

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

COMUNE DI ARDEA  
Funzionario incaricato  
Dirigente Area IV e V

Arch. Luca Scarpolini

RESPONSABILE DELL'AREA IV E V  
Dat. Ing. Sergio Colucci



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

Il Segretario comunale

*[Handwritten signature]*



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

*[Handwritten signature]*  
IL COMMISSARIO

NUCLEO

N° 7

# ACQUAFERRATA

## ELAB. 7

relazione tecnica  
norme tecniche d'attuazione



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

# COMUNE DI ARDEA

prov. di Roma

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ESECUZIONE

ART 13 LEGGE 1150/42



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

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



COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO  
VIGON  
0250/1 11 MAR. 2017  
SECRETARIO

*F.i.T.O Arch. Fabio Bisogni*

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

**Nucleo n. 7 - ACQUAFERRATA**

**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 l'edificazione - destinazioni d'uso

Art.15 - Distacchi

Art.16 - Costruzioni in aderenza

Art.17 - Accorpamento delle cubature

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

Art.18 - Lotti minimi edificabili

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

Art.19 - Obbligo di mantenere in buono stato gli edifici

Art.20 - Sistemazioni delle zone di distacco

Art.21 - Recinzioni



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

## RELAZIONE NUCLEO ABUSIVO N. 7 "ACQUAFERRATA"

### 0. Premessa

La lottizzazione abusiva è ubicata tra la SS Litoranea e la Strada provinciale di Pratica di Mare Anzio.

Il frazionamento delle aree ed una parziale edificazione risultavano anche dall'aerofotogrammetria del 1979, base del vigente PRG.

Il frazionamento attuale è stato desunto dal foglio catastale n. 46 aggiornato dal catasto terreni in data 22 maggio 1992.

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

Il perimetro della lottizzazione è stato individuato, ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28, con deliberazione consiliare n. 77 del 23 novembre 1983.

Con riferimento al perimetro originario nessuna variazione è stata apportata in sede di redazione del presente piano particolareggiato.

### 1. Dati rilevati al settembre 1994.

Sulla base dei rilevamenti effettuati sui luoghi e sulle nuove aerofotogrammetrie, fermo restando il perimetro adottato con citata delibera 77/83, al settembre 1994 risultano i seguenti dati ed indici medi:

1. superficie territoriale	263.760 mq
2. superfici strade (1)	47.970 mq
superficie fosso	10.347 mq
3. superf. edificabile (2)	205.443 mq
4. superficie edificata	158.392 mq
5. rapp. sup. righe 4/3	77 %
6. metri cubi realizzati	84.873 mc
7. ind. fabbr. fond. medio	0,53 mc/mq
9. media degli indici	0,50 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.

Da rilevare che le particelle catastali sono state spesso ulteriormente frazionate. Infatti il numero dei lotti risulta notevolmente superiore alle particelle catastali.

(1) Le superfici destinate a strade sono state razionalizzate in relazione allo stato di fatto.

(2) Nelle superfici edificabili sono compresi gli spazi pubblici.



Dal foglio catastale si evince che i lotti hanno una dimensione 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 mc/mq

## 2. Dati di piano particolareggiato.

La zonizzazione prevede, oltre agli spazi pubblici ed alle reti viarie, le seguenti sub-zone riferite ai seguenti indici programmatici di fabbricabilità fondiario:

Conservazione - mantenimento volumi	
Completamento	0.50 mc/mq
Nuova edificazione	0,50 mc/mq
comparto indice territoriale	0,30 mc/mq
- superficie territoriale	263.760 mq
- superficie edificabile	205.443 mq
di cui:	
- sup. per spazi pubblici	mq 21.027
- sup. fondiaria	mq 184.416
- superfici a conservazione	mq 80.120
- per metri cubi a conservazione	mc 63.797
- superfici a completamento	mq 78.272
- per metri cubi a completamento	mc 35.136
- di cui già realizzati	mc 21.076
- superficie a nuova edificazione	mq 17.580
- per metri cubi di nuova edificazione	mc 8.790
- superfici a comparto	mq 8.444
- per metri cubi	mc 2.533
- per un totale generale di	mc 110.256
- di cui da realizzare	mc 25.383
- numero abitanti	1.378
- abitanti da insediare	317
- incremento	23,0%

In considerazione della densità insediativa già realizzata il piano propone la riduzione della dotazione degli spazi pubblici a 18 mq per ogni 80 mc (per abitante). La riduzione della dotazione è compensata dalla media generale delle dotazioni riferite a tutti i nuclei abusivi.

