

**COMUNE DI ANZIO**

**DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER  
L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE B**

**Approvato con deliberazione  
di G.C. n° 12 del 29 GEN. 2009**

## **DIRETTIVE E PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE B**

### **APPLICAZIONE ART.15.1 N.T.A. ZONE B/1 SATURE**

Nelle zone B/1 sature, in caso di demolizione e ricostruzione totale (con possibile incremento del 15% della volumetria esistente) come prescritto dall'art. 15.1:

1) Nel caso di accorpamento, in unica proprietà, di più lotti edificati, si dovranno rispettare i seguenti criteri applicativi:

- il numero dei corpi di fabbrica conseguenti alla demolizione e ricostruzione dovrà essere pari al numero dei corpi di fabbrica preesistenti, e pertanto non si potrà realizzare l'intera volumetria ricostruibile in unico corpo di fabbrica.
- il numero di unità immobiliari realizzabili in seguito alla ricostruzione non potrà essere superiore alla superficie utile totale di progetto diviso per sessanta. Qualora la volumetria preesistente maggiorata del 15% **risulti inferiore ai 60 mq, potrà comunque essere ricostruito un corpo di fabbrica di volumetria pari a quella preesistente maggiorata del 15%.**
- in nessun caso il numero delle unità immobiliari successive alla ricostruzione potrà essere superiore a tre volte il numero di unità immobiliari originarie da demolire.

2) **Qualora la demolizione e ricostruzione interessi diversi manufatti situati all'interno di un singolo lotto, gli stessi potranno essere accorpati, nella ricostruzione, in unico corpo di fabbrica.**

### **DISTACCHI E DISTANZE**

- nelle zone B/1 e B/2 (con esclusione delle zone del centro urbano, le volumetrie realizzate dovranno rispettare il distacco dal filo delle strade, esistenti o di previsione nel P.R.G., non inferiore a ml. 8,00, misurati dal limite interno della carreggiata stradale e comprensivi anche del marciapiedi; ***i distacchi dagli altri confini del lotto dovranno essere non inferiori a ml.5,00, come stabilito dalle N.T.A. del P.R.G.***
- qualora la conformazione del lotto sia tale da non consentire l'edificazione nel rispetto di tale limite (risultando tale situazione dimostrata sul progetto), la distanza dalle strade non dovrà comunque essere inferiore a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada; qualora i

due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada dell'isolato.

- nelle zone B/3, B/4 e B/5, le distanze da rispettare sono indicate nello specifico Regolamento;
- in tutte le zone B, le superfici accessorie realizzate (**verande, portici, tettoie etc.**) dovranno rispettare il distacco minimo di ml. 3,00 dalle strutture di recinzione del lotto.

### **DIMENSIONI DEI CORPI DI FABBRICA**

Per tutte le zone B di P.R.G., un corpo di fabbrica viene individuato attraverso una continuità della volumetria, di uno o più piani.

La lunghezza massima di ciascun corpo di fabbrica, composto di una o più unità immobiliari, non potrà essere superiore a ml.35,00, fermo restando il rispetto delle distanze tra fabbricati prescritte dalle normative vigenti.

*Per lunghezza massima si intende la proiezione ortogonale dell'interasse del fabbricato nella dimensione del suo maggiore sviluppo, come indicato nella rappresentazione grafica allegata (TAV.1).*

### **TAGLIO DEGLI ALLOGGI**

Per ciascun intervento, in ogni zona B del P.R.G., il numero *massimo* di unità immobiliari realizzabili si ottiene dividendo la superficie utile totale di progetto per il numero 60 (sessanta).

*Ai fini del presente computo può applicarsi alla dimensione della superficie utile una tolleranza non superiore al 3% (tre per cento).*

Eventuali richieste successive di frazionamento delle unità immobiliari realizzate in attuazione del P.R.G., dovranno essere corredate da apposita relazione in cui sia verificato il rispetto, anche nella nuova richiesta, delle disposizioni del precedente comma.

