



COMUNE DI FIUMICINO

PROVINCIA DI ROMA

ASSESSORATO AL TERRITORIO
AREA PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

PIANO REGOLATORE GENERALE DI FIUMICINO

Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni

ELABORATI DI LAVORO DI USO INTERNO

Allegati B alla Det. Dir. n° 88/06

(Elaborati recepiti dal Consiglio Comunale con Deliberazione n° 33 del 21 luglio 2006)

Delib. di C.C. n° 137 del 30/07/1999
e n° 159 del 7/10/1999

ADOZIONE

Delib. di C.C. n° 24 del 27/03/2001 e
n° 106 del 27/07/2001

CONTRODEDUZIONI

Delib. di G.R. n. 162 del 31/03/2006

APPROVAZIONE

Elaborato	Descrizione	Scala	Aggiornamenti
All. B15	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		Settembre 1999
			Maggio 2001
			Giugno 2006
			Luglio 2006
13			

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I

Generalità

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Obiettivi e finalità
- Art. 3 - Applicazione e contenuti prescrittivi
- Art. 4 - Elaborati costitutivi
- Art. 5 - Principi interpretativi
- Art. 6 - Norme di salvaguardia

Capo II

Progetti prestazionali

- Art. 7 – Applicazione e criteri

Capo III

Definizione e determinazione degli indici edilizi ed urbanistici

A – Definizione indici

- Art. 8 – Indici urbanistici
- Art. 9 – Indici edilizi
 - Art. 9.1 - Volumi
 - Art. 9.2 – Superfici

B – Determinazione indici

- Art. 9.3 - Altezze
- Art. 9.4 - Distanze

Capo IV

La disciplina degli interventi edilizi

- Art. 10 - Categorie di interventi edilizi
- Art. 11 - Manutenzione ordinaria
- Art. 12 - Manutenzione straordinaria
- Art. 13 - Restauro conservativo
- Art. 14 - Risanamento conservativo
 - Art. 14.1 – Risanamento conservativo tipo A
 - Art. 14.2 – Risanamento conservativo tipo B
- Art. 15 - Ristrutturazione edilizia
- Art. 16 - Ristrutturazione urbanistica
- Art. 17 - Interventi sul patrimonio edilizio oggetto di permesso di costruire in sanatoria ex art. 31 legge 47/85
- Art. 18 - Accessibilità – Interventi per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati
- Art. 19 - Interventi per l’eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico. Accessibilità degli spazi urbani e sicurezza degli attraversamenti pedonali (Titolo II, DPR 503/96)
- Art. 20 - Mutamento di destinazione d’uso
- Art. 21 - Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate

- Art. 22 - Occupazione di suolo mediante deposito ed esposizioni di merci a cielo libero
- Art. 23 - Destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie
- Art. 24 - Realizzazione di opere interne
- Art. 25 - Realizzazione di impianti tecnologici
- Art. 26 - Realizzazione di superfici tecnologiche
- Art. 27 - Manufatti accessori
- Art. 28 - Opere di demolizione e rinterrì
- Art. 29 - Arredo urbano
- Art. 30 - Spazi aperti
- Art. 31 - Realizzazione di parcheggi

Capo V
Usi del territorio

- Art. 32 - Criteri generali relativi agli usi del territorio
- Art. 33 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati
- Art. 34 - Dotazione minima di alberature
- Art. 34bis - Permeabilità del suolo

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PRG

Capo I
Programmi di attuazione del PRG

- Art. 35 - Comprensori, densità territoriale e distribuzione percentuale delle aree

Capo II
Modalità di attuazione del P.R.G.