L'ubicazione degli spazi pubblici è stata individuata e ricade in parte nei comparti edificatori per i quali è previsto che i consorzi di comparto dovranno cedere il 50% delle aree perimetrate nei comparti stessi.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Calcolo degli spazi pubblici:

1.378 abitanti x 18 = mq 24.804

di cui già individuati 21.027 mq

interni ai comparti 4.222 mq

(50% della superficie a comparto)

TOTALE 25.249 mq

Per una dotazione di 18,32 mq per abitante.

Anche la rete viaria già realizzata in parte è stata confermata nella forma individuata con lo stato di fatto.

La sup. delle strade pubbliche è di 47.970 mq equivalente al 18,19 % della superficie territoriale. Da rilevare che l'eccesso di superficie stradale è una costante delle lottizzazioni abusive, le quali hanno come finalità non l'assetto territoriale, ma la semplice compravendita dei terreni frazionati.

### 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'aereofotogrammetrico 1994.

Il perimetro del nucleo corrisponde a quello adottato dal Comune in data 23.11.83 con del. n. 77.

#### 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



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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.



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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

**Nucleo n. 7 - ACQUAFERRATA**

**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 7 "ACQUAFERRATA", 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 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



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE



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.

#### 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.



## 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 preesistente, se maggiore.

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.



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 0,30 mc/mq per l'intera area perimetrata ed un onere relativo alla cessione del 50% 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 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. 7 ACQUAFERRATA**

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 CONFERME ALL'ORIGINALE



CONSISTENZA EDILIZIA  
ACQUAFERRATA  
SUPERFICIE Ha.

NUCLEO N° 4

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

1

n° progres- 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	1292-1293-1296	2500	240	9	3	720	2160	28.80		45	0.8
2	1291	1300	84	9	3	252	756	10.00		60	0.6
3	1290	1100	160	3	1	160	480	6.40			0.4
4	1289	1200	150	6	2	300	900	12.00			0.7
5	1288	1100	40	3	1	40	120	1.60			0.1
6	1287	1100	110	3	1	110	330	4.40			0.3
7	1286	1040	120	6	2	240	720	9.60			0.7
8	1286	"	30	3	1	30	90	1.20			"
9	1284-1486	414	100	3	1	100	300	4.00			0.5
10	"	"	60	6	2	120	360	4.80			"
11	"	968	70	6	2	140	420	5.60		60	"
12	2173	460	110	9	3	330	990	13.20			2.1
13	1489-2094	1092	110	9	3	330	990	13.20			0.9
14	1497-1508	660	100	6	2	200	600	8.00			0.9
15	1490-1505	760	140	3	1	140	420	5.60			0.5
16	"	"	100	6	2	200	600	8.00			0.8
17	1493	960	25	3	1	25	75	1.00			0.07
18	2082	468	80	3	1	80	240	3.20			0.5
19	1491	952	108	3	1	108	324	4.30			0.3
20	1492-2152	1088	110	6	2	220	660	8.80			0.6
21	1503	1088	100	9	3	300	900	12.00			0.8
22	1494-1574	1040	140	9	3	420	1260	16.80			1.2
23	1495	816	110	6	2	220	660	8.18			0.9
24	"	"	16	3	1	16	48	0.60			"
25	"	"	25	3	1	25	75	1.00			"
26	1494	800	60	3	1	60	180	2.40			0.3
27	"	"	-	3	1	-	-	-		36	"
28	"	"	-	3	1	-	-	-		72	"
29	1498	880	-	3	1	-	-	-		120	0.9
30	"	"	120	6	2	240	720	9.60			"
31	1499	1008	15	3	1	15	45	0.60			0.04
32	1500	1104	160	9	3	480	1440	19.20			1.3
33	1501	960	60	9	3	180	540	7.20			0.5
Totale		24858					17403			343	





COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

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

2

n° progres- 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.
34	1502	1248	48	3	1	48	144	1.92			0.1
35	1172	1392	90	6	3	180	540	7.20			0.4
36	1129	786	80	6	2	160	480	6.40			0.6
37	1140	960	60	3	1	60	180	2.40			0.3
38	"	"	-	3	1	-	-	-		150	"
39	1146	1012	100	6	2	200	600	8.00			0.6
40	1152	640	70	3	1	70	210	2.80			0.3
41	1159-2065	832	50	3	1	50	150	2.00			0.2
42	1166	816	100	9	3	300	900	12.00			1.1
43	1165	780	70	6	2	140	420	5.60			0.5
44	1167	748	90	3	1	90	270	3.60			0.3
45	1160-1095	864	120	9	3	360	1080	14.40			1.2
46	1153	816	100	6	2	200	600	8.00			0.7
47	1147-2130	816	100	9	3	300	900	12.00			1.1
48	2129-2190	864	100	6	2	200	600	8.00			0.7
49	1135-2130	988	100	6	2	200	600	8.00			0.6
50	1130	792	80	9	3	240	720	9.60			0.9
51	1117	1008	100	6	2	200	600	8.00		60	0.6
52	1118	900	90	6	2	180	540	7.20			0.6
53	1125	760	-	3	1	-	-	-		240	0.4
54	"	"	60	3	1	60	180	2.40			"
55	1138	792	100	9	3	300	900	12.00			1.1
56	1136	936	100	6	2	200	600	8.00			0.6
57	1147	864	70	6	2	140	420	5.60			0.5
58	1148	836	80	6	2	160	480	6.40		90	0.7
59	1154	608	80	6	2	160	480	6.40			0.8
60	1161	532	70	6	2	140	420	5.60			0.8
61	1168	880	60	3	1	60	180	2.40			0.2
62	1169	836	50	6	2	100	300	4.00			0.3
63	1162	912	70	6	2	140	420	5.60			0.4
64	1155	912	85	6	2	170	510	6.80			0.5
65	1149	836	40	6	2	80	240	3.20			0.3
66	1143	836	80	3	1	80	240	3.20			0.3
Totale		51860					32307			933	



CONSISTENZA EDILIZIA  
ACQUAFERRATA  
SUPERFICIE Ha. /

EDIFICAZIONE  
al SETT. '94.

3

n° progres- 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.
67	1132-2064	532	64	3	1	64	192	2.56			0.3
68	1126	456	90	6	2	180	540	7.20			1.2
69	1120	1176	60	6	2	120	360	4.80			0.3
70	1127	748	65	6	2	130	390	5.20			0.5
71	1138	912	90	6	2	180	540	7.20			0.6
72	1150	864	65	3	1	65	195	2.60			0.2
73	1170	792	65	6	2	130	390	5.20			0.5
74	1171	748	180	9	3	540	1620	21.60			2.1
75	1164	748	64	3	1	64	192	2.56			0.2
76	1157	748	100	6	2	200	600	8.00		45	0.8
77	1151	864	90	9	3	270	810	10.80			0.9
78	2169-1139	884	110	6	2	220	660	8.80		90	0.8
79	1128	748	65	6	2	130	390	5.20			0.5
80	1123-2142	816	80	3	1	80	240	3.20			0.3
81	1122	640	50	6	2	100	300	4.00			0.4
82	713	672	65	6	2	130	390	5.20			0.6
83	724	480	100	9	3	300	900	12.00			1.8
84	753	792	60	6	2	120	360	4.80			0.4
85	723	440	80	3	1	80	240	3.20			0.5
86	722	912	60	3	1	60	180	2.40			0.2
87	70	1500	100	3	1	100	300	4.00			0.2
88	751	484	90	6	2	180	540	7.20			1.1
89	720	836	25	3	1	25	75	1.00		15	0.08
90	711	576	65	6	2	130	390	5.20			0.6
91		1012	160	6	2	320	960	12.80		108	f.o.
92	745	1056	-	3	1	-	-	-		75	0.6
93	"	"	60	6	2	120	360	4.80			/
94	"	"	-	3	1	-	-	-		24	/
95	726	506	60	6	2	120	360	4.80			0.7
96	718	506	65	6	2	130	390	5.20			0.8
97	719	782	60	3	1	60	180	2.40			0.2
98	710	828	140	6	2	280	840	11.20			1.0
99	717	506	100	6	2	200	600	8.00			1.2
Totale		75424					46791			1290	



