

24

**COMUNE DI ARDEA**

(Prov. di Roma)

Copia Conforme all Originale  
Ardea, li 16-09-2013



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Funzionario Incaricato

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

RESPONSABILE TECNICO  
Dot. Ing. S. Colliatti

Allegato alla deliberazione commissariale  
n. 14 del 28-09-97  
Il Segretario comunale



ELABORATO GRAFICO PUBBLICATO ALL'ALBO

PRETORIO DEL COMUNE DI ARDEA DAL 09/09/1997

AL 09/10/1997 E DAL 24/02/1998 AL 26/03/1998

NUCLEO

N° 2

**VILLAGGIO  
ARDEATINO**

**ELAB. 7**

relazione tecnica  
norme tecniche d'attuazione

**COMUNE DI ARDEA**

prov di Roma

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI ESECUZIONE**

ART 13 LEGGE 1150/42



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

26

REGIONE LAZIO  
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
VOTO N. 0250/1 11 MAG. 2017  
IL SEGRETARIO

REGIONE LAZIO  
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

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

F.70 Arch. Fabio Bisogni



Il Funzionario Responsabile  
Paola Pacifico

*Paola Pacifico*

**RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
dei P.P. RECUPERO ABUSIVISMO A R D E A**

**Nucleo n. 2 - VILLAGGIO ARDEATINO**

**INDICE**

**RELAZIONE TECNICA**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO**

**CAPO I - Generalità**

- Art.1 - Validità delle norme
- Art.2 - Applicazione della Legge n.47/85
- Art.3 - Rinvio a norme generali
- Art.4 - Applicazione del comparto edificatorio ai sensi degli articoli 22 e 23 della legge regionale 2 luglio 1978, n. 35.

**CAPO II - Contenuto del piano**

- Art. 5 - Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista
- Art. 6 Aree stradali pubbliche, di pubblico transito e private,
- Art. 7 - Reti viarie e spazi pubblici



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
*RP*



24

**COMUNE DI ARDEA**

(Prov. di Roma)

Copia Conforme all Originale  
Ardea, li 16-09-2013



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Funzionario Incaricato

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

RESPONSABILE TECNICO  
Dott. Ing. ...

Allegato alla deliberazione commissariale  
n. 14 del 28-08-97  
Il Segretario comunale



E. BORATO GRAFICO PUBBLICATO ALL'ALBO

PRETORIO DEL COMUNE DI ARDEA DAL 09/09/1997

AL 09/10/1997 E DAL 24/02/1998 AL 26/03/1998

NUCLEO

N° 2

**VILLAGGIO  
ARDEATINO**

**ELAB. 7**

relazione tecnica  
norme tecniche d'attuazione

**COMUNE DI ARDEA**

prov di Roma

**PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI ESECUZIONE**

ART 13 LEGGE 1150/42



prog arch RINALDO SEBASTI

coll arch LUIGI DE FELICI

arch PAOLO FIACCAVENTO

dis CLAUDIO MIANO



26

REGIONE LAZIO  
COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
VOTO N. 0250/1 11 MAR. 2017  
IL SEGRETARIO

REGIONE LAZIO  
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

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

F. P. Arch. Fabio Bisogni



Il Funzionario Responsabile  
Paola Pacifico

*Paola Pacifico*

## RELAZIONE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE dei P.P. RECUPERO ABUSIVISMO A R D E A

Nucleo n. 2 - VILLAGGIO ARDEATINO

INDICE

RELAZIONE TECNICA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO

CAPO I - Generalità

- Art.1 - Validità delle norme
- Art.2 - Applicazione della Legge n.47/85
- Art.3 - Rinvio a norme generali
- Art.4 - Applicazione del comparto edificatorio ai sensi degli articoli 22 e 23 della legge regionale 2 luglio 1978, n. 35.