- Art. 36 - Strumenti di attuazione del P.R.G.
- Art. 37 - Programmi integrati di intervento
- Art. 38 - P.U.A. ad iniziativa pubblica e privata
- Art. 39 - Il Piano Verde
- Art. 40 - Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.)
- Art. 41 - Piani particolareggiati di iniziativa privata/Piani di Lottizzazione Convenzionata (P.L.C.)
- Art. 42 - Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)
- Art. 43 - Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi
- Art. 44 - Piani particolareggiati produttivi di iniziativa privata (P.P.I.P.)
- Art. 45 - Piani di recupero di iniziativa pubblica re privata (P.d.R.)
- Art. 46 - Progetto di comparto (P.d.C.)
- Art. 47 - Permessi di costruire diretti
- Art. 48 - Permessi di costruire in deroga
- Art. 48bis - Permessi di costruire con trasferimento di previsioni edificatorie
- Art. 48ter - Attuazione integrata tra strumenti attuativi
- Art. 49 - Impianti per la distribuzione di carburante

TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Capo I
Zonizzazione

- Art. 50 - Articolazione in zone

Capo II

Zona A - Tutela e conservazione degli impianti storici

- Art. 51 - Criteri generali di intervento
- Art. 52 - Prescrizioni normative specifiche
 - Art. 52.1. - Sottozona A1: Città storica: primo impianto del nucleo urbano originario
 - Art. 52.2. - Sottozona A2: Zona di tutela delle strutture storiche complesse e/o puntuali e delle relative aree di pertinenza
 - Art. 52.3. - Sottozona A3: Zona di salvaguardia e valorizzazione delle aree di primo impianto dei borghi rurali

Capo III

Zona B - Conservazione, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti

- Art. 53 - Criteri generali di intervento
- Art. 54 - Prescrizioni normative specifiche
 - Sottozona B1: Zone di mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio esistente in aree consolidate**
 - Art. 54.1. - Sottozona B1a: Zona di mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio esistente appartenenti a nuclei isolati di impianto storico
 - Art. 54.2. - Sottozona B1b: Zona di mantenimento del patrimonio edilizio esistente appartenente ad insediamenti consolidati, pubblici e privati.
 - Art. 54.3. - Sottozona B1c: Zona di mantenimento edilizio ai fini del risanamento e della bonifica ambientale
 - Sottozona B2: Zone di completamento ad attuazione diretta dei tessuti esistenti**
 - Art. 54.4 - Sottozona B2a: zone di completamento edilizio in aree consolidate pressoché sature
 - Art. 54.5. - Sottozona B2b: Zone di completamento edilizio in aree **edificate a bassa densità**
 - Art. 54.5bis – Sottozona B2c: *Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta in cui è consentita, previa redazione di piano attuativo, la realizzazione di nuova slp con destinazione di tipo non residenziale*
 - Sottozona B3: Zone di completamento ad attuazione indiretta dei tessuti appartenenti ad ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa**
 - Art. 54.6 - Sottozona B3a: Zona di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa.
 - Art. 54.7. - Sottozona B3b: Zona di completamento edilizio da realizzarsi attraverso varianti urbanistiche, in ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa
 - Sottozona B4: Zone di completamento ad attuazione indiretta dei tessuti esistenti appartenenti ad ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa**
 - Art. 54.8. - Sottozona B4a: Zona di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica

Capo IV

Zona C - Nuovo Impianto

- Art. 55 - Criteri generali di intervento
- Art. 56 - Prescrizioni normative specifiche
 - Sottozona C1: Zone di nuovo impianto ad attuazione diretta**
 - Art. 56.1. - Sottozona C1a: Zona di nuova edificazione ad attuazione diretta con funzione ordinatrice in ambiti di edilizia consolidata
 - Art. 56.1bis – Sottozona C1b: Zone di nuovo impianto ad attuazione diretta a bassa densità (*soppresso*)
 - Sottozona C2: Zone di nuovo impianto ad attuazione indiretta da edificarsi attraverso convenzioni e/o comparti edificatori interni a strumenti urbanistici attuativi**

Art. 56.2 - Sottozona C2a: Zona di nuova edificazione all'interno e/o coincidente con ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa preposta al recupero urbanistico

