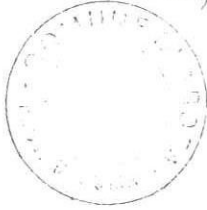


48

Allegato alla deliberazione commissariale  
n. 44 del 28.08.97  
Il Segretario comunale



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



RESPONSABILE UFFICIO TECNICO  
Dott. Ing. Sergio Collalti

**COMUNE DI ARDEA**  
(Prov. di Roma)

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

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



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° 5

**CASTAGNO LA**

**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

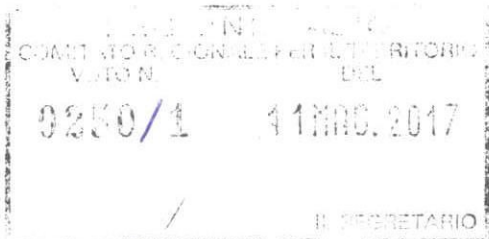
coll arch LUIGI DE FELICI

arch PAOLO FIACCAVENTO

dis CLAUDIO MIANO



ARDEA-2019-0013874  
05-03-2019 12:57:54



F. To Arch. Fabio Bisogni

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

**Nucleo n. 5 - CASTAGNOLA**

**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

**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



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

## **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. 5 "CASTAGNOLA"

### 0. Premessa

La lottizzazione abusiva è ubicata lungo la strada Provinciale "Laurentina" a nord del centro storico dal quale dista circa 4 km.

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

Il frazionamento attuale è stato desunto dal foglio catastale n. 41 aggiornata dal catasto terreni in data 17 febbraio 1990.

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 esclude parte delle aree perimetrali non edificate, al fine di contenere l'incremento della cubatura entro limiti accettabili per le zone di completamento.

### 1. Dati rilevati al settembre 1994.

Secondo rilevamenti effettuati sui luoghi e sulle nuove aerofotogrammetrie, con la parziale rettifica del perimetro individuato con la citata delibera 77/83, i nuovi dati risultano:

1. superficie territoriale	155.120 mq
2. superfici strade (1)	14.055 mq
3. superf. edificabile (2)	141.065 mq
4. superficie edificata	77.438 mq
5. rapp. sup. righe 4/3	54,89%
6. metri cubi realizzati	34.890 mc
7. ind. fabbr. fond. medio	0,44 mc/mq
9. media degli indici	0,53 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 procedimento, effettuato all'epoca su base ingrandita della Regione Lazio, è stato ricontrollato su nuove basi aerofotogrammetriche fornite dal Comune.

(1) La superficie delle strade è stata calcolata considerando la razionalizzazione delle stesse strade in conformità del progetto di massima.

(2) Nella superficie edificabile devono essere inseriti gli spazi pubblici.

Dal foglio catastale si evince che i lotti hanno una dimensione media di mq 1.200. Pertanto, al fine di evitare che l'eccesso di cubatura da realizzare renda



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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 0,35 mc/mq

## 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 edificabilità fondiario:

Conservazione - mantenimento volumi	
Completamento	0.35 mc/mq
Nuova edificazione	0,35 mc/mq
Comparto Indice territoriale	0,20 mc/mq

- superficie territoriale	mq 155.120
- superficie edificabile	mq 141.065
- di cui:	
- superficie spazi pubblici individuati	mq 9.220
- superf. fondiaria (compresi i comparti)	mq 131.845
- sup. a conservazione	mq 45.487
- per metri cubi a conservazione	mc 29.490
- sup. a completamento	mq 31.951
- per metri cubi a completamento	mc 9.585
- di cui già realizzati	mc 5.400
- sup. a nuova edificazione	mq 9.776
- per metri cubi nuova edificazione	mc 3.418
- sup. a comparti	mq 44.631
- per metri cubi a comparto	mc 8.926
- per un totale di	mc 51.419
- di cui da realizzare	mc 16.529
- numero abitanti Vol./80	n. 643.
- di cui nuovi abitanti	n. 207
- incremento	32,19%

In considerazione della densità insediativa già realizzata, il piano propone la conferma della dotazione degli spazi pubblici stabiliti dal PRG vigente.

Parte degli spazi pubblici è stata individuata direttamente nella zonizzazione, altra parte invece è stata individuata nell'ambito dei perimetri dei comparti edificatori.

### Calcolo spazi pubblici

643 (abitanti) x 24 =	15.432 mq
di cui già individuati	mq 9.220
interni ai comparti	mq 13.389
(30% della superficie a comparto)	
TOTALE	mq 22.609
Per una dotazione di	mq 35,16 per abitante



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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

La superficie della rete stradale misura 14.055 mq, per una percentuale di 9,06%.

### 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 riporta i frazionamenti che risultano al catasto al ~~1994~~. Le particelle catastali sono state distinte in edificate e non, sulla base dell'aerofotogrammetrico 1994. Il perimetro del nucleo corrisponde a quello adottato dal Comune in data 23.11.83 con del. n. 77, con una lieve riduzione di un'area non edificata prospiciente sulla Via Laurentina. Nella tavola sono indicati anche i perimetri originali deliberati dal C.C. nel 1983.

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

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

#### 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



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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

**Nucleo n. 5 - CASTAGNOLA**

**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 5 "CASTAGNOLA", di esecuzione del P.R.G. del Comune di Ardea approvato con D.G. n. 5192 del 1 agosto 1984 e della variante al PRG speciale 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 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 pub-



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

bliche, 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.