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

4

CONSISTENZA EDILIZIA  
ACQUAFERRATA  
SUPERFICIE Ha.EDIFICAZIONE  
al SETT. 1994

n° progres- 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.
100	725	506		3	1			EDIFICIO	IN COSTRUZIONE		
101	750	506	90	3	1	90	270	3.60			0.3
102	796	728	90	6	2	180	540	7.20			0.6
103	755	720	90	6	2	180	540	7.20			0.7
104	741	506	90	6	2	180	540	7.20			1.0
105	776	828	-	3	1	-	-	-		45	98
106	"	"	100	6	2	200	600	8.00			"
107	727	616	100	6	2	200	600	8.00			0.9
108	734	616	35	3	1	35	105	1.40			0.2
109	733	506	80	3	1	80	240	3.20			0.5
110	738	576	35	6	2	70	210	2.80			0.3
111	736-739	676	100	9	3	300	900	12.00			1.3
112	1054	528	120	6	2	240	720	9.60			1.3
113	746	768	80	3	1	80	240	3.20			0.3
114		700	45	3	1	45	135	1.80			0.2
115	754	700	50	3	1	50	150	2.00			0.2
116	744	800	60	3	1	60	180	2.40			0.2
117	742	900	100	6	2	200	600	8.00		15	0.7
118	1178	840	110	3	1	110	330	4.40			0.4
119	737	720	70	6	2	140	420	5.60		60	0.6
120	735	480	40	3	1	40	120	1.60			0.2
121	1129-738	750	100	6	2	200	600	8.00			0.8
122	729	780	40	6	2	80	240	3.20		60	0.4
123	737	832	110	7	3	330	990	13.20			1.2
124	793	576	25	3	1	25	75	1.00			0.1
125	792-789	480	30	3	1	30	90	1.20			0.2
126		480	90	6	2	180	540	7.20			1.1
127	2131-708	750	90	3	1	90	270	3.60			0.3
128	769	1560	100	3	1	100	300	4.00			0.2
129	788	900	-	3	1	-	-	-		45	0.5
130	"	"	64	6	2	128	384	5.12			"
131	787-770	850	100	9	3	300	900	12.00			1.0
132	783	484	90	6	2	180	540	7.20			1.1
Totale		97086					59160			1515	



CONSISTENZA EDILIZIA  
ACQUA FERNATA.....  
SUPERFICIE Ha. /

EDIFICAZIONE  
al SETT. '94...

5

n° progres- sivo	rif. catastale	sup. lotto mq.	sedime mq.	h. pianl	n° pianl	sup. lorda abitabile mq.	residenz. mc.	n° stanze (*) / 25 mq.	non residenz. (Ind.comm.art.) mc.	vol. acc. fuori terra mc.	l. f.
133	786	528	80	3	1	80	240	3.20		60	0.5
134	348	750	70	6	2	140	420	5.60		63	0.6
135	800	780	70	3	1	70	210	2.80		30	0.3
136	794	520	70	3	1	70	210	2.80			0.4
137	795	520	60	3	1	60	180	2.40			0.3
138	749	676	60	6	2	120	360	4.80			0.5
139	779	950	70	6	2	140	420	5.60		45	0.5
140	778	504	50	6	2	100	300	4.00		30	0.6
141	758	624	60	6	2	120	360	4.80			0.6
142	"	"	3	1	-	-	-	-		30	1
143	767	676	60	3	1	60	180	2.40			0.3
144		416	50	6	2	100	300	4.00			0.7
145		416	10	3	1	-	-	-		30	0.07
146	768	416	80	9	3	240	675	9.60		45	1.8
147	772	884	50	3	1	50	150	2.00		30	0.2
148	771	364	110	3	1	110	330	4.40		30	0.1
149	70	676	100	6	2	200	600	8.00		45	0.9
150		676	110	9	3	330	990	13.20			1.4
151	1070	432	30	6	2	60	180	2.40			0.4
152	774	520	30	6	2	60	180	2.40			0.3
153	764	720	70	6	2	140	420	5.60			0.6
154	763	624	70	6	2	140	420	5.60			0.7
155	2168	672	60	3	1	60	180	2.40			0.3
156	2161	720	60	3	1	60	180	2.40			0.2
157	780	520	50	3	1	50	150	2.00			0.3
158	1090	494	50	3	1	50	150	2.00			0.3
159	1089	494	50	3	1	50	150	2.00			0.3
160	1088	520	50	3	1	50	150	2.00			0.3
161	829	650	60	6	2	120	360	4.80			0.5
162	147	350	80	6	2	160	480	6.40			1.4
163	1716	520	80	6	2	160	480	6.40			0.9
164	1051	520	50	3	1	50	150	2.00			0.3
165	1052	520	40	3	1	40	120	1.60			0.2
Totale		115738					68835			1953	



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

CONSISTENZA EDILIZIA  
ACQUAFERRATA  
SUPERFICIE Ha.

EDIFICAZIONE  
al SET. 94...