Sottozona C3: Zone di nuovo impianto ad attuazione indiretta da sottoporre a strumenti urbanistici attuativi

Art. 56.3. - Sottozona C3a: Zona di nuova edificazione a media densità, con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti

Art. 56.4 - Sottozona C3b: Zone di nuova edificazione a bassa densità, con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti

Art. 56.5 - Sottozona C3c: zona di nuova edificazione da attuarsi ai fini dell'edilizia residenziale convenzionata, pubblica e privata

Art. 56.6 - Sottozona C3d: zona di nuova edificazione residenziale e non residenziale

Capo V

Zona D - Attività produttive

Art. 57 - Criteri generali di intervento

Art. 58 - Prescrizioni normative specifiche

Sottozona D1: Zone produttive a carattere artigianale

Art. 58.1 - Sottozona D1a: Zone artigianali esistenti già sottoposte a pianificazione attuativa realizzate e non

Art. 58.2. - Sottozona D1b: Zona artigianali da sottoporre a pianificazione attuativa

Art. 58.3 - Sottozona D1c: Zone artigianali a bassa densità da sottoporre a strumento urbanistico attuativo ai fini della concertazione

Art. 58.4 - Sottozona D1d: Zone destinate all'installazione di strutture artigianali ed espositive

Sottozona D2: Zone destinate alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli

Art. 58.5 - Sottozona D2a: Zone artigianali per la produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per le attività zootecniche, da sottoporre a pianificazione attuativa

Capo VI

Zona E - Attività agricole in territorio extraurbano

Art. 59 - Criteri generali di intervento

Art. 59.1 - Ambito di applicazione (*soppresso*)

Art. 59.2 - Disciplina generale degli interventi (*soppresso*)

Art. 59.3 - Nuove costruzioni (*soppresso*)

Art. 59.4 - Recupero manufatti esistenti (*soppresso*)

Art. 59.5 - Norme in materia di agriturismo e turismo rurale (*soppresso*)

Art. 60 - Prescrizioni normative specifiche

Art. 60.1 - Sottozona E1: Zone agricole in territorio insediato

Art. 60.2 - Sottozona E2: Zone agricole in territorio collinare

Art. 60.3 - Sottozona E3: Zone agricole della bonifica a carattere estensivo

Art. 60.4 - Sottozona E4: Zone agricole site in aree di elevato pregio ambientale