CAPO II - Contenuto del piano

- Art. 5 - Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista
- Art. 6 Aree stradali pubbliche, di pubblico transito e private,
- Art. 7 - Reti viarie e spazi pubblici



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

*Paola Pacifico*



ARDEA-2019-0013874

05-03-2019 12:57:54

## **TITOLO II NORME PER LA EDIFICAZIONE**

### **CAPO I - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista**

- Art. 8 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso
- Art. 9 - Accorpamento delle cubature
- Art. 10 - Distacchi

### **CAPO II - Zona di completamento residenziale**

- Art. 11 - Interventi edilizi - Destinazioni d'uso
- Art. 12 - Accorpamento delle cubature
- Art. 13 - Distacchi

### **CAPO III - Zona di nuova edificazione - destinazioni d'uso**

- Art. 14 - Norme per la edificazione - destinazioni d'uso
- Art. 15 - Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento
- Art. 16 - Distacchi
- Art. 17 - Costruzioni in aderenza
- Art. 18 - Accorpamento delle cubature

### **CAPO IV - Suddivisione del territorio di cui alla Planimetria catastale di zonizzazione in lotti edificabili**

- Art. 19 - Lotti minimi edificabili

### **CAPO V - Norme per il decoro delle costruzioni**

- Art. 20 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici
- Art. 21 - Sistemazioni delle zone di distacco
- Art. 22 - Recinzioni



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



## RELAZIONE NUCLEO ABUSIVO N. 2 "VILLAGGIO ARDEATINO"

### 0. Premessa

La lottizzazione abusiva è ubicata all'estremità ovest del territorio comunale lungo la strada comunale Ardeatina a confine con il territorio del Comune di Albano laziale.

Il frazionamento delle aree non risulta dall'aerofotogrammetria del 1979, base del vigente PRG.

Il frazionamento attuale è stato desunto dal foglio catastale n. 18 dal quale non risulta la data di aggiornamento.

Rispetto al vigente PRG la lottizzazione ricade in zona E (agricola). Inoltre, secondo la perizia tecnica predisposta dall'attuale Commissario agli usi civici dott. Carletti, il terreno non risulta gravato da usi civici.

Il perimetro della lottizzazione è stato individuato, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28, con deliberazione consiliare n. 77 del 23 novembre 1983.

Con riferimento al perimetro adottato, il nuovo perimetro rettifica quello già adottato per includere aree marginali intercluse tra le costruzioni, anche per consentire la creazione degli spazi pubblici nella misura stabilita dal vigente PRG; ossia 24 mq per ogni 80 mc.

### 1. Dati rilevati al settembre 1994.

Secondo i rilevamenti effettuati sui luoghi e ricontrollati su nuove cartografie, tenuto conto del nuovo perimetro individuato con il presente piano, i nuovi dati risultano:

1. superficie territoriale	164.488 mq
2. superfici strade (1)	30.480 mq
3. superf. edificabile (2)	134.008 mq
4. superficie edificata	67.390 mq
5. rapp. sup. righe 4/3	50,0%
6. metri cubi realizzati	46.590 mc
7. ind. fabbr. fond. medio	0,71 mc/mq
9. media degli indici	0,74 mc/mq

I metri cubi esistenti sono stati rilevati nel settembre 1994, mediante lettura della superficie su base aerofotogrammetrica e controllo delle altezze sui luoghi. Tale criterio è stato nuovamente verificato sulla base delle nuove aerofotogrammetrie



fornite dal Comune.

(1) La superficie delle strade si riferisce alle stesse razionalizzate in conformità dei progetti di massima.

(2) Nella superficie edificabile devono essere individuati gli spazi pubblici

Dal foglio catastale si evince che i lotti hanno una dimensione media inferiore a mq 1.000. Pertanto, al fine di evitare che l'eccesso di cubatura da realizzare renda improponibile il recupero urbanistico ai sensi della L.R. 28/80, la cubatura da assegnare ai lotti non edificati sarà di 450 mc e l'indice di fabbricabilità fondiario risulterà di 0,50.