#### Art. 10

##### Distacchi

In tale zona per gli interventi di 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.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

## 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 0,35 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 0,35 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 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 0,35 mc/mq.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

l'altezza dei fabbricati non può risultare superiore a 7,50 ml.

#### **Art. 15**

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

Tali ambiti, indicati con tratteggio nella tavola di "zonizzazione su 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 0,20 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.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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 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. 5 CASTAGNOLA**

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

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



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

CONSISTENZA EDILIZIA  
CASTAGNOLA.....  
SUPERFICIE Ha. /

NUCLEO N°5 EDIFICAZIONE  
al. SET. 194...

1

n° ogres- sivo	rif. 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.
1	633/635	1400	200	3	1	200	600	8.00		54	0.46
2	129	1200	120	3	1	120	360	4.80			0.30
3	201 / P	1200	20	3	1	/	/	/		60	0.05
4	201 / P	1200	120	3	1	120	360	4.80			0.30
5	231	960	100	3	1	100	300	4.00			0.31
6	233	600	100	3	1	100	300	4.00			0.50
7	233	600	100	9	3	300	900	12.00			1.50
8	653	1000	80	3	1	80	240	9.60			0.24
9	232	1000	160	9	3	480	1440	19.20			1.44
10	257	1600	180	6	2	360	1080	14.40			0.67
11	230 / P	1200	200	6	2	200	600	8.00	600		1.00
12	230 / P	1800	200	3	1	/	/	/	600		0.33
13	19	1250	150	6	2	300	900	12.00			0.72
14	196	1350	160	3	1	160	480	6.40			0.35
15	194	1600	100	9	3	300	900	12.00			1.00
16	192	1600	120	6	2	360	720	14.40			0.47
17	130	600	100	3	1	100	300	4.00			0.50
18	188	600	50	3	1	50	150	2.00			0.25
19	246 / P	1200	200	3	1	/	/	/	600		0.75
20	246 / P	"	100	3	1	/	/	/	300		/
21	244	1200	100	3	1	/	/	/	300		0.25
22	122	900	100	9	3	300	900	12.00			1.00
23	202	800	100	9	3	300	900	12.00			1.12
24	184	1000	100	6	2	200	600	8.00			0.60
25	206 / P	1400	100	3	1	/	/	/	300		0.64
26	206 / P	"	100	6	2	200	600	8.00			/
27	124 / 193	1600	100	6	2	200	600	8.00			0.37
28	128	1300	150	3	1	/	/	/	450		0.35
29	196	1000	100	3	1	100	300	4.00			0.30
30	200	1000	80	6	2	160	480	19.20			0.48
31	234	880	150	3	1	120	360	4.80	90		0.51
32	218	800	120	3	1	120	360	4.80			0.45
33	205	1050	80	6	2	160	480	19.20			0.46
Totale		34890					15210		3240	114	





COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

CONSISTENZA EDILIZIA  
CASTAGNOLA  
SUPERFICIE Ha. /EDIFICAZIONE  
al SETT. '94..

2

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.comm.art.) mc.	vol. acc. fuori terra mc.	l. f.
34	208 / P	450	100	6	2	200	600	8.00			1.33
35	208 / P	450	80	3	1	-	-	-	240		0.53
36	209	1000	120	6	2	240	720	9.60			0.72
37	224	1280	200	6	2	400	1200	16.00			0.93
38	223	1200	80	3	1	80	240	3.20			0.20
39	211	900	140	6	2	280	840	11.20			0.93
40	314	1200	100	3	1	100	300	4.00			0.25
41	227	1200	100	3	1	100	300	4.00			0.25
42	659	1000	100	9	3	300	900	12.00			0.90
43	236	880	100	6	2	200	600	8.00			0.68
44	248 / P	375	100	3	1	-	-	-	300		0.80
45	248 / P	375	40	3	1	40	120	1.60			0.32
46	249 / P	450	30	3	1	-	-	-	90		0.20
47	249 / P	450	100	6	2	200	600	8.00			1.33
48	120	1000	120	6	2	240	720	9.60			0.72
49	250	1200	100	6	2	200	600	8.00			0.50
50	237	1000	120	6	2	240	720	9.60			0.72
51	239	1156	100	3	1	100	300	4.00			0.26
52	255	750	100	6	2	200	600	8.00			0.27
53	490/P	646	200	6	2	400	1200	16.00			1.77
54	491-492	1800	100	6	2	200	600	8.00			0.33
55	273	1600	100	6	2	200	600	8.00			0.37
56	A	1100	100	3	1	100	300	4.00			0.27
57	493	800	100	3	1	100	300	4.00			0.37
58	286	800	100	6	2	200	600	8.00			0.75
59	284-285	2000	200	3	1	200	600	8.00			0.30
60	243	1000	80	3	1	80	240	3.20			0.24
61	126	1000	50	3	1	-	-	-	150		0.15
62	242	3000	200	6	2	400	1200	16.00			0.40
63	118 / 119	2000	100	9	3	300	900	12.00			0.45
64	318 / 319	1020	100	3	1	100	300	4.00			0.29
65	271	1600	100	3	1	100	300	4.00			0.18
66	277 / 275/P	960	100	4	3	300	900	12.00			0.44
Totale		70562					32610		4020	114	