6

n° progres- 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.com.m.art.) mc.	vol. acc. fuori terra mc.	l. f.
166	1717	520	70	6	2	140	420	5.60			0.8
167	834	950	80	9	3	240	720	9.60			0.7
168	2918-2919	1200	90	3	1	90	270	3.60			0.2
169	1719	550	50	3	1	50	150	2.00		60	0.4
170	813	700	25	3	1	25	75	1.00			0.1
171	813	700	70	3	1	70	210	2.80			0.3
172	835	500	80	6	2	160	480	6.40		30	1.0
173	837	550	60	3	1	60	180	2.40		30	0.4
174	816	900	60	6	2	120	360	4.80			0.4
175	825	450	70	3	1	70	210	2.80		12	0.5
176	7077	450	60	3	1	60	180	6.40			0.4
177	824	400	-	3	1	-	-	-		90	0.2
178	1115	500	40	3	1	40	120	1.60			0.2
179	1282	624	60	3	1	60	180	2.40			0.3
180	1703	480	70	3	1	70	210	2.80			0.4
181	2075	864	115	6	2	230	690	9.20			0.8
182	2263	432	50	3	1	50	150	2.00			0.3
183	803	336	70	6	2	140	420	5.60			1.2
184	833	480	50	3	1	50	150	2.00			0.3
185	832	432		3	1	-	-	-		30	0.06
186	806	912	90	3	1	90	270	3.60			0.3
187	1048	1000	60	3	1	60	180	2.40			0.3
188	=	"	60	3	1	60	180	2.40			=
189	836	650	100	9	3	300	900	12.00		30	1.4
190	809	500	-	6	2	-	-	-		96	0.2
191	801-802	1650	140	6	2	280	840	11.20			0.5
192	1075	1386	130	3	1	130	390	5.20			0.3
193	1083	1050	216	6	2	216	648	8.64	648		1.2
194	1073	880	70	3	1	70	210	2.80			0.2
195	1084	1200	80	3	1	80	240	3.20			0.2
196	1076	920	70	6	2	140	420	5.60			0.4
197	1096	884	90	6	2	180	540	7.20			0.6
198	1077	1140	80	6	2	160	480	6.40		45	0.4
Totale		139928					71308		648	2376	

CONSISTENZA EDILIZIA  
ACQUAFERRATA  
SUPERFICIE Ha.

EDIFICAZIONE  
al. SETT. '94.

7

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.
199	1097	912	60	3	1	60	180	2.40			0.2
200	1093	884	50	3	1	50	150	2.00		36	0.2
201	1084-2147	988	60	3	1	60	180	2.40		36	0.2
202	1086	704	50	6	2	100	300	4.00			0.4
203	1101	960	80	3	1	80	240	3.20			0.2
204	2100	840	70	6	2	140	420	5.60		36	0.5
205	1134	760	70	6	2	140	420	5.60			0.4
206	1116	880	50	3	1	50	150	2.00		36	0.2
207	2906	880	14	3	1	-	-	-		42	0.04
208	2092	936	100	3	1	100	300	4.00			0.3
209	2912	936	40	3	1	40	120	1.60			0.1
210	2909	520	320	3	1	-	-	-	960		1.8
211	1099	936	80	6	2	160	480	6.40			0.5
212	1095	936	60	3	1	60	180	2.40			0.2
213	1091	936	60	3	1	60	180	2.40			0.2
214	1087	936	45	6	2	90	270	3.60			0.3
215	1082	960	70	6	2	140	420	5.60			0.4
216	1117	884	60	6	2	120	360	4.80			0.4
217	1080	748	60	6	2	120	360	4.80		36	0.5
218	1079	792	80	3	1	80	240	3.20			0.9
219	"	"	80	6	2	160	480	6.40			"
220	1109	936	45	3	1	45	135	1.80		192	0.3
<b>REGIONE LAZIO</b>											
<b>PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE</b>											
Copia conforme all'originale da integrare con le modifiche, stati,						Si attesta che la presente copia conforme all'originale è composta di n. 22 fasciate					
condizioni, integrazioni, rettificazioni e prescrizioni di cui alla											
D.G.R. n° 652 del 07 NOV 2018											
che si rilascia a Roma, il 5 MAR. 2019											
Il Funzionario Responsabile Paola Pacifico						Il Funzionario Responsabile Paola Pacifico					
<i>Paola Pacifico</i>						<i>Paola Pacifico</i>					
Totale		158392				84873		1608	2790	17. MEDIC	0.50

