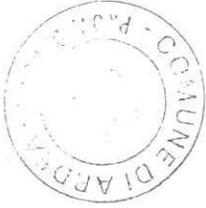


5

Allegato alla deliberazione commissariale
n. 14 del 28.08.13
Il Segretario comunale



RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
Dott. Ing. Sergio Colucci

REGIONE LAZIO
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, stralci,
condizioni, integrazioni, rettifiche e prescrizioni di cui alla
D.G.R. n° 652 del 07 NOV. 2018
che si rilascia a Roma, il 5 MAR. 2019



COMUNE DI ARDEA
(Prov. di Roma)
Copia Conforme all Originale
Ardea, li 16/09/2013

Il Funzionario incaricato

COMUNE DI ARDEA
il Dirigente Area IV e V
Arch. Luca Scarpolini

il COMMISSARIO

Il Funzionario Responsabile
Paola Pacifico

TAV

relazione e norme tecniche
la variante speciale

COMUNE DI ARDEA

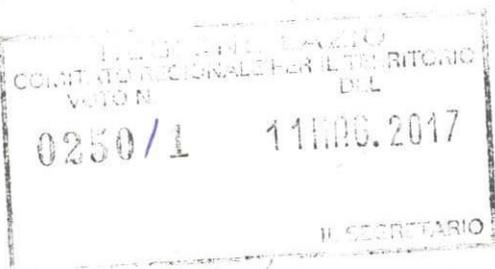
prov di Roma

Variante speciale legge reg. 28/80
PIANO REGOLATORE GENERALE

APPROVATO CON D.G.R. DEL 18/84 n. 5192

- prog arch RINALDO SEBASTI
- coll arch LUIGI DE FELICI
- arch PAOLO FIACCAVENTO
- arch. CLAUDIO MIANO





F. B.

Arch. Fabio Bisogni

COMUNE DI ARDEA

**RECUPERO URBANISTICO DEI NUCLEI ABUSIVI
VARIANTE SPECIALE L.R. 28/80**

RELAZIONE TECNICA

INDICE PARTE SECONDA

3. - La variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi perimetrati ai sensi degli artt. 1 e 2 della L.R. 28/80

3.1. Stato di fatto nuclei abusivi al sett.94.

3.2 - Schede dei singoli nuclei

3.3. - Verifica dimensionamento del PRG
(Rif. Ultimo comma art. 6 L.R. 28/80)

3.4 Descrizione delle tavole

**4. RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOTECNICA
(DM 21.01.81, punto H)**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Nota

I contenuti della variante speciale per il recupero degli insediamenti abusivi sono indicati agli articoli 1, 2, 6 e 9 della L.R. 28/80 e dall'art. 6 della L.R. 76/85.

Gli elaborati di cui alla presente variante si dividono in tavole generali, con riferimento al PRG vigente, delquale integrano talune tavole esplicitamente richiamate.

Completano le elaborazioni le tavole particolareggiate relative a singoli nuclei, per i quali sono stati redatti i Piani Particolareggiati ad integrazione delle disposizioni di cui all'art. 9 della L.R. 28/80 e con l'applicazione dell'art. 6 della L.R. 76/85.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



3. - LA VARIANTE SPECIALE
Per il recupero degli insediamenti abusivi

ARDEA-2019-0013874

05-03-2019 12:57:54

3.1. Stato di fatto nuclei abusivi al sett. 94.

Allo stato dei fatti i nuclei abusivi che necessitano di recupero urbanistico erano e restano i seguenti:

1. Valle Caia
2. Villaggio Ardeatino
3. Madonnina in località Pian di Frasso
4. Castagnola
5. Castagnetta
6. Banditella Bassa parte di sotto e parte bassa
7. Acquaferata

Vista la legge 23 dicembre 1994, n 724, si è effettuato un nuovo rilevamento generale al settembre 1994, accertando che al momento non figurano nel territorio nuovi nuclei abusivi. Per quanto attiene invece i nuclei stessi la situazione è rappresentata, oltre che dalle tavole 2a e 2b di rilevamento dello stato di fatto per la redazione dei piani particolareggiati dei nuclei abusivi stessi, dalla seguente tabella 1,

Tabella n.1 - Rilevamento dati al settembre 1994
Superficie territoriale, volumi totale e volumi da edificare a completamento

Nome zona	super.ha	vol.tot.	vol. da edif	Increment. %
1. V.Caia	32,2	101.284	28.804	28,43%
2. V. Ardeat.	16,4	67.817	21.227	31,25%
3. Madonnina	31,5	63.115	22.735	35,99%
4. Castagnetta	25,4	106.749	23.991	22,48%
5. Castagnola	15,5	51.419	16.529	40,30%
6. Bandit.bas.	72,1	359.407	44.774	20,92%
7. Acquafer.	26,4	110.256	25.383	23,00%
Totali	219,5	860.047	163.443	19,00%

In termini assoluti l'incremento di cubatura, a completamento dei piani, è di 163.443 mc, equivalente a 2.043 nuovi abitanti calcolati a 80 mc per abitante.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Nel nuovo rilevamento effettuato sulla base dell'aerofotogrammetria regionale del 1990, aggiornata allo stato di fatto al settembre 1994, non sono state computate le costruzioni improprie o precarie, che per loro caratteristiche tecniche non possono costituire volumi; sono state invece computati tutti i volumi fuori terra compresi i seminterrati ed i sottotetti utilizzati come volumi principali e pertanto computabili ai fini dei volumi.