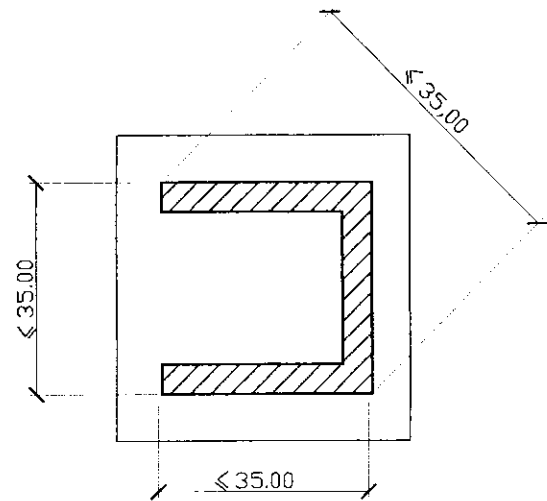
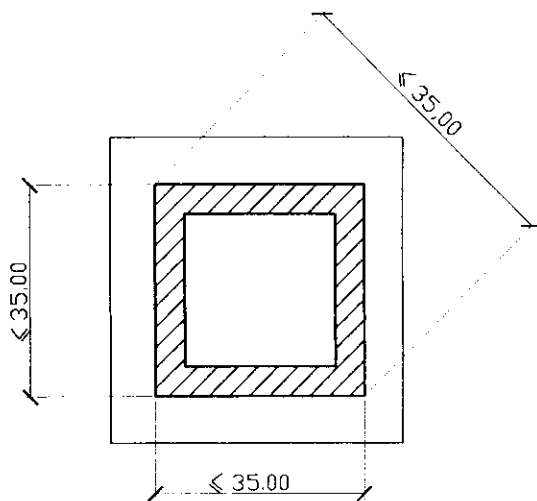
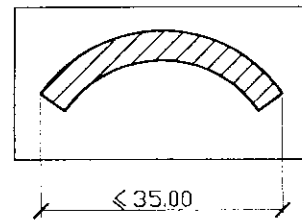
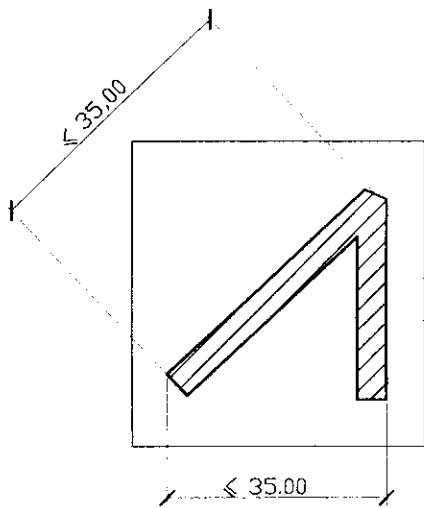
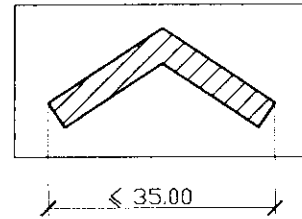
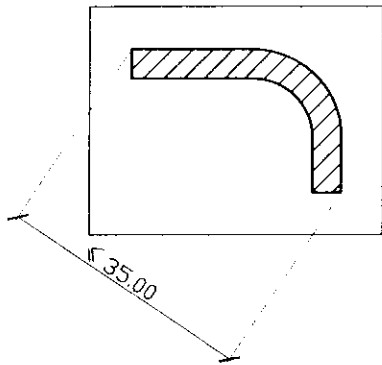
### **ALTEZZA DEI FABBRICATI E SOTTOTETTI**

L'altezza massima dei fabbricati ed il numero di piani realizzabili sono quelle disciplinate dalle N.T.A. del P.R.G..

Nel caso in cui lo spazio sottotetto non sia previsto abitabile (e pertanto computato quale superficie utile), i tetti vanno realizzati con imposta a zero sulle strutture perimetrali del fabbricato ed altezza all'intradosso del colmo non superiore a ml 2,20, e non possono avere pendenza superiore al 35%.

# TAVOLA N° 1

## RAPPRESENTAZIONE GRAFICA METODO DI COMPUTO LUNGHEZZA MASSIMA



Detti sottotetti, qualora praticabili, non potranno in alcuna maniera essere abitabili o essere utilizzati per destinazione residenziale.

Per la definizione del piano di campagna a sistemazione avvenuta, gli elaborati progettuali dovranno contenere la rappresentazione di piano quotato dell'intero lotto prima e dopo l'intervento.

### **VOLUMI TECNICI E COSTRUZIONI ACCESSORIE**

E' consentita la realizzazione di spazi o volumi tecnici destinati a comprendere impianti aventi rapporti di strumentalità con l'utilizzazione dell'edificio e non sistemabili all'interno della parte abitativa quali ad esempio impianti idrici, termici, macchine degli ascensori e similari. Tale realizzazione potrà avvenire sia nei vani sottotetto che nei piani terreni degli edifici ovvero nel piano seminterrato ove esistente. In caso di volumi tecnici al piano terra, l'accesso a tali manufatti non sarà consentito dall'interno degli spazi residenziali.

Le dimensioni dei suddetti spazi dovranno essere limitate a quanto strettamente necessario per la funzione svolta, e dovranno essere dimostrate dettagliatamente sugli elaborati progettuali.

E' ammessa la realizzazione di costruzioni accessorie, poste al piano terra, esclusivamente ad uso ricovero autoveicoli ai sensi del disposto dell'art. 9 della legge 122/89, con il limite massimo di mq 18,00 per ogni unità immobiliare, con dimensioni (lunghezza e larghezza) idonee al ricovero degli autoveicoli (circa ml. 6,00 x 3,00).