Capo VII

Zona F - Attrezzature di interesse collettivo

Art. 61 - Criteri generali di intervento

Art. 62 - Prescrizioni normative specifiche

Sottozona F1: Servizi Pubblici

Art. 62.1 - Sottozona F1a: Servizi pubblici generali

Art. 62.2 - Sottozona F1a1: Servizi pubblici generali puntuali

- Art. 62.3 - Sottozona F1a2: Attrezzature Portuali
- Art. 62.4 - Sottozona F1a3: Attrezzature Aeroportuali e di supporto all'aeroporto
- Art. 62.5 - Sottozona F1a4: Area della Piattaforma Logistica e delle relative attrezzature
- Art. 62.6 - Sottozona F1a5: Aree ferroviarie
- Art. 62.7 - Sottozona F1a6: Infrastrutture per la viabilità
- Art. 62.8 - Sottozona F1a7: Impianti tecnologici per la depurazione
- Art. 62.9 - Sottozona F1a8: Aree per strutture di emergenza della protezione civile
- Art. 62.10 - Sottozona F1a9 : Area nuovo Cimitero Comunale
- Art. 62.11 - Sottozona F1a10: Area per canile comunale e cimitero animali da compagnia
- Art. 62.12 - Sottozona F1b: Servizi pubblici di quartiere
- Art. 63 - Prescrizioni normative specifiche
 - Sottozona F2: Verde pubblico**
 - Art. 63.1. - Sottozona F2: Verde pubblico
 - Art. 63.2. - Sottozona F2a: Parco naturale
 - Art. 63.3 - Sottozona F2b: Parco archeologico
 - Art. 63.4. - Sottozona F2c: Parco attrezzato territoriale
 - Art. 63.5 - Sottozona F2d: Parco urbano
 - Art. 63.6. - Sottozona F2e: Verde pubblico: impianti in concessione per la fruizione della costa, impianti all'aperto per le attività turistiche e del tempo libero
 - Art. 63.7. - Sottozona F2f: Verde pubblico: impianti in concessione di supporto alla cantieristica e al rimessaggio, al turismo e alle attività di diporto
 - Art. 63.8. - Sottozona F2g: Verde pubblico: area di tutela degli argini
 - Art. 63.9. - Sottozona F2h: Verde pubblico di quartiere: Aree attrezzate per lo sport e il tempo libero
 - Art. 63.10 - Sottozona F2i: Verde pubblico di quartiere: parco di interesse locale
 - Art. 63.11 - Sottozona F2l: Verde di arredo stradale
- Art. 64 - Prescrizioni normative specifiche
 - Sottozona F3: Servizi Privati**
 - Art. 64.1. - Sottozona F3: Servizi privati
 - Art. 64.2 - Sottozona F3a: Servizi privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente, da realizzarsi attraverso l'attuazione diretta
 - Art. 64.3. - Sottozona F3b: Servizi privati con funzioni di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente da realizzarsi attraverso pianificazione attuativa
 - Art. 64.4 - Sottozona F3c: Servizi privati a carattere polifunzionale già sottoposti a pianificazione attuativa
 - Art. 64.5 - Sottozona F3d: Zone di riconversione urbanistica ai fini della ricerca e dell'innovazione agricola già sottoposte alla pianificazione attuativa
 - Art. 64.6 - Sottozona F3e: Zona destinata alla realizzazione di nuove strutture per la ricerca e l'innovazione agricola da sottoporre a pianificazione attuativa (*soppresso*)
- Art. 65 - Prescrizioni normative specifiche
 - Sottozona F4: Verde Privato**
 - Art. 65.1 - Sottozona F4: Verde privato
 - Art. 65.2 - Sottozona F4a: Verde privato: Parco privato di valore ambientale
 - Art. 65.3 - Sottozona F4b: Verde privato di pertinenza delle residenze e/o volto alla riqualificazione ed alla riconnessione del sistema insediativo
 - Art. 65.4 - Sottozona F4c: Verde privato attrezzature private relative agli impianti sportivi turistici all'aperto
 - Art. 65.5 - Sottozona F4d: Verde privato per attrezzature private di supporto all'attività aeroportuale, per strutture espositive, per il tempo libero e la fruizione

turistica, da da sottoporre a pianificazione attuativa

Capo VIII

Disciplina delle aree ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico-paesaggistica: norme particolari

- Art. 66 - Zone costiere
- Art. 67 - Zone costiere in ambiti urbani
- Art. 68 - Zone costiere in aree di pregio ambientale
- Art. 69 - Corsi d'acqua naturali
- Art. 70 - Aree boscate
- Art. 71 - Zone da sottoporre a tutela per le strutture di valore storico e documentario
- Art. 72 - Zone destinate alla realizzazione di strutture zootecniche
- Art. 73 - Zone per impianti estrattivi
- Art. 74 - Zone per discariche e depositi di materiali interti a cielo aperto

Capo IX

Vincoli

- Art. 75 - Il sistema dei vincoli
- Art. 76 - Fasce di protezione e/o rispetto
- Art. 77 - Aree di tutela e di vincolo
- Art. 78 - Aree vincolate ai sensi della legge 4 febbraio 1963, n.58
- Art. 79 - Superamento delle barriere architettoniche