Per quanto attiene i criteri da assumere a livello di richiesta del condono edilizio o della successiva edificabilità, dato il carattere orientativo del rilevamento generale, occorre comunque presentare rilievo controfirmato da tecnici che attestino la natura e l'entità della costruzione sia per il condono che per eventuali trasformazioni successive.

3.2 - Schede dei singoli nuclei.

Il recupero degli insediamenti abusivi, secondo le disposizioni vigenti, presuppone un insieme di costruzioni suscettibili di condono, per le quali occorre la dotazione delle opere di urbanizzazione primarie e degli spazi pubblici.

I completamenti e le nuove edificazioni devono essere contenuti entro il 35% del volume totale, ovvero della superficie territoriale del perimetro del nucleo stesso.

Non sempre i nuclei perimetrati da altri corrispondono alle caratteristiche richieste dalle disposizioni vigenti. Al fine di evitare stralci operati in sede di approvazione della variante speciale, si è preferito rivedere i perimetri già definiti, aumentando anche la dotazione degli spazi pubblici per mantenere la superficie edificata come prevalente rispetto a quella da edificare.

Nelle schede che seguono sono riportati per ogni zona gli indici e parametri urbanistici ed edilizi, le suddivisioni delle superfici riferite alle singole zone e le proposte di modifiche ed integrazioni.

1. Valle Caia

- a) Indice medio (volume totale esistente su aree già edificate) 0,36 mc/mq
- b) Indice di fabbricabilità programmato: 0,30 mc/mq.
- c) Per le zone di accorpamento l'indice territoriale è di 0,20 mc/mq;
- d) Dotazione spazi pubblici 40,96 mq/ab
- e) Sono state effettuate modifiche del perimetro.

Il perimetro proposto con deliberazione 77/83 è urbanisticamente errato in quanto determina l'inclusione di fatto di parti di territorio destinate all'agricoltura. Non sussistono esigenze di variazioni del perimetro per includere costruzioni abusive recenti limitrofe al perimetro stesso.

Da rilevare inoltre che per il raggiungimento delle caratteristiche richieste per le



zone di recupero è stato necessario elevare la dotazione degli spazi pubblici.

Distribuzione delle superfici di zonizzazione

	mq	%
sup. territ.	322.552	100
Aree stradali	37.695	11,68
sup. edificata	166.599	51,65
Aree pubbliche	39.624	12,28
sup. da edific.	78.694	24,39

2. Villaggio Ardeatino

- a) Indice medio (volume totale esistente su aree già edificate) 0,71 mc/mq
- b) Indice di fabbricabilità programmato: 0,50 mc/mq.
- c) per le zone di accorpamento l'indice territoriale è di 0,30 mc/mq
- d) dotazione spazi pubblici 29,64 mq/ab
- e) Sono state effettuate modifiche del perimetro.

Il perimetro proposto con deliberazione 77/83 è urbanisticamente errato in quanto determina l'inclusione di fatto di parti di territorio destinati all'agricoltura. Non sussistono esigenze di variazioni del perimetro per includere nuove costruzioni abusive limitrofe ai perimetri stessi

Da rilevare inoltre che per il raggiungimento delle caratteristiche richieste per le zone di recupero è stato necessario elevare le superfici destinate a comparto edificatorio.

Distribuzione delle superfici di zonizzazione

	mq	%
sup. territ.	164.488	100
Aree stradali	30.480	18,54
sup. edificata	67.390	40,96
Aree pubbliche	25.135	15,28
sup. da edific.	41.483	25,22



3. Madonna

- a) Indice medio (volume totale esistente su aree già edificate) 0,21 mc/mq
b) Indice di fabbricabilità programmato: 0,25 mc/mq
c) per le zone di accorpamento l'indice territoriale è di 0,15 mc/mq
d) dotazione spazi pubblici 34,98 mq/ab

Dal perimetro proposto con delibera 77/83 è stata stralciata una vasta area periferica ineditata. Da rilevare inoltre che per il raggiungimento delle caratteristiche richieste per le zone di recupero è stato necessario introdurre delle zone destinate a verde privato.