## 2. Dati di piano particolareggiato.

La zonizzazione prevede, oltre agli spazi pubblici ed alle reti viarie le seguenti sub-zone, calcolate con i seguenti indici di fabbricabilità fondiari:

Conservazione - mantenimento volumi		
Completamento	0,50 mc/mq	
Nuova edificazione	0,50 mc/mq	
Comparto Indice territoriale	0,30 mc/mq	
- superficie territoriale		mq 164.488
- superficie edificabile		mq 134.008
- di cui:		
- superficie spazi pubblici individuati		mq 10.400
- superficie fondiaria (compresi i comparti)		mq 126.608
- sup. a conservazione		mq 48.906
- per metri cubi a conservazione		mc 40.290
- sup. a completamento		mq 18.384
- per metri cubi a completamento		mc 9.192
- di cui già realizzati		mc 6.300
- sup. a nuova edificazione		mq 7.200
- per metri cubi nuova edificazione		mc 3.600
- sup. a comparti		mq 49.118
- per metri cubi a comparto		mc 14.735
- per un totale di		mc 67.817
- di cui da realizzare		mc 21.227
- numero abitanti Vol./80		n. 848
- di cui da realizzare		n. 265
- pari al		31,25%

In considerazione della densità insediativa già realizzata, il piano propone la





conferma di 24 mq abitanti con la ubicazione degli spazi pubblici sostanzialmente nei lotti di maggiore dimensione e con l'applicazione del comparto edificatorio.

Calcolo delle dotazioni di spazi pubblici:

848 (abitanti) x 24 = 20.352 mq

di cui

già inseriti mq 10.400

inseriti nei comparti mq 14.735

(30% della superficie a comparto)

Totale mq 25.135

Per una dotazione di mq 29,64 per abitante.

Anche la rete viaria già realizzata in parte è stata confermata nella forma individuata dall'aereofotogrammetria.

La percentuale della superficie stradale rispetto alla superficie territoriale è di 18,53%. L'elevata percentuale è dovuta al dimensionamento minimo dei lotti ed a una organizzazione territoriale funzionale alla compravendita dei terreni fabbricabili.

### 3. Elenco e descrizione delle tavole

Dal combinato disposto tra gli elaborati elencati nella convenzione d'incarico 1 agosto 1994, le modifiche introdotte nella deliberazione di proroga n° 262 del 06.04.95 e le disposizioni legislative in materia di piani attuativi (circ. reg. 6931/93) con particolare riferimento al recupero degli insediamenti abusivi, gli elaborati prodotti ed i contenuti degli stessi sono i seguenti:

#### Tav. 1. - Estratto del PRG

Questa tavola ripete per ogni nucleo l'individuazione effettuata nella Tavola generale di PRG vigente alla medesima scala. La ripetizione è richiesta dalla circ. reg. 6931/93.

#### Tav. 2.a - Stato di fatto su base catastale.

Questa tavola precisa i perimetri di cui all'art. 2 L.R. 28/80 con le rettifiche proposte a livello di previsioni urbanistiche. Le rettifiche già proposte a suo tempo sono state ulteriormente verificate. Nella tavola sono indicati anche i perimetri originali deliberati dal C.C. nel 1983. Si riportano i frazionamenti che risultano al catasto al 1994. Le particelle catastali sono state distinte in edificate e non sulla base dell'aerofotogrammetrico 1994.

#### Tav. 2b - Stato di fatto su base aereofotogramtrica.

Questa tavola integra quella precedente su base aereofotogrammetrica aggiornata al settembre 1994.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



**Tav. 3. - Zonizzazione su base catastale.**

Questa tavola contiene con riferimento alla circ. reg. 6931/93:

- strade e altri spazi riservati alla viabilità;
- aree da riservare ad edifici collettivi (spazi pubblici);
- aree con speciali servitù (se esistenti);
- aree riservate alla normale edificazione (conservazione, completamento e nuova edificazione).

La tavola riporta inoltre il frazionamento catastale, che si intende conservare come suddivisione del territorio in lotti edificabili, ed i perimetri dei comparti edificatori (circ. reg. 6931/93). In essa gli spazi pubblici sono stati individuati con destinazione generica.