Capo X

Convenzioni grafiche

Legenda prg

NOTA

Il testo che segue è stato modificato ed integrato sulla base della deliberazione di controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso al PRG approvata dl Consiglio Comunale in data 27.3.2001, n. 24 e successiva deliberazione C.C.n.106 del 27.7.01, *dei voti del Comitato Regionale per il Territorio n. 88/2 e n. 94/2 espressi nelle adunanze del 10.3.2005 e del 30.6.2005, limitatamente alle previsioni non in contrasto con vincoli di tutela integrale di totale inedificabilità, alla deliberazione di recepimento del voto regionale n. 67 del 28.11.2005, alla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 162 del 31 marzo 2006, pubblicata sul BURL del giorno 20 maggio 2006 n. 14, suppl. n. 5.*

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I

Generalità

Art. 1 - Oggetto

1. Le presenti norme e gli elaborati di cui al successivo art. 4 hanno per oggetto le trasformazioni fisiche e funzionali di rilevanza urbanistica, ambientale, paesistica dell'intero territorio comunale e costituiscono parte integrante del Nuovo Piano Regolatore Generale ai sensi della vigente normativa in materia.
2. Il P.R.G. sostituisce, dopo la definitiva approvazione, lo stralcio del Comune di Roma approvato nel 1965 e le successive varianti, recepito provvisoriamente dal Commissario Prefettizio con deliberazione n. 2 del 2/4/1992.

Art. 2 - Obiettivi e finalità

1. Le finalità progettuali del PRG fanno riferimento agli obiettivi ed alle strategie descritte nel documento denominato "Preliminare allo schema direttore del Comune di Fiumicino", presentato nella prima conferenza urbanistica cittadina il 17 e il 18/5/1996, di cui la Giunta Comunale ha preso atto con delibera del 29/7/96. Dette finalità fanno, altresì, riferimento al documento denominato "Materiali per il nuovo Piano" elaborato dall'Assessorato al Territorio, consegnato alla Giunta Comunale nel giugno 97, nonché alla Delibera del Consiglio Comunale n° 167 del 29/12/97 denominata "Delibera programmatica per la variante Generale al P.R.G. comunale" ed in particolare ai punti G e P.
2. Tali obiettivi riguardano le seguenti priorità:
 - Coordinamento e condivisione degli obiettivi della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano.
 - Tutela attiva dell'ambiente attraverso azioni di valorizzazione del territorio tendenti alla qualificazione paesistico-ambientale, naturalistica e percettiva, contemporaneamente in grado di suscitare effetti economici ed occupazionali positivi.
 - Recupero e riqualificazione dei centri abitati attraverso la riconnotazione morfotipologica, funzionale, estetica dello spazio urbano, quest'ultima comprende la dotazione di attrezzature e servizi, la predisposizione e il miglioramento degli spazi collettivi e degli elementi qualificanti.
 - Contenimento delle previsioni edificatorie all'interno dei nuclei esistenti, evitando di proporre la formazione di nuovi centri che provocherebbero un ulteriore consumo dello spazio extraurbano. A tal uopo si prevede il completamento edilizio nelle aree urbanizzate e moderate espansioni dell'insediamento esistente.
 - Sviluppo e la qualificazione del sistema dell'accessibilità alle varie parti del territorio comunale rendendolo in grado di svolgere un efficace collegamento tra le diverse centralità del territorio Comunale e di promuovere le attività legate alla fruizione del Comune.
 - Individuazione delle principali vocazioni del Comune di Fiumicino nei settori dell'agricoltura e delle connesse attività di ricerca scientifica e commercializzazione, della ricettività e del tempo libero, della portualità turistica e peschereccia.
 - Equa distribuzione tra pubblico e privato e tra privati degli oneri e dei vantaggi economici derivanti dal processo di trasformazione della città e del territorio.

Art. 3 - Applicazione e contenuti prescrittivi

1. Il PRG ha validità a tempo indeterminato. Le sue previsioni sono commisurate ad un arco di tempo decennale ed esso può essere sottoposto a varianti secondo le forme ed i modi previsti dalle leggi vigenti.