Distribuzione delle superfici di zonizzazione

	mq	%
sup. territ.	315.004	100
sup. verde priv.	24.880	7,89
Aree stradali	34.776	11,03
sup. edificata	180.798	57,39
Aree pubbliche	27.601	8,77
sup. da edific.	46.949	14,92

4. Castagnetta

- a) Indice medio (volume totale esistente su aree già edificate) 0,73 mc/mq
b) Indice di fabbricabilità programmato 0,35 mc/mq.
c) per le zone di accorpamento l'indice territoriale è di 0,20 mc/mq;
d) dotazione spazi pubblici 26,06 mq/ab
e) Sono state effettuate modifiche del perimetro.

Il perimetro proposto con delibera 77/83 risulta urbanisticamente errato in quanto determina l'inclusione di fatto di parti di territorio destinati all'agricoltura. Non sussistono esigenze di variazioni del perimetro per includere costruzioni abusive limitrofe ai perimetri stessi



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Distribuzione delle superfici di zonizzazione

	mq	%
sup. territ.	254.300	100
Aree stradali	37.419	14,72
sup. edificata	116.424	45,78
Aree pubbliche	34.578	13,59
sup. da edific.	65.879	25,91

5. Castagnola

- a) Indice medio volume totale esistente su aree già edificate 0,44 mc/mq
- b) Indice di fabbricabilità programmato 0,35 mc/mq
- c) per le zone di accorpamento l'indice territoriale è di 0,20 mc/mq
- d) dotazione spazi pubblici 35,16 mq/ab
- e) Non sono state effettuate modifiche del perimetro, fatta eccezione per un modesto stralcio di area non edificata lungo la via Laurentina.

Distribuzione delle superfici di zonizzazione

	mq	%
sup. territ.	155.120	100
Aree stradali	14.055	9,06
sup. edificata	77.438	49,92
Aree pubbliche	22.609	14,57
sup. da edific.	41.018	26,45

6. Banditella di sotto

- a) Indice medio (volume totale esistente su aree già edificate) 0,44 mc/mq
- b) Indice di fabbricabilità programmato 0,40 mc/mq
- e) dotazione spazi pubblici 25,09 mq/ab
- d) Non sono state effettuate modifiche del perimetro.



Distribuzione delle superfici di zonizzazione

	mq	%
sup. territ.	721.260	100
Aree stradali	97.815	13,57
sup. edificata	379.447	52,60
Aree pubbliche	112.740	15,64
sup. da edific.	131.258	18,19

7. Acquaferrata

- a) Indice medio volume totale esistente su aree già edificate 0,53 mc/mq
b) Indice di fabbricabilità programmato 0,50 mc/mq
c) dotazione spazi pubblici 18,32 mq/ab
d) Non sono state effettuate modifiche del perimetro.

Distribuzione delle superfici di zonizzazione

	mq	%
sup. territ.	263.760	100
Aree stradali	47.970	18,18
sup. fosso	10.347	3,92
sup. edificata	158.392	60,05
Aree pubbliche	25.249	9,58
sup. da edific.	21.802	8,27

3.3. - Verifica dimensionamento del PRG (Rif. Ultimo comma art. 6 L.R. 28/80)

L'art. 6 ultimo comma della L.R. 28/80 prescrive la compensazione del dimensionamento del PRG per effetto dell'inserimento nel piano dei nuclei abusivi.

Tenuto conto che il PRG è stato adottato nel 1979 e che il Comune è in continuo incremento in termini di abitanti e di stanze, il controllo del dimensionamento del PRG stesso, a seguito dell'inserimento dei nuclei abusivi, è stato effettuato in relazione al nuovo fabbisogno calcolato alla data della redazione della variante stessa, che corrisponde alla entrata in vigore della Legge 720/94. Allo scopo, di seguito sono riportati gli incrementi dovuti:



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

- a) al completamento del vigente PRG indipendentemente dalla variante speciale;
 b) al completamento nell'ambito dei nuclei abusivi.

Per le cubature realizzate si è tenuto conto del fatto che per ogni zona edificabile si sono succedute diverse discipline con riferimento ai perimetri dei centri urbani, al P.di F. ed al vigente PRG.

Dall'analisi delle cartografie base, rispettivamente del P.di F., del vigente PRG e dell'attuale base cartografica del 1990 aggiornata al 1994, si è stabilito il valore dell'edificato rispetto alle diverse epoche.

Per il completamento futuro si è invece tenuto conto solo della disciplina urbanistica vigente, misurando le aree ancora libere e moltiplicandole per l'indice assegnato dal PRG vigente.

La somma dei valori ottenuta con l'analisi sopraddetta è stata confrontata con il censimento ISTAT del 1991 tenuto conto dell'aggiornamento 91-94 risultante dopo la redazione dell'aerofotogrammetria stessa.