\*

Le autorimesse dovranno avere le seguenti caratteristiche :

- 1) La costruzione destinata ad autorimessa deve essere composta da un unico vano, senza possibilità di tramezzature interne per divisioni, anche se di altezza inferiore a quella totale;
- 2) L'accesso al vano suddetto è consentito esclusivamente attraverso una porta esterna, con larghezza delle dimensioni minime di ml. 2,20.
- 3) Il percorso per accesso all'autorimessa dovrà avere larghezza adeguata ed essere servito da cancello carrabile di idonee dimensioni;
- 4) Si dovrà indicare sul progetto la rampa di accesso e la relativa pendenza;
- 5) Il manufatto dovrà avere altezza utile non superiore a ml. 2,40 misurati dall'estradosso del calpestio all'intradosso del solaio di copertura del vano-garage; eventuali

controsoffittature realizzate in materiali leggeri non costituiscono riferimento ai fini del presente computo di altezza:

- 6) L'ambiente destinato ad autorimessa non dovrà avere collegamento diretto, attraverso aperture di qualsiasi tipo, con la superficie destinata a residenza.

## **VERANDE, BALCONI, PORTICATI, RECINZIONI**

*Le verande*, i balconi ed i porticati sono da considerarsi elementi di pertinenza del fabbricato principale destinato alla residenza o ad altra destinazione d'uso.

Le superfici di tali elementi non dovranno superare complessivamente il 60% della superficie degli edifici.

Strutture quali "gazebo", tettoie e "brisoleil" isolate dal corpo di fabbrica residenziale, quali pertinenza del fabbricato, possono essere realizzate a piano terra, con materiali di facile rimozione e strutture leggere bullonate a terra, nel rispetto del limite del 20% delle superfici utili della residenza.

L'altezza massima delle recinzioni su strada, ferme restando le indicazioni del PRG, dovrà essere pari a 2 metri. L'altezza massima delle recinzioni tra lotti confinanti, dovrà essere pari a metri 2,50.

## **TORRINI**

Per i nuovi fabbricati, i torrini dovranno essere limitati all'alloggiamento del vano scale ed ascensore ed eventuali servizi tecnologici, dettagliatamente indicati nel progetto, come prescritto al punto "*Volumi tecnici e costruzioni accessorie*", e dovranno avere i seguenti requisiti:

L'altezza massima dovrà essere pari a 2,20 ml., all'intradosso del colmo, salvo necessità tecnologiche di altezze maggiori per l'extracorsa dell'ascensore.

Le dimensioni dovranno essere tali da consentire un adeguato alloggiamento del corpo scala, dell'ascensore, ed eventuali servizi tecnologici come al punto "*Volumi tecnici e costruzioni accessorie*" ma non potranno eccedere quanto necessario per le funzioni sopraindicate.

## **VIABILITA' E SOPRALLUOGHI**

Per tutte le richieste di permesso a costruire relative ad interventi edilizi ricadenti nell'area, sita in località Falasche, delimitata dalla via di Villa Claudia, dalla S.S.207 Nettunense, via della Fornace e dalla linea ferroviaria Roma-Nettuno, *nonché nell'area delimitata dalla via del Cinema, via*

*dell'Armellino, via Batteria Siacci e via Nettunense*, il progetto dovrà essere corredato dall'indicazione della viabilità esistente e di progetto, con larghezza delle carreggiate stradali e degli spazi di manovra. Il rilascio dei permessi di costruire nella zona suddetta è comunque subordinato all'esecuzione di sopralluogo da parte dei tecnici dell'Ufficio, per la verifica in situ di quanto sopra indicato, e specifica relazione degli stessi sul sopralluogo effettuato, che dovrà essere menzionata nella relazione istruttoria della pratica.

### **COMPARTI B/2 – AREE PUBBLICHE**

Nelle zone B/2 con comparto, le aree da adibire a servizi pubblici, oggetto di cessione al Comune, devono essere concentrate lungo i fronti stradali del lotto interessato. Dalla presente disposizione si può derogare, previa relazione motivata, soltanto nei casi in cui sia dimostrato che la diversa disposizione dell'area costituisca soluzione migliorativa ai fini dello specifico servizio pubblico da realizzare sulla stessa.

### **DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI PERMESSO PER COSTRUIRE**

La documentazione da presentare, a corredo della richiesta di Permesso per Costruire, allo Sportello Unico per l'Edilizia, dovrà essere costituita dai seguenti elaborati:

1) Documentazione fotografica del lotto

2) Atto di proprietà con evidenziati : Foglio Particella e superficie del lotto (se la superficie reale del lotto, riportata nei dati di progetto, non corrisponde a quella riportata sull'atto, si richiede apposita asseverazione del tecnico);

3) Modello Istat da ritirare presso l'archivio U.T.C.