2. Il PRG regola le trasformazioni di cui all'art. 1, dettando prescrizioni progettuali e procedimenti che, nel loro insieme, costituiscono la disciplina di Piano e riguardano:
 - caratteristiche fisiche (quantitative e qualitative) delle trasformazioni;
 - caratteristiche funzionali (destinazione e modalità d'uso) dell'elemento trasformato (suolo, edificio, area di pertinenza, etc.);
 - definizione delle condizioni per la mitigazione e la compensazione degli impatti e delle trasformazioni sul contesto urbanistico, ambientale paesaggistico;
 - soddisfacimento degli standard di legge e modalità attuative;
 - modalità ed atti tecnico-amministrativi abilitanti le trasformazioni.
3. La disciplina del PRG è esplicitata dagli elaborati grafici, dalle norme tecniche d'attuazione e dal complesso degli strumenti attuativi predisposti adottati e approvati o in fase di approvazione alla data di adozione del presente piano.
4. Le prescrizioni normative sono in parte derivate dagli studi di settore predisposti dall'Amministrazione relativi agli aspetti geologici, geotecnici, idrogeologici, paesaggistici, naturalistici, ecologici ed agronomici.
5. Le presenti norme si intendono immediatamente aggiornate a seguito di variazioni nelle previsioni della normativa sovraordinata di riferimento che dovessero intervenire successivamente alla data di conclusione del procedimento di adozione/approvazione del presente PRG.

Art. 4 - Elaborati costitutivi

1. Il Piano Regolatore Generale è costituito:
 - a) dagli elaborati grafici dello Schema Direttore di Assetto del Territorio di analisi preliminare al piano regolatore, la cui delibera programmatica è stata oggetto di approvazione del Consiglio Comunale di Fiumicino con deliberazione n. 167 del 29.12.1997;
 - b) dagli elaborati progettuali di P.R.G.
 Qualora dovessero emergere differenze e discordanze tra le tavole dello Schema Direttore e le tavole di Piano Regolatore, sono prevalenti le prescrizioni delle tavole di P.R.G.
2. Il PRG è costituito dai seguenti elaborati:

A) SCHEMA DIRETTORE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1.1 Principali funzioni di livello sovracomunale e connessioni con il territorio (rapp. 1:50.000)

