. 122/89 debbono essere chiaramente individuate nei singoli progetti;

Debbono costituire pertinenze obbligatorie degli alloggi, uffici o locali commerciali;

Al permesso di costruire deve essere allegato un atto d'obbligo registrato e trascritto, nel quale il concessionario si impegna per sé ed i suoi "aventi causa" a vendere gli alloggi, uffici o locali commerciali unitamente al posto auto/garage nella quantità minima prescritta come obbligatoria dalla L. 122/89 e dal presente articolo, oltre ad essere riportato integralmente nel permesso di costruire.

Art. 21 Edifici di Fondazione

Nell' ambito della presente "Variante" tutti gli edifici di fondazione, di proprietà pubblica, edificati al tempo della bonifica, possono essere solo oggetto di ordinaria e straordinaria manutenzione. In ogni caso sarà consentito variare la destinazione d'uso purché si tratti comunque di attività di interesse comune.

Art. 22 Norme Transitorie

Nelle more dell'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale della presente "Variante" potranno essere realizzate soltanto le opere edilizie per le quali sia già stato dato inizio ai lavori.

Art. 23 Tempi di Attuazione

I seguenti tempi costituiscono il riferimento alle delibere programmatiche, annuali e pluriennali, che l'Amministrazione adotterà per l'attuazione della presente Variante urbanistica al P.P.E. vigente.

Comunque si intende sottolineare le opere che, a nostro parere, siano da considerarsi prioritarie per il rilancio del Comprensorio in questione:

- Demolizione della scuola elementare;
- Spostamento del campo di calcio dall'attuale sede nella nuova sede prevista dal P.P.E. vigente e confermata dalla presente "Variante", sull'area che è già di proprietà comunale;
- Completamento e allargamento di Via B. Borretti finalizzato alla realizzazione della piazza ("centro città");
- Realizzazione della piazza e ristrutturazione dell'area verde comprendente l'edificio storico già destinato alle suore e scuola dell'infanzia ed il monumento ai caduti;
- Prolungamento di Via G. Bortolotti fino al raggiungimento di Via G. Massaro, e la realizzazione delle piste ciclabili;
- Ridistribuzione e riorganizzazione dei servizi comunali e pubblici in genere;
- Completamento della viabilità, dei parcheggi previsti e delle reti dei sottoservizi.

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPENSORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 1

DISTRIBUZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICI	
Completamento	MQ	9.033
Espansione	MQ	13.271
Demolizione e Ricostruzione	MQ	5.671
Verde Privato	MQ	171.989
Verde Pubblico e Verde pubblico Attrezzato	MQ	86.938
Servizi di interesse comune	MQ	18.086
Scuole dell'obbligo	MQ	15.112
Parcheggi	MQ	53.570
Viabilità	MQ	66.874
Superficie Catastale del Compensorio e dell'ampliamento	MQ	440.544
Superficie Catastale del P.P.E. vigente	MQ	424.169
Superficie Catastale dell'ampliamento	MQ	16.375

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPENSORIO DI BORGIO SABOTINO

TABELLA N° 2

ZONA DI COMPLETAMENTO

LOTTO	SUPERFICIE MQ	INDICE FONDIARIO DI PROGETTO MC/MQ	VOLUME MC
1	867	1,35	1.170,45
2	700	1,35	945,00
3	840	1,35	1.134,00
4	3.550	0,52	1.846,00
5	424	-----	300,00
6	2.652	0,52	1.379,04
TOTALE	9.033	-----	6.774,49

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPRESORIO DI BORGIO SABOTINO

TABELLA N° 3

ZONA DI ESPANSIONE

COMPARTO	SUPERFICIE MQ	VOLUME DI PROGETTO MC	INDICE FONDIARIO MC/MQ
1	6.648	11.838,84	1,78
2	6.623	14.843,92	2,24
TOTALE	13.271	26.682,76	2,01

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPENSORIO DI BORGIO SABOTINO

TABELLA N° 4

ZONA DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

LOTTO	SUPERFICIE MQ	INDICE FONDIARIO DI PROGETTO MC/MQ	VOLUME MC
A	851	5,21	4.440,00
B	424	1,06	450,00
C	4.396	0,54	2.379,00
TOTALE	5.671	-----	7.269,00

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPRESORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 5

SUPERFICI, VOLUMETRIE ED ABITANTI INSEDIATI

DESTINAZIONI D'USO	SUPERFICIE (MQ)	VOLUME DI PROGETTO (MC)	ABITANTI
Completamento	9.033	6.774,49	68
Espansione	13.271	26.682,76	270
Demolizione e Ricostruzione	5.671	7.269,00	73
Verde Privato	171.989	251.657,00	2.517
Verde Pubblico e Verde Pubblico Attrezzato	86.938	7.000	-----
Servizi di interesse comune	18.086	36.172	-----
Scuole dell'obbligo	15.112	29.434	-----
Parcheggi	53.570	-----	-----
Viabilità	66.874	-----	-----
TOTALE	440.544	364.989,25	2.928

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IFT)= 0,83 MC/MQ

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPRESORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 6

VERIFICA DEGLI STANDARDS

ATTREZZATURA	STANDARDS MINIMI D.M. 02/04/196 n. 1444	STANDARDS MINIMI P.R.G.	DOTAZIONI DI PROGETTO MQ
Scuole dell'obbligo	4.5 MQ X Abitante 4,5 X 2.930=13.185	5 MQ X Abitante 5 X 2.930 = 14.650	15.112
Servizi di interesse comune	2 MQ X Abitante 2 X 2.930 = 5.860	2 MQ X Abitante 2 X 2.930 = 5.860	18.086
Verde pubblico e Verde pubblico attrezzato	9 MQ X Abitante 9 MQ X 2.930 = 26.370	18 MQ X Abitante 18 MQ X 2.930 = 52.740	86.938
Parcheggi	2,5 MQ X Abitante 2,5 MQ X 2.930 = 7.325	3 MQ X Abitante 2,5 MQ X 2.930 = 7.325	53.570