Tabella 2 - PRG vigente - Analisi delle cubature al 1994
 Cubature esistenti, da costruire e totali

Zone di PRG	mc esistenti	mc da costruire	mc totali
A - Cen.st.e limitr.	320.000	----	320.000
B - Bandit. alta	88.208	55.952	144.160
C/D - Nuova Florida	1.143.201	346.510	1.489.711
E - Marsicola	832.129	80.127	912.256
F - Zamboni	175.166	36.640	211.806
G - Lido Lollia	500.057	7.455	507.512
H - Tor S.Lorenzo	422.422	110.396	532.818
I - N.California	1.129.109	131.250	1.260.359
L - Tirrenella	123.840	8.485	132.325
L' - Ex Sim	711.943	----	711.943
M - Marina T.S.L	113.816	3.485	117.301
N - Lupetta mare	278.069	7.476	285.545
O - Lupetta alta	187.845	20.038	207.883
P - Colle Romito	806.693	58.168	864.861
Totale compl. PRG	6.832.498	865.982	7.698.480
Q - Nuclei abusivi	696.604	163.443	860.047
TOTALI	7.529.094	1.029.425	8.558.527



Questi dati, risultanti dai rilevamenti sulle diverse planimetrie e discipline succedutesi, sono state riscontrati con i rilevamenti ISTAT di cui alla tabella 3 ed agli aggiornamenti calcolati al punto successivo.

Tab. 3 - I censimenti ISTAT 1971-81-91

	1971	1981	% 71-81	1991	% 81-91
- Residenti	6.197	10.175	64,19	16.710	64,22
- Abit.occu	1.356	3.009	121,90	5.439	80,45
-Abit.non oc.	4.645	12.008	150,51	15.385	28,12
- Stanze occ.	4.539	12.793	181,84	23.641	84,79
- St. non oc.	16.266	46.546	186,15	56.204	20,74
-Tot abit	6.001	15.017	150,24	20.824	36,60
-Tot stanze	20.805	59.339	185,21	79.845	34,55

Da rilevare:

- L'indice di affollamento (rap. resid./stanze) è passato dal 1971 al 1981 ai seguenti valori: da 1,32 a 0,79 e nel 1991 a 0,70 ab/st; ossia ogni residente stabile ha a disposizione 1,4 stanze.

Oltre agli aspetti relativi al miglioramento economico generale si deve tenere conto che l'abitazione preferita anche dai vecchi residenti è la casa unifamiliare, che per sue caratteristiche comporta un sovradimensionamento del numero delle stanze rispetto ai residenti.

- Il territorio del Comune continua ad essere interessato da una domanda abitativa in crescita costante, mentre decresce la domanda per la seconda casa.

- Nonostante la crescita notevole del numero degli alloggi resta un fabbisogno pregresso per coabitazioni. Infatti per 5.764 nuclei familiari esistono 5.439 alloggi; ossia mancano 326 alloggi per ottenere il rapporto nuclei familiari/alloggi uguale a uno.

Infine, un dato che si riscontra anche a livello nazionale riguarda, da un lato la riduzione del numero dei componenti del nucleo familiare; dall'altro invece l'aumento del numero medio delle stanze per alloggio, comprese le cucine ed altre stanze adibite ad altri usi, .

Infatti nel Comune di Ardea il nucleo familiare medio risulta di 2,89 componenti i quali dispongono di alloggi con 4 stanze medie.

In linea generale il rapporto alloggi occupati e non occupati risulta:

- 4 stanze / alloggio occupato;
- 3,4 stanze / alloggio non occupato.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

3.3.1. Ipotesi di aggiornamento dai dati base ISTAT 1991 alla data di rilevamento diretto delle cubature esistenti Giugno 1994.

Ai fini della programmazione decennale del fabbisogno abitativo, in assenza di dati certi forniti dal Comune, dati che siano omogenei con i dati ufficiali ISTAT, si è preferito aggiornare quelli ufficiali forniti dall'ISTAT 1991, anche per un utile riscontro dei rilevamenti diretti, effettuati sui luoghi, delle cubature e stanze esistenti al giugno 1994.

3.3.1.1. Popolazione al giugno 1994

Gli aggiornamenti sono stati effettuati secondo la formula statistica di crescita:

- agg. giugno 1994 = dati ISTAT 1991 $(1 + t * \% \text{ annua})$

con $t = 2,5$ anni

Percentuale annua 6,42, pari ad un incremento di 16,05%.

Popolazione al 1991 = 16.710 incrementata del 16,05% = 19.392 (popolazione al 1994)

Questo dato trova riscontro anche dai censimenti annuali ISTAT sulla popolazione residente in Italia per Comuni.

3.3.1.2. Stanze occupate e non occupate al giugno 1994

Per l'aggiornamento delle stanze occupate e non, al giugno 1994, in considerazione della crescita attenuata tra i decenni 71-81 e 81-91 si preferisce applicare, alla formula sopraddetta, la media aritmetica annua dell'ultimo decennio:

con $t = 2,5$ anni

media aritmetica annua:

- 1.084,8 per le occupate

- 965,8 per le non occupate.