**Tav. 4. - Rete viaria, spazi pubblici e perimetri dei comparti edificatori.**

Questa tavola su base aereofotogrammetrica precisa taluni elementi della precedente tavola 3, in particolare la previsione della rete viaria con le quote altimetriche. Inoltre in questa tavola sono ulteriormente specificati i tipi di spazi pubblici, i perimetri dei comparti, le sezioni tipo delle reti viarie ed i tipi di alberature da adottare in particolari località. (circ. reg. 6931/93).

**Tav. 5. - Reti idriche, fognarie e di pubblica illuminazione.**

Le previsioni e le sezioni tipo di opere di urbanizzazione sono estese anche alle reti idriche, fognarie e di pubblica illuminazione come previsto all'art. 2, punto 2 lettera c della convenzione).

**Tav. 6. - Profili regolatori e tipi edilizi.**

Trattandosi di piano di recupero, i profili regolatori ed i tipi edilizi assumono diverso significato nel senso che illustrano la situazione territoriale, e pertanto sono redatti rispettivamente alla scala 1:500 per i tratti significativi (art. 2 punto 3 lettera c della convenzione).

**Elab. 7. - Relazione tecnica e Norme Tecniche di Attuazione.**

Questo elaborato contiene la Relazione illustrativa e le Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Particolareggiato (circ. reg. 6931/93).

**Elab. 8 - Relazione finanziaria, tempi di attuazione e convenzione tipo.**

In relazione alla circolare sono riportati in questo elaborato la relazione finanziaria, i tempi di attuazione e la convenzione tipo sia per le zone stabilite a comparto che per l'attuazione generale del Piano Particolareggiato.



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
dei P.P. RECUPERO ABUSIVISMO ARDEA**

**Nucleo n. 2 - VILLAGGIO ARDEATINO**

**TITOLO I - GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO**

**CAPO I - Generalità**

**Art. 1**

**Validità delle norme**

Le presenti norme tecniche valgono per l'attuazione del Piano Particolareggiato NUCLEO 2 -VILLAGGIO ARDEATINO, di esecuzione del P.R.G. del ~~Comune~~ di Ardea approvato con D.G. n. 5192 del 1 agosto 1984 e della variante speciale al PRG di recupero dei nuclei abusivi, in attuazione del disposto di cui agli artt. 6 e 9 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 2**

**Applicazione della Legge n.47/85 e successive modifiche ed integrazioni**

Per volumetria preesistente alla data del 31 dicembre 1993, di cui agli articoli successivi delle presenti norme tecniche, va considerata quella legittimamente realizzata o quella legittimata ai sensi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 3**

**Rinvio a norme generali**

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le norme tecniche di attuazione del P.R.G. approvate con deliberazione della G.R. n. 5192 del 1 agosto 1984 e successive modifiche ed integrazioni nonché le norme di legge e regolamenti vigenti.

**Art. 4**

**Applicazione del comparto edificatorio ai sensi degli articoli 22 e 23 della legge regionale 28 luglio 1978, n. 35**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della legge 24 dicembre 1993, n. 537, della cui



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



applicazione il Comune di Ardea è fin d'ora obbligato per effetto del Decreto del Ministero degli Interni, visto l'art. 6 della legge regionale 21 maggio 1985, n. 76, al territorio sottoposto al piano attuativo dal presente piano si applicano le disposizioni di cui agli articoli 22 e 23 della L.R. 35/78.

Ai sensi dell'art. 22 della suddetta L.R. 35/78, i proprietari compresi nel perimetro del presente piano sono obbligati alla formazione del consorzio di comparto con le procedure e gli effetti di cui all'art. 23 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e degli artt. 22 e 23 della L.R. 75/78.

Le finalità del comparto edificatorio sono:

- per le zone di conservazione dei volumi e delle superfici esistenti di cui al successivo art. 5 lettera a) e Capo II, di completamento residenziale di cui al successivo art. 5 lettera b) e per le zone di nuova edificazione di cui all'art. 5, lettera c) ed al Capo III ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 della legge 47/85, il contributo concessorio, anche se versato, deve essere integrato dalle spese relative alle opere di urbanizzazione primarie e di quota parte delle secondarie e dell'indennità di esproprio degli spazi pubblici compresi nel piano particolareggiato;

- per le zone di nuova edificazione limitate dal perimetro con tratteggio è fatto obbligo ai proprietari dei terreni compresi nel perimetro stesso di costituire un sub-consorzio di comparto ai sensi delle citate leggi statali e regionali, per la cessione gratuita del 50% delle aree, con la suddivisione degli oneri e vantaggi derivanti dal piano stesso.