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPRESORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 7 TIPI EDILIZI

SIMBOLO	ALTEZZA MASSIMA (MT)	NUMERO MASSIMI PIANI	DISTANZE MINIME STRADA (MT)	CONFINI TERGALE (MT)	CONFINI LATERALE (MT)	DISTANZA TRA EDIFICI (MT)	DESTINAZIONE D'USO	PIANO TERRA DESTINAZIONE D'USO	PIANO INTERRATO DESTINAZIONE D'USO	SPAZI ESTERNI DESTINAZIONE D'USO
AC ALTA CONTINUA	10,5	PT+2	5	5	5	10	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE CONDOMINIALE, PARCHEGGI
AC1 ALTA CONTINUA	13,5	PT+3	5	5	5	10	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE CONDOMINIALE, PARCHEGGI
AC2 ALTA CONTINUA	13,5	PT+3	5	5	A FILO	10	RESIDENZIALE O ATTIVITA' RICETTIVA	RESIDENZIALE O ATTIVITA' RICETTIVA	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE CONDOMINIALE, PARCHEGGI
AS CASE A SCHIERA	7,5	PT+1	5	5	5 A FILO	—	RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE PRIVATO
AS1 CASE A SCHIERA	4,5	PT	5	5	5 A FILO	—	RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE PRIVATO
IA ISOLATA ALTA	13,5	PT+3	A FILO	5	5	10	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	RESIDENZIALE E/O COMMERCIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE PRIVATO
IA1 ISOLATA ALTA	25	1+6	5	5	5	10	RICETTIVA	RICETTIVA E/O COMMERCIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE PRIVATO
IB ISOLATA BASSA	7,5	1+PT	5	5	5	10	RESIDENZIALE	RESIDENZIALE	CANTINE, IMPIANTI, GARAGES, DEPOSITI.	VERDE PRIVATO

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPENSORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 8

AREE OGGETTO DI COMPENSAZIONE

COMPARTO 1

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
245	7/parte	78	245	622	274	245	648	424
245	32/parte	9	245	623	275	245	649	424
245	348	870	245	624	277	245	650	424
245	350	1.535	245	625	80	245	651	424
245	355	483	245	626	152	245	652	424
245	498	267	245	627	150	245	653	450
245	601	424	245	628	149	245	654	647
245	602	424	245	630	128	245	655	424
245	603	64	245	631	390	245	656	424
245	604	424	245	632	390	245	657	424
245	605	424	245	633	390	245	658	424
245	607	424	245	634	390	245	659	424
245	608	424	245	635	142	245	660	416
245	609	424	245	636	210	245	661	90
245	610	96	245	637	34	245	662	100
245	611	290	245	638	34	245	664/parte	55
245	612	286	245	639	34	245	665	241
245	613	283	245	640	34	245	1.171	65
245	614	32	245	641	434	245	1.172	80
245	615	1.800	245	642	424	245	1.322	80
245	616	63	223	643	424	245	1.380	227
245	617	134	245	644	424			
245	618	138	245	645	424			
245	619	141	245	646	424			
245	621	272	245	647	160			
TOTALE								22.747

CONTINUA TABELLA N.8

- SUPERFICIE CATASTALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTO 1 = **MQ 22.747**
- VOLUMETRIA DI PROGETTO DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTO 1 = **MC 11.828,44**
- INDICE TERRITORIALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE **MC/MQ = 0,52**

COMPARTO 2

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
223	37/parte	450
222	74	226
245	103/parte	1.888
245	377/parte	1.124
245	381	63
245	385	255
245	679	12.135
245	681	2.500
245	978	4.022
245	1.119	1.029
245	1.125	337
245	1.162	3.742
TOTALE GENERALE	----	27.771

- SUPERFICIE CATASTALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTO 2 = **MQ 27.771**
- VOLUMETRIA DI PROGETTO DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTO 2 = **MC 14.440,92**
- INDICE TERRITORIALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE **MC/MQ = 0,52**

TOTALE COMPARTI 1 E 2:

- TOTALE SUPERFICIE CATASTALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTI 1 E 2= **MQ 50.518**
- TOTALE VOLUMETRIA DI PROGETTO DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE COMPARTI 1 E 2= **MC 26.269,36**
- INDICE TERRITORIALE DELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE **MC/MQ = 0,52**

N.B. : IN CASO DI DIFFORMITA' TRA I DATI PRESENTI E LA DOCUMENTAZIONE UFFICIALE, VALE QUANTO PRESCRITTO DAL CATASTO.

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPENSORIO DI BORGO SABOTINO

TABELLA N° 9

AREE DI PROPRIETA' COMUNALE INSERITE NEI COMPARTI

COMPARTO 1			COMPARTO 2		
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
245	620/parte	350	245	711	1.456
			245	806	324
			245	808	137
			246	1.297	3.950
			246	1.303	147
			222	1.307	61
			223	1.310	398
TOTALE	----	350	TOTALE	----	6.473

COMUNE DI LATINA - MARINA DI LATINA – COMPRESORIO DI BORGIO SABOTINO

TABELLA N° 10

AREE DI PROPRIETA' DI ALTRI ENTI OGGETTO DI ESPROPRIO

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE (mq)
245	9/parte	174
245	29/parte	104
245	30/parte	80
245	33/parte	400
245	34/parte	400
245	44	340
245	80	191
245	96/parte	1.836
245	101/parte	167
245	107/parte	144
245	413	45
TOTALE GENERALE	----	