26.355 stanze occ. 1994 = stanze 23.641 + 2.712

58.616 stanze non oc 1994 = stanze 56.204 + 2.414

Per un riscontro con le cubature rilevate (vedi tab. 1) e sempre con riferimento ai rilevamenti ISTAT sono state calcolate le cubature medie per stanza/abitante.

Il censimento riporta la superficie totale netta (con la esclusione delle murature



interne ed esterne e dei vani accessori) delle stanze occupate. Dividendo la superficie totale, aumentata di percentuali di norma relative alle murature ed ai vani accessori, si ottiene la superficie media per stanza/abitante.

Ossia $547.217 \text{ mq} \text{ aumentati del } 30 \% (15 + 15) / 23.641 = 30 \text{ mq}$.

Moltiplicando la stessa per l'altezza media di 3,00 ml, si ottiene 90 mc per stanza/abitante.

Pertanto utilizzando i dati ISTAT, aggiornati al 1994 per interpolazione lineare ed espressi in mc, il tutto per un riscontro delle cubature esistenti rilevate direttamente nel giugno 1994, le cubature desunte dai dati ISTAT risultano:

$$26.355 \times 90 = 2.371.950 \text{ mc}$$

$$58.616 \times 90 = 5.275.440 \text{ mc}$$

$$\text{sommano } 7.647.390 \text{ mc}$$

Tali valori, desunti dai dati ISTAT, sono orientativamente a quelli rilevati direttamente sui luoghi. Da sottolineare comunque che, mentre i dati ISTAT computano anche le stanze esterne alle zone di PRG ed escludono i volumi non residenziali (negozi, uffici, studi professionali, ecc.), il rilevamento diretto invece comprende i volumi non residenziali ma esclude le stanze esterne alle zone di PRG. Da riscontri su basi ISTAT e sui luoghi si è verificato che le incidenze delle stanze fuori PRG e quelle non residenziali interne al PRG si equivalgano nella misura del 10% della cubatura totale.

3.3.1.3. Dimensionamento dei fabbisogni abitativi al 2004.

Seguendo i criteri adottati dalla Regione Lazio e contenuti nella delibera di approvazione del precedente PRG (cfr pag. 7236 BUR n. 32 del 20.11.84), il fabbisogno abitativo decennale a partire dal 1994 fino al 2004 risulta, come sommatoria dei diversi fabbisogni il seguente:

A) Fabbisogno pregresso.

Dal censimento ISTAT 1991 risulta:

$$5.764 \text{ nuclei famil.} - 5.439 \text{ alloggi} = 325 \text{ alloggi mancanti}$$

$$326 \times 4 \text{ stanze per alloggio} =$$

1.304 stanze

B) Fabbisogno sostitutivo.

1) per il rinnovo del patrimonio antico resta invariato il fabbisogno già stabilito con il precedente piano, in quanto non sono stati approvati i piani attuativi della zona storica e delle zone limitrofe.

640 stanze



10
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

2) Per rinnovo generale, il dato di riferimento è il patrimonio di stanze occupate al 1981. Pertanto

$$12.793 - (64.000 : 100) = 12.153 \times 5\% = \quad \quad \quad \mathbf{608 \text{ stanze}}$$

C) **Fabbisogno aggiuntivo.**

Il fabbisogno aggiuntivo riguarda i nuovi abitanti. Secondo l'indice ISTAT la crescita risulta del 6,42 % annuo.

Si riconferma quindi l'incremento del 5% annuo già assentito con il precedente PRG

$$19.392 \times 50,2 = \quad \quad \quad \mathbf{9.696 \text{ stanze}}$$

per un totale di **12.248 stanze**

$$\mathbf{\text{equivalenti a } 12.248 \times 90 = \quad \quad \quad \mathbf{1.102.120 \text{ mc}}}$$

I **fabbisogni residenziali** saranno ubicati prevalentemente nei completamenti delle zone edificabili esistenti e nei nuclei abusivi recuperati con la presente variante.

3.4 Descrizione delle tavole

Le Tavole 13 a 13 b riportano lo strumento urbanistico vigente e lo stato di fatto desunto dal rilievo aereofotogrammetria della Regione Lazio del 1990. In questa tavole sono evidenziati i nuclei abusivi e le case sparse.

Per quanto riguarda le zonizzazioni interne ai singoli nuclei le norme tecniche rinviano alle tavole di dettaglio di singoli nuclei.

Per quanto attiene le analisi generali di compatibilità dell'inserimento dei nuclei stessi con vincoli oggetti, sono state aggiornate le seguenti tavole di PRG vigenti:

- **La tavola 3** Questa tavola riferita al DM 21.01.81 integra quella vigente geomorfologica, precisando per ogni nucleo la situazione geologica;

- **Le tavole 5.1 e 5.2** riproducono alla scala del PRG i vincoli ex lege 431/85 e la classificazione dei beni ambientali di cui al PTP;

- **La tavola 8** integra quella n. 8 di PRG vigente con la individuazione dei terreni gravati da uso civico.