1.2 Quadro delle principali previsioni dell'area metropolitana (rapp. 1:50.000)

INDAGINI SULLO STATO DI FATTO

2.1 Individuazione del territorio comunale, dei nuclei e principali dinamiche demografiche (rapp.1:20.000)

2.2 Usi e funzioni, infrastrutture, mobilità e servizi (rapp. 1:20.000)

2.3 Supporto morfologico ed idrografico (rapp. 1:20.000)

2.4 Morfologia e struttura del paesaggio (rapp+. 1:20.000)

2.5 I beni puntuali e sistemici a carattere naturalistico e storico archeologico (rapp. 1:20.000)

STATO DELLA PIANIFICAZIONE

3.1 Previsioni del p.r.g. stralcio ex XIV Circostrizione del Comune di Roma (rapp. 1:20.000)

SINTESI E PRIME VALUTAZIONI

4.1 Le invarianti ambientali (rapp. 1:20.000)

LA COSTRUZIONE DEL PIANO

5.1 Sistema della mobilità (rapp 1:20.000)

5.2 Sistema ambientale (rapp 1:20.000)

5.3 Le categorie di intervento (rapp. 1:20.000)

5.4 Gli strumenti ed i programmi (rapp. 1:20.000)

5.5 Lo schema di P.R.G. (rapp. 1:40.000)

B) PIANO REGOLATORE GENERALE

VINCOLI

- 6.1 Previsioni del PTP (rapp. 1:20.000)
- 6.2 Sintesi dei vincoli paesaggistici Legge 1497/39 e 431/85 (rapp. 1:20.000)
- 6.3 P.T.P. vigente – Ambito territoriale n. 2 - Sub ambiti n. 2 e 3 – Vincoli ex lege 431/85 (rapp. 1:25.000)
- 6.4 P.T.P. vigente – Ambito territoriale n. 2 – Sub ambiti n. 2 e 3 – Classificazione delle aree e dei beni a tutela (rapp. 1:25.000)
- 6.5 P.T.P. vigente – Ambito territoriale n. 2 – Sub ambito n. 1 – Vincoli ex lege 431/85 (rapp. 1:25.000)
- 6.6 P.T.P. vigente – Ambito territoriale n. 2 – Sub ambito n. 1 – Classificazione delle aree e dei beni a tutela (rapp. 1:25.000)
- 6.7 Riserva Naturale Statale del Litorale Romano –D.M. 29.03.1996 (rapp. 1:25.000)
- 6.8 Vincoli e zone di interesse archeologico – Isola Sacra (rapp. 1:10.000)
- 6.9 Vincoli aeronautici – Legge 58/63 (rapp. 1:25.000)
- 7 RELAZIONI CON IL REDIGENDO PIANO DI GESTIONE DELLA RISERVA IL SISTEMA PAESISTICO
- 7.1 IL SISTEMA VEGETAZIONALE – Carta della vegetazione e delle unità di paesaggio della riserva (rapp. 1:50.000)
- 7.2 IL SISTEMA VEGETAZIONALE: Carta della qualità ambientale in termini vegetazionali (rapp. 1:50.000)
- 7.3 IL SISTEMA VEGETAZIONALE: Carta delle unità di paesaggio (rapp. 1:50.000)
- 7.4 IL SISTEMA VEGETAZIONALE: Carta delle unità di paesaggio relativa al 1954 (rapp. 1:50.000)
- 7.5 IL SISTEMA VEGETAZIONALE: Carta delle trasformazioni (rapp. 1:50.000)
- 7.6 IL SISTEMA AGRICOLO – Carta della maglia fondiaria
- 7.7 AGROPEDOLOGIA
- 8 AGROPEDOLOGIA
- 8.1 Carta dei suoli (rapp. 1:25.000)
- 8.2 Carta dell'uso dei suoli (rapp. 1:25.000)
- 8.3 Relazione
- 9 GEOLOGIA
- 9.1 Relazione geologica generale
- 9.2 Relazione geologica tecnica sulle aree individuate dalla Regione Lazio

ELABORATI DI PIANO

10 Relazione generale

	Rapporto
11.1 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 5 S	(1:10.000)
11.2 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 6 N	(1:10.000)
11.3 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 6 S	(1:10.000)
11.4 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 11 N	(1:10.000)
11.5 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 11 S	(1:10.000)
11.6 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 12 N	(1:10.000)
11.7 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 12 S	(1:10.000)
11.8 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 13 N	(1:10.000)
11.9 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 20 N	(1:10.000)
11.10 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 21 N	(1:10.000)
11.11 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 21 S	(1:10.000)
11.12 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 22 S	(1:10.000)
11.13 Viabilità – Foglio aerofotogrammetrico tav. 29 N	(1:10.000)
12.0 Legenda della zonizzazione su base aerofotogrammetrica	
12.1 Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 5S	(1:5.000)
12.2 Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 6N	(1:5.000)

12.3	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 6S	(1:5.000)
12.4	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 11N	(1:5.000)
12.5	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 11S	(1:5.000)
12.6	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 12N	(1:5.000)
12.7	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 12S	(1:5.000)
12.8	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 13N	(1:5.000)
12.9	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 20N	(1:5.000)
12.10	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 21N	(1:5.000)
12.11	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 21S	(1:5.000)
12.12	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 22S	(1:5.000)
12.13	Zonizzazione su base aerofotogrammetrica – tav. 29N	(1:5.000)
13	Norme tecniche di attuazione	