4) Relazione tecnica

5) Relazione asseverata di rito in un unico foglio: si deve asseverare che:

a) il progetto è conforme alle leggi 46/90, 122/89, 13/89, 10/91

b) il lotto non è asservito a precedenti interventi edilizi

c) il lotto è stato regolarmente frazionato prima dell'adozione del PRG

d) il progetto è conforme al piano cassonetti

e) il progetto è conforme alle normative urbanistiche

f) il lotto non è interessato da fasce di rispetto stradali di Prg e dalla variante di Prg per l'accessibilità al porto, fasce di rispetto elettrodotti, fasce

rispetto ferroviario, fasce di rispetto Gasdotti, fasce di rispetto fossi, rivi, scolatoi pubblici e canali di proprietà Demaniali osservazioni od ulteriori strumenti urbanistici in vigore; qualora il progetto vi sia interessato, va indicato il rispetto delle fasce di rispetto e/o l'impegno ad acquisire i nulla osta degli Enti interessati;

g) il progetto è conforme al codice della strada;

#### 6) Autocertificazione sanitaria

Relazione asseverata in rispetto alle normative igienico sanitario: nella stessa deve essere asseverato che:

- non ci sono sorgenti inquinanti nei dintorni dell'intervento
- la superficie finestrata è pari ad 1/8 della superficie del pavimento
- l'immobile sarà regolarmente allacciato ai pubblici servizi ed alla rete delle acque meteoriche.

Gli allacci ai pubblici servizi andranno indicati sull'elaborato progettuale. Qualora non esista rete di fognature bianche, il progetto dovrà contenere il sistema di smaltimento delle acque piovane.

#### 7) PROGETTO in unico Elaborato, così impaginato:

##### a) Testata

b) Stralcio a colori di P.R.G. in scala 1: 4000, Aereofoto, Catastale (Con individuazione del lotto oggetto dell'intervento, evidenziando con esattezza il perimetro negli stralci),

##### c) Legenda :

- Zona di PRG
- Superficie del Lotto
- Superficie utile ammissibile in base alle norme di P.R.G.
- Superficie utile di progetto < Superficie utile ammissibile
- Superficie non residenziale ammissibile (verande e balconi), pari al 60% della superficie

utile

- Superficie non residenziale di progetto < del 60% della superficie utile residenziale
- Superficie coperta massima ammissibile - pari al 60% della superficie del lotto al netto dei

lasciti(B3,B4:B5) -

- Superficie coperta massima di progetto < del 60% della superficie del lotto al netto dei lasciti(B3,B4:B5)

-Garage dimensioni max 18mq.ed altezza max 2.40 ml, con rappresentazione dell'apertura accesso vetture (dimensione minima ml. 2,20), nonché rispetto di tutte le prescrizioni riportate nell'art.8; dovrà anche essere rappresentata sezione di dettaglio ove sia individuata la quota del garage rispetto a quella della zona residenziale;

-Volumetria di Progetto (in mc.)

- Calcolo sul rispetto Legge 122/89 relativamente ai Parcheggi

- AUP (area ad uso pubblico) prevista dalla normativa

- AUP di progetto = AUP (area ad uso pubblico) prevista dalla normativa.

d) Ubicazione, in scala adeguata, con dimensioni strade e marciapiedi : distacchi da tutti i confini e dalle strade, nel rispetto di quanto prescritto dalle normative e dal presente regolamento prescrittivi: verifica parcheggi (Legge Tognoli)

e) Ubicazione, in scala adeguata, con individuazione dell'area destinata ad Uso Pubblico e :

- schema delle fognature e/o sistemi di smaltimento delle acque nere con indicazione dei punti di allaccio alla rete esistente
- schema del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, con esatta rappresentazione degli eventuali punti di allaccio alle reti esistenti, se lo stesso è in fognatura bianca, ovvero rappresentazione dell'eventuale sistema di smaltimento all'interno della proprietà.

f) Schema in figure elementari per il calcolo delle superfici utili e superfici non residenziali;

g) Schema in figure elementari per il calcolo delle superfici lorde per il calcolo dei volumi;

h) Piante dei piani e pianta della copertura, con indicazione delle destinazioni e delle dimensioni ambienti, con verifica del rispetto del D.M. sanitario del 1975 (le piante dovranno essere quotate internamente ed esternamente, indicando la superficie in mq. di ogni ambiente)

i) Prospetti (n.4)

l) Sezioni (n.2),o più sezioni se necessario, con indicazione del rispetto delle prescrizioni relative ai tetti e alle altezze massime

m) Profili Ante e Post Operam

n) Piano Quotato con evidenziato in blu le quote del terreno ante operam e rosse le quote del terreno post operam.