La relazione tecnica e lo stralcio delle norme tecniche completano le elaborazioni a livello generale.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Le elaborazioni che seguono riguardano la disciplina di dettaglio di singoli nuclei. Le singole tavole sono state elaborate per tutti i nuclei perimetrati

Le Tavole 2a e 2b riguardano lo stato di fatto riprodotto rispettivamente su base catastale e su base aereofotogrammetria 1994.

Il perimetro del nucleo corrisponde a quello adottato dal Comune in data 23.11.83 con del. n. 77, fatta eccezione per i

tre nuclei detti rispettivamente Valle Caia, Villaggio Ardeatino, Castagnetta e Castagnola, per i quali i perimetri sono stati razionalizzati per esigenze urbanistiche.

Ai sensi per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 28/80, questa tavola completa il rilevamento di cui al precedente articolo 1 della medesima legge ed è propedeutica alla zonizzazione di cui al successivo punto:

La Tavola 3 riguarda la zonizzazione su base catastali

Sulla base dei nuovi rilevamenti e tenuto conto:

- dei perimetri delle zone già fissati dal Comune ed integrati per i tre nuclei suddetti (Valle Caia, Villaggio Ardeatino e Castagnetta);
- degli indici relativi alla conservazione dei volumi, dei completamenti e delle subzone ove sono previsti gli accorpamenti dei volumi, mediante comparto edificatorio;
- ferme restando le localizzazioni degli spazi pubblici, fatta eccezione di quelli che per costruzioni abusive sopravvenute non sono più attuabili,
- della razionalizzazione della rete viaria desunta dall'aereofotogrammetria.

La Tavola 4 - Rete viaria e spazi pubblici.

Questa tavola riproduce su base aereofotogrammetria la rete viaria e gli spazi pubblici riportati nella zonizzazione su base catastale. Inoltre sono riportate le sezioni tipo delle reti viarie e i profili generali.

La Tavola 5 - Reti idriche, fognarie e di pubblica illuminazione

Con riferimento alla tavola precedente, questa tavola riporta il posizionamento con le indicazioni delle sezioni e dei particolari costruttivi delle reti idriche, fognarie e di pubblica illuminazione.

La Tavola 6 - Profili e tipi edilizi -

Con riferimento alla convenzione d alla circolare regionale sui contenuti dei piani attuativi, questa tavola illustra i profili dei terreni e i tipi edilizi.

Elab. 7 - Relazione tecnica e Norme tecniche di Attuazione

Elab. 8 - relazione finanziaria e schema di convenzione



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Le elaborazioni di cui sopra completano non solo i contenuti minimi di cui al citato art. 9 della L.R. 28/80 e successive modifiche ed integrazioni. Infatti al fine di rendere completamente operative le elaborazioni stesse sono state elaborate anche le tavole relative alle opere di urbanizzazione.

4. RELAZIONE DI FATTIBILITÀ GEOTECNICA (DM 21.01.81, punto H)

4.0. Premessa

Con legge 2 febbraio 1974, n. 64 sono state ulteriormente disciplinate, in linea generale, le procedure tecniche per le singole costruzioni e per le verifiche geotecniche dei piani urbanistici.

Per i terreni non inclusi nelle zone sismiche e di trasferimento e/o consolidamento degli abitati, le norme applicabili per le singole costruzioni restano quelle già previste dalla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e successive modifiche ed integrazioni (cfr. artt. 4, 5, 6 e 7, L.1086/71). Per gli strumenti urbanistici, la citata legge 64/74 rinvia ogni ulteriore determinazione a successivi decreti del Ministero LL.PP di concerto con il ministero degli interni (cfr. Dm 21.01.81 e circolare ministero LL.PP 21597/81).

Per i terreni inclusi nelle zone sismiche, di trasferimento e/o di consolidamento degli abitati, i progetti singoli sono sottoposti a controllo preventivo del Genio Civile (cfr. titolo II L. 64/74 e LR 4/85), anziché a semplice deposito. Per quanto attiene gli strumenti urbanistici, questi non possono essere adottati senza una preventiva verifica geotecnica (cfr. art. 13, L. 64/74) del territorio interessato dal piano stesso.

Il territorio del Comune di Ardea, già frazione del Comune di Pomezia, non è mai stato incluso negli elenchi dei comuni con rischio sismico (cfr. DM 1 aprile 1983). Inoltre sul territorio stesso non sono mai stati effettuati interventi di trasferimento o consolidamento ai sensi della legge 9 luglio 1908, n. 445. Pertanto trovano applicazione per i progetti singoli le disposizioni ex lege 1086/71 e per i piani urbanistici il DM 21 gennaio 1981, con i chiarimenti di cui alla circolare Ministeriale 21597/81.