## CAPO II - Contenuto del piano.

### Art. 5

#### Zone residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

Il presente Piano Particolareggiato prevede le seguenti zone edificate o edificabili.

a) Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali esistenti  
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione su base catastale" con linee continue alternate a linee intervallate inclinate a 45 gradi.

b) Zona di completamento residenziale  
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione su base catastale" con linee inclinate a 45 gradi ad interspazio di mm. 6.

c) Zona di nuova edificazione residenziale  
Tale zona è indicata sul grafico di P.P. "Zonizzazione su base catastale" con linee verticali ad interspazio di mm. 3.



Nella zona di nuova edificazione sono compresi i perimetri di accorpamento di cui al successivo art. 15.

#### **Art. 6**

#### **Disciplina delle aree stradali pubbliche, di pubblico transito e private**

Tali aree stradali risultano bianche sul grafico di P.P. "Rete viaria".

Le strade private potranno, a giudizio dell'Amministrazione, essere rese pubbliche, gravate da pubblico transito o rimanere private; in quest'ultimo caso restano gravate da servitù per la canalizzazione delle reti fognarie ed idriche e la loro conservazione dovrà essere affidata ai proprietari inclusi nel perimetro del presente P.P. costituiti in consorzio secondo le norme di legge. Qualora non siano chiuse da cancello dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

La disciplina prevista dal presente articolo dovrà risultare da apposito atto di convenzione tra il Comune ed il Consorzio.

#### **Art. 7**

#### **Reti viarie e spazi pubblici**

Le reti viarie pubbliche, le fasce di rispetto alle stesse e gli spazi pubblici sono:

- a) sedi viarie e parcheggi;
- b) verde pubblico organizzato; tale zona è indicata sulla tavola di P.P. n. 3 "Zonizzazione su base catastale" con quadrettato e nella tavola n. 4 con cerchietti fitti regolari;
- c) servizi pubblici di quartiere; tali zone sono indicate nel grafico di P.P. "Zonizzazione su base catastale" con un quadrettato.

Per le zone di cui alle precedenti lettere b) e c) si applicano le disposizioni rispettive previste dal vigente PRG.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



## TITOLO II - NORME PER L'EDIFICAZIONE

### CAPO I - Zona di conservazione dei volumi e delle superfici lorde esistenti residenziali, non residenziali e a destinazione d'uso mista

#### Art. 8

##### Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria;
- 2) manutenzione straordinaria;
- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione edilizia;
- 5) demolizione e ricostruzione.

E' consentito in caso di demolizione e ricostruzione il mantenimento del volume preesistente senza aumento della superficie lorda esistente documentata dall'istanza di concessione o dalla concessione in sanatoria. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, dell'edificio preesistente.

In tale zona non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti e documentate mediante istanza o concessione in sanatoria, salvo che nell'ambito di una stessa categoria di cui agli articoli 14 e 15 della L.R. 12 settembre 1977, n. 35.

#### Art. 9

##### Accorpamento delle cubature

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi è consentito l'accorpamento dei volumi esistenti e documentati mediante istanza di condono o concessione in sanatoria, senza aumento delle superfici lorde. L'altezza massima non potrà essere superiore a ml. 7,50 o a quella, se maggiore, del più alto degli edifici preesistenti.

L'area oggetto dell'accorpamento non potrà essere superiore a 5.000 mq.

### CAPO II - Zona di completamento residenziale

#### Art. 11

##### Interventi edilizi - Destinazioni d'uso

In tale zona sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- 1) manutenzione ordinaria
- 2) manutenzione straordinaria



- 3) restauro e risanamento conservativo
- 4) ristrutturazione edilizia
- 5) completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente fino al raggiungimento dell'indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml 7,50 o a quella, se maggiore, preesistente.