4.1. Il DM 21 gennaio 1981.

Il DM/81, in attuazione dell'art. 1 della legge 64/74 e recante norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, sulla stabilità dei pendii e delle scarpate delle zone non considerate con rischio sismico, al punto H riporta le verifiche tecniche



per la "fattibilità geotecnica di opere su grandi aree"

Oggetto delle norme sono i criteri e le verifiche di carattere geotecnico da adottare nell'elaborazione dei piani urbanistici che interessano "ampie superfici" e riguardano:

- a) nuovi insediamenti urbani o industriali;
- b) la ristrutturazione di insediamenti esistenti;
- c) reti idriche e fognanti urbane e reti di sottoservizi di qualsiasi tipo;
- d) strade urbane ed altre infrastrutture territoriali estranee alla fattispecie.

Con circolare del Ministero LL.PP 3 giugno 1981, prot. 21.597 sono state riportate le istruzioni per l'applicazione delle norme sopraddette.

La circolare precisa che le norme di cui al citato DM trovano applicazione per gli interventi "che possono comportare variazioni significative nelle condizioni del sottosuolo".

Le indagini specifiche riguardano in particolare la stabilità dei pendii tenuto conto anche di eventuali effetti dell'inserimento delle opere.

Dovranno pertanto essere documentate le caratteristiche geomorfologiche e topografiche della zona e le caratteristiche ed il comportamento dei manufatti esistenti internamente ed all'intorno al territorio oggetto di piano.

Le verifiche da effettuare riguardano la fattibilità dell'insieme, dal punto di vista geologico e geotecnico, dell'intervento programmato.

Le indagini devono accertare la natura dei suoli e le e se le soluzioni tecniche da adottare comportano opere particolarmente onerose per il sostegno delle opere stesse.

4.2. I Piani Attuativi per il recupero dell'abusivismo

Va rilevato in primo luogo che tutti i piani attuativi in questione riguardano aree già edificate e tutte definite zone di completamento agli effetti urbanistici.

Inoltre, come detto nella relazione geomorfologica, nel territorio non esistono zone franose e i pendii compresi nelle zone edificabili risultano tutti stabili e con pendenze irrilevanti sotto il profilo tecnico.

Nella tabella che segue sono riportate le caratteristiche urbanistiche di ogni singolo nucleo.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Tabella n.1 - Rilevamento dati al settembre 1994
Superficie territoriale, volumi totale e volumi da edificare a completamento

Nome zona	super.ha	vol.tot.	vol. da edif	Increment. %
1. V.Caia	32,2	101.284	28.804	28,43%
2. V. Ardeat.	16,4	67.817	21.227	31,25%
3. Madonnina	31,5	63.115	22.735	35,99%
4. Castagnetta	25,4	106.749	23.991	22,48%
5. Castagnola	15,5	51.419	16.529	40,30%
6. Bandit.bas.	72,1	359.407	44.774	20,92%
7. Acquafer.	26,4	110.256	25.383	23,00%
Totali	219,5	860.047	163.443	19,00%

Di seguito, per ogni zona sono descritte le caratteristiche tecniche e geotecniche.

1. Valle Caia

La zona risulta in lieve pendio con dislivello da 125 a 100 ml; con una pendenza media del 2,5 % e massima del 10 %.

La natura del suolo, come riportate nella relazione, riguarda terreni "pozzolanici" con abbastanza buone caratteristiche tecniche.

Le costruzioni esistenti e quelle all'intorno non hanno presentato particolari problemi nelle fondazioni.

2. Villaggio Ardeatino

La zona risulta in lieve pendio con dislivello da 125 a 100 ml; con una pendenza massima del 10 %. La natura del suolo, come riportate nella relazione, riguarda terreni "pozzolanici" con abbastanza buone caratteristiche tecniche.

Le costruzioni esistenti e quelle all'intorno non hanno presentato particolari problemi nelle fondazioni.

3. Madonnina

La zona risulta in lieve pendio con dislivello da 70 a 50 ml con una pendenza media del 3,5 % e massima del 6 %.

La natura del suolo, come riportate nella relazione, riguarda terreni "pozzolanici" con abbastanza buone caratteristiche tecniche, fatta eccezione di una modesta parte verso il fosso con natura alluvionale.



Le costruzioni esistenti e quelle all'intorno non hanno presentato particolari problemi nelle fondazioni.

4. Castagnetta

La zona risulta in lieve pendio con dislivello da 58 a 48 ml; con una pendenza media del 2 % e massima del 4 %.

La natura del suolo, come riportate nella relazione, riguarda per un 50% terreni "pozzolanici" con abbastanza buone caratteristiche tecniche e per il restante 50% terreni sabbiosi

Le costruzioni esistenti e quelle all'intorno non hanno presentato particolari problemi nelle fondazioni.

5. Castagnola

La zona risulta in lieve pendio con dislivello da 40 a 20 ml, con una pendenza media del 3,7 % e massima del 4,0 %

La natura del suolo, come riportate nella relazione, riguarda in gran parte terreni "Alluvionali" con variazioni geotecniche da discrete a pessime caratteristiche tecniche.