In tale zona non é consentita la trasformazione della destinazione d'uso residenziale, mentre quella non residenziale può essere modificata nell'ambito delle destinazioni ammesse nella zona B di PRG.

#### **Art. 12**

##### **Accorpamento delle cubature**

In tale zona, nel caso di demolizione e ricostruzione di più edifici su lotti finitimi é consentito l'accorpamento dei volumi esistenti e documentati da istanza di condono o concessione in sanatoria senza aumento delle superfici lorde a condizione che la riedificazione rispetti l'indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq. L'altezza massima non potrà essere superiore a 7,50 ml o a quella preesistente, se maggiore.

L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 5.000 mq.

#### **Art. 13**

##### **Distacchi**

In tale zona per gli interventi edilizi di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potranno essere inferiori a ml 5; in ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml.10 e a ml 7,5 per le strade di larghezza superiore a ml 10.

### **CAPO III - Zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale**

#### **Art. 14**

##### **Norme per l'edificazione - Destinazioni d'uso**

In tale zona l'edificazione avverrà con indice di fabbricabilità di 0,50 mc/mq. l'altezza dei fabbricati non può risultare superiore a 7,50 ml.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



#### **Art. 15**

#### **Edificazione nell'ambito dei perimetri di accorpamento. Delimitazione di sub-comparti.**

Tali ambiti, indicati con tratteggio nella tavola di "zonizzazione ~~sa~~-base catastale" del P.P. comprendono aree pubbliche e private. Essi si attuano mediante applicazione del comparto edificatorio di cui all'art. 23 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, come meglio precisato dagli artt. 22 e 23 della legge regionale 35/78.

Alle zone delimitate da apposito "perimetro di accorpamento" compete una cubatura valutata in base all'indice di edificabilità di 0,30 mc/mq per l'intera area perimetrata ed un onere relativo alla cessione del 30% delle aree pubbliche interne al perimetro.

Nel caso che le aree con destinazione pubblica interne al perimetro di accorpamento siano cedute dai proprietari gratuitamente al Comune nel termine di 90 gg. dalla approvazione del presente P.P., la cubatura afferente tale ambito potrà essere realizzata, mediante concessione edilizia, sulle restanti aree destinate all'edificazione privata.

Nel caso che i proprietari non addivengano alla cessione gratuita nel termine di cui al precedente comma, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione dei sub-comparti edificatori con le procedure di cui agli articoli 22 e 23 della legge regionale 35/78.

#### **Art. 16**

#### **Distacchi**

In tale zona i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche, non potrà essere inferiore a ml 5,00; in ogni caso dovrà comunque 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.

Il distacco minimo dal filo delle strade, sia pubbliche che private, non dovrà essere inferiore a ml 5 per le strade di larghezza inferiore a ml 10 e a ml 7,5 per le strade di larghezza superiore a ml 10.

#### **Art. 17**

#### **Costruzioni in aderenza**

In tale zona per lotti finitimi potranno essere consentite le costruzioni in aderenza subordinando il rilascio della concessione per ogni edificio alla preventiva approvazione da parte del proprietario limitrofo interessato.



#### **Art. 18**

##### **Accorpamento delle cubature**

La cubatura realizzabile sarà pari alla somma delle cubature edificabili per ciascuna zona secondo le specifiche prescrizioni previste dalle presenti norme.  
L'area interessata dall'accorpamento non potrà essere superiore a 5.000 mq.

#### **CAPO IV - Suddivisione del territorio della planimetria "zonizzazione su base catastale" in lotti edificabili**

#### **Art. 19**

##### **Lotti minimi edificabili**

La tavola "Zonizzazione su base catastale" costituisce anche la divisione del territorio in lotti edificabili. sono vietati frazionamenti di aree; sono invece consentiti accorpamenti di aree nei limiti di cui ai precedenti articoli 9, 12 e 18.

#### **CAPO V - Norme per il decoro delle costruzioni**

#### **Art. 20**

##### **Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici**

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico. In caso contrario, ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere di risanamento e conservazione occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio.