Le costruzioni esistenti e quelle all'intorno non hanno presentato particolari problemi nelle fondazioni.

Per questa zona si rende necessario una ulteriore analisi

6. Banditella Bassa

La zona risulta in lieve pendio con dislivello da 17 a 8 ml con una pendenza media di 0,3 % e massima del 13 %.

La natura del suolo, come riportate nella relazione, riguarda terreni "Alluvionali" con variazioni geotecniche da discrete a pessime caratteristiche tecniche.

Le costruzioni esistenti e quelle all'intorno non hanno presentato particolari problemi nelle fondazioni.

7. Acquaferrata

La zona risulta pianeggiante con dislivello da 4,5 a 3,4 ml; con una pendenza massima del 1,0 %.

La natura del suolo, come riportate nella relazione, riguarda terreni "sabbiosi" con discrete caratteristiche tecniche.

Le costruzioni esistenti e quelle all'intorno non hanno presentato particolari problemi nelle fondazioni.

Arch. Rinaldo Sebastì



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DELLA VARIANTE SPECIALE AL PRG
PER il RECUPERO NUCLEI ABUSIVI
AI SENSI DELLA L.R. 28/80**



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

[Handwritten signature]

Al testo delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG, approvato con Delibera G.R. n. 5192 del 01.08.84, sono aggiunti i seguenti articoli 29 e 30

Art. 29

Interventi su edifici esistenti

Indipendentemente dalla rappresentazione grafica riportata nelle tavole di PRG, per costruzione esistente si intende quella legittima o legittimata a seguito di condono edilizio secondo le disposizioni di cui alla legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Alle costruzioni prive di licenza edilizia, concessione o autorizzazione si applicano esclusivamente le sanzioni di cui alla citata legge 47/85.

Art. 30

Zone G - recupero urbanistico di nuclei abusivi

1. Le Zone G riguardano i nuclei abusivi perimetrati ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modifiche ed integrazioni,

2. Nelle tavole 13.a, 13.b sono riportati i perimetri delle 7 zone di recupero urbanistico, aggiornati alla data del settembre 1994 (data di entrata in vigore della Legge 724/94) e verificati nella consistenza edilizia.

3. Ai sensi e per gli effetti del 6° comma dell'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e dell'art. 6 della legge regionale n. 76/85, il rilascio delle concessioni in sanatoria entro le zone perimetrata, è subordinato ad atto d'obbligo mediante il quale gli interessati si impegnano a partecipare pro quota agli oneri di urbanizzazione dell'intero nucleo perimetrato, in sede di stipula della convenzione.

4. Per le zone di recupero sopraelencate sono stati redatti i Piani Particolareggiati, di cui al punto a) del precedente articolo 8, assistiti da comparto edificatorio ai sensi degli articoli 22 e 23 della Legge regionale 35/78, per la suddivisione degli oneri e vantaggi tra i diversi proprietari.

5. A seguito dell'approvazione dei piani particolareggiati, i consorzi dei singoli nuclei possono delegare il Comune, per le parti non esplicitamente subordinate a comparto edificatorio, agli espropri ed alla costruzione delle opere di urbanizzazione. In tale caso gli oneri concessori saranno commisurati, ai sensi dell'art. 7 della Legge 23.12.93, n. 537, all'intero costo delle opere di urbanizzazione comprese le indennità di espropriazione.

6. Fermi restando i perimetri riportati nelle presenti tavole di variante speciale al PRG, ai sensi della L.R. 28/80 e successive modifiche ed integrazioni, gli indici e parametri da osservare in sede di Piano Particolareggiato sono i seguenti:

a) In tutti i nuclei edilizi:

- per le distanze tra fabbricati, dai confini dei lotti e dalle reti viarie di applicano le disposizioni di cui al precedente art. 5;

- le altezze dei fabbricati non devono superare la media delle costruzioni limitrofe ed in



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

ogni caso 7,50 ml.

- la dotazione minima di spazi pubblici di cui al DM 1444/68 calcolata per ogni 80 metricubi, ove possibile resta quella di cui al vigente PRG;

b) Nei rispettivi nuclei abusivi si applicano gli indici di cui alla seguente tabella:

zone	I.f. (1)	I.t. (2)
1. Valle Caia	0,30	0,20
2. Villaggio Ardeatino	0,50	0,30
3. Madonnina	0,25	0,15
4. Castagnetta	0,35	0,20
5. Castagnola	0,35	0,20
6. Banditella di sotto	0,40	0,25
7. Acquaferata	0,50	0,30

(1) Indice di fabbricabilità fondiario per i completamenti e la nuova edificazione

(2) Indice di fabbricabilità territoriale per le subzone di accorpamento dei volumi o nei comparti

Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 21 fasciate



Il Funzionario Responsabile
Paola Pacificò