#### **Art. 21**

##### **Sistemazione delle zone di distacco**

Le zone di distacco tra i fabbricati devono essere sistemate e mantenute a verde. E' fatto obbligo ai proprietari di mettere a dimora nelle zone di distacco essenze pregiate tipiche della zona nel numero di almeno una per ogni 100 mq di superficie libera e dell'altezza minima di ml 2,50.

#### **Art. 22**

##### **Recinzioni**

Le aree scoperte di proprietà privata non soggette a servitù di pubblico transito, contigue a strade pubbliche e private, piazze o zone a destinazione pubblica, dovranno



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



essere opportunamente recintate con decoro ed in armonia con l'ambiente in conformità ad un progetto regolarmente approvato e dovranno essere realizzate con un muretto dell'altezza massima di cm 50. La sovrastante cancellata, facoltativa, non potrà superare l'altezza di ml 1,50 dal muro.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

**SCHEDE DI RILEVAMENTO DIRETTO - SETTEMBRE 1994**

**NUCLEO N. 2 VILLAGGIO ARDEATINO**

Rilevamento effettuato con metodo diretto dal giugno al settembre 1994  
e verificato con aereofotogrammetria del Comune del 1994.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

NB I dati rilevati hanno valore orientativo. Per il rilascio di singole concessioni deve essere presentato apposito progetto di stato di fatto con relativi calcoli di superfici e volumi.





COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

1

CONSISTENZA EDILIZIA  
VILLAGGIO ARDEATINO  
SUPERFICIE Ha.

NUCLEO N° 2

EDIFICAZIONE  
al. SETT. '94

n° progressivo	rif. catastale	sup. lotto mq.	sedime mq.	h. piani	n° piani	sup. lorda abitabile mq.	residenz. mc.	n° stanze (*) / 25 mq.	non residenz. (ind.com.m.art.) mc.	vol. acc. fuori terra mc.	l. f.
1	262	780	180	6	2	360	1080	14.40			1.38
2	208-209	780	100	9	3	300	900	12.00			1.15
3	210	780	60	3	1	/	/	/	/	180	0.23
4	265	780	100	6	2	200	600	8.00			0.76
5	269	660	100	6	2	200	600	8.00			0.90
6	271	660	100	12	4	350	1050	14.00			1.59
7	272	660	100	6	2	200	600	8.00			0.90
8	288	660	100	6	2	200	600	8.00			0.90
9	287	660	100	9	3	300	900	12.00			1.36
10	282	660	100	6	2	200	600	8.00			0.90
11	286	660	100	6	2	200	600	8.00			0.90
12	291	660	100	3	1	100	300	4.00			0.45
13	290	784	100	9	3	300	900	12.00			1.14
14	285	884	100	9	3	300	900	12.00	/	45	1.06
15	281	884	60	3	1	/	/	/	/	180	0.20
16	276-277	884	110	9	3	330	990	13.20	/	45	1.17
17	216	832	110	9	3	330	990	13.20			1.18
18	205	832	100	6	2	200	600	8.00			0.93
19	205	//	60	3	1	/	/	/	/	180	/
20	202	832	100	6	2	200	600	8.00			0.72
21	204-207	864	80	6	2	160	480	6.40			0.28
22	211	960	120	9	3	360	1080	14.40			1.12
23	214	1088	100	9	3	300	900	12.00			0.82
24	212	832	120	12	4	480	1440	19.20			1.73
25	218	832	100	6	2	200	600	8.00			0.72
26	224	832	80	3	1	80	240	3.20			0.28
27	227	832	100	3	1	/	/	/	/	300	0.36
28	233-278	960	100	6	2	200	600	8.00			0.62
29	289	864	100	6	2	200	600	8.00	/	90	0.79
30	294	1092	100	9	3	200	600	8.00	300		0.82
31	299	832	100	9	3	300	900	12.00			1.08
32	305	832	40	3	1	/	/	/	/	120	0.14
33	288	1024	80	6	2	/	/	/	/	480	0.46
Totale		25884					20250		300	1620	





COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

CONSISTENZA EDILIZIA  
VILLAGGIO ARDEATINO.....  
SUPERFICIE Ha.EDIFICAZIONE  
al SETT. '94...

2

n° progres- sivo	rff. catastale	sup. lotto mq.	sedime mq.	h. piani	n° piani	sup. lorda abitabile mq.	residenz. mc.	n° stanze (*) / 25 mq.	non residenz. (Ind.comm.art.) mc.	vol. acc. fuori terra mc.	l. f.
34	293	1092	100	6	2	200	600	8.00			0.82
35	293	.	100	3	1	100	300	4.00			/
36	389	988	80	9	3	240	720	3.20			0.72
37	292	880	90	6	2	180	540	7.20			0.61
38	240.241	988	80	3	1	-	-	-	-	240	0.24
39	298.284	768	160	6	2	320	960	12.80			1.25
40	304	768	100	9	3	300	900	12.00			1.17
41	309	768	100	3	1	100	300	4.00			0.39
42	308	510	100	6	2	200	600	8.00			1.17
43	323	768	100	6	2	200	600	8.00			0.78
44	308.244	768	100	9	3	300	900	12.00			1.17
45	333	768	110	3	1	110	330	4.40			0.42
46	332	768	60	3	1	60	180	7.20			0.23
47	341	768	100	3	1	100	300	4.00			0.39
48	2258	768	120	9	3	360	1080	14.40			1.40
49	250	550	100	9	3	300	900	12.00			1.63
50											
51	361	768	100	9	3	300	900	12.00			1.17
52	369	768	80	3	1	80	240	9.60			0.31
53	362	768	100	6	2	200	600	8.00			0.78
54	352	768	80	3	1	80	240	9.60			0.31
55	343	1064	100	6	2	200	600	8.00			0.56
56	344	1064	100	12	4	350	1050	14.00			0.98
57	353	1064	120	6	2	240	720	9.60			0.67
58	363	1064	100	3	1	100	300	4.00			0.28
59	372	1064	80	3	1	80	240	3.20			0.22
60	364	1064	100	6	2	100	600	8.00			0.56
61	353	1064	100	9	3	300	900	12.00			0.84
62	344	1064	110	9	3	330	990	13.20			0.93
63	335.336	768	100	9	3	300	900	12.00			1.17
64	327	768	90	9	3	270	810	10.80			1.05
65	328	768	110	6	2	220	660	8.80			0.85
66	337	768	100	3	1	100	300	4.00			0.39
Totale		52460					39510		300	1860	



**CONSISTENZA EDILIZIA**  
**VILLAFIO ARDEATINO.....**  
**SUPERFICIE Ha.**

**EDIFICAZIONE**  
**al SETT. '94.**

**3**

n° progressivo	rif. catastale	sup. lotto mq.	sedime mq.	h. piani	n° piani	sup. lorda abitabile mq.	residenz. mc.	n° stanze (*) / 25 mq.	non residenz. (Ind.com.m.art.) mc.	vol. acc. fuori terra mc.	l. f.
67	346	768	100	6	2	200	600	8.00			1.01
68	346	768	60	3	1	—	—	—		180	—
69	355	1768	110	9	3	330	990	13.20			0.66
70	355	1768	60	3	1	—	—	—		180	—
71	365	768	100	9	3	300	900	12.00			1.17
72	374	768	60	9	3	180	540	7.20			0.70
73	360	768	80	6	2	160	480	6.40			0.62
74	338	768	100	3	1	100	300	4.00			0.39
75	329	768	110	3	1	110	330	4.40			0.42
76	321	768	100	9	3	300	900	12.00			1.17
	221	816	120	3	1	120	360				
	201/206	864		6	2	160	480				
	232	1258	120	3	1	120	360				
	318	576	90	6	2	180	540				
	378	672	100	3	1	100	300				
	379	672	64	3	1	—	—			192	
<b>Totale</b>		67.290					46.590		300	2412	17.100/10 0.74



Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 17 facciate

Il Funzionario Responsabile  
 Paola Pacifico

*Paola Pacifico*