Art. 5 - Principi interpretativi

1. La disciplina del PRG è definita dal combinato disposto delle previsioni di testo e di quelle grafiche contenute negli elaborati di Piano sopracitati. Le tavole originali della zonizzazione del piano – tavole da 12.1 a 12.13 - sono redatte su scala 1 : 5.000.
- 1.bis Ai fini della pianificazione attuativa e/o di rilascio di permesso di costruire per intervento diretto, si rimanda esplicitamente alle deliberazioni consiliari n. 24/01 e n. 106/01 di controdeduzioni alle osservazioni presentate avverso il PRG adottato con deliberazioni consiliari n. 137/99 e 159/99, *ai voti del Comitato Regionale per il Territorio n. 88/2 e n. 94/2 espressi nelle adunanze del 10.3.2005 e del 30.6.2005, limitatamente alle previsioni non in contrasto con vincoli di tutela integrale di totale inedificabilità, alla deliberazione di recepimento del voto regionale n. 67 del 28.11.2005, alla deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 162 del 31 marzo 2006, pubblicata sul BURL del giorno 20 maggio 2006 n. 14, suppl. n. 5.*
- 1.ter. *Con la citata deliberazione n. 67/05 il Consiglio Comunale ha incaricato gli uffici dell'aggiornamento degli elaborati grafici e normativi al fine di consentire una lettura univoca delle previsioni urbanistiche del nuovo PRG così come modificato a seguito dell'espressione del voto del Comitato Regionale per il Territorio nonché l'uniformità degli atti dell'Amministrazione Comunale.*
- 1.quater *Resta fermo che eventuali contenziosi, supplementi di indagine e/o verifiche anche in sede regionale saranno valutati puntualmente sulla base delle risultanze dell'intero iter procedurale di formazione del nuovo PRG.*
- 1.quinques *Gli uffici dell'Area Pianificazione hanno redatto gli elaborati definitivi del nuovo PRG denominati: PRG COMUNE DI FIUMICINO - ELABORATI DI LAVORO AD USO INTERNO, ribadendo in tal modo che prevale in ogni caso quanto emerso nel processo formativo del PRG.*
- 1.sexies *Tali elaborati sono stati approvati dal Dirigente dell'Area Pianificazione del Territorio con propria determinazione dirigenziale n. 88 del 23.06.06, parzialmente modificata con successiva determinazione n. 102 del giorno 21.07.2006;*
- 1.septies *Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 21 luglio 2006 ha preso atto e recepito gli elaborati approvati con le citate determinazioni dirigenziali, di seguito elencati:*
 - Tav. 12.0 – Zonizzazione - Legenda
 - Tav. 12.1 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 5S rapp. 1:10.000;
 - Tav. 12.2 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 6N rapp. 1:10.000;
 - Tav. 12.3 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 6S rapp. 1:10.000;
 - Tav. 12.4 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 11N rapp. 1:10.000;
 - Tav. 12.5 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 11S rapp. 1:10.000;
 - Tav. 12.6 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 12N rapp. 1:10.000;
 - Tav. 12.7 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 12S rapp. 1:10.000;
 - Tav. 12.8 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 13N rapp. 1:10.000;
 - Tav. 12.9 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 20N rapp. 1:10.000;
 - Tav. 12.10 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 21N rapp. 1:10.000;

- Tav. 12.11 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 21S rapp. 1:10.000;
- Tav. 12.12 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 22S rapp. 1:10.000;
- Tav. 12.13 - Zonizzazione – Foglio aerofotogrammetrico 29N rapp. 1:10.000;
- Tav. 13 – Norme Tecniche di Attuazione;

2. Nelle aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo adottato o in fase di adozione, in caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse, fa sempre testo la tavola a maggior dettaglio.
3. In caso di contrasto fra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono queste ultime.
4. Per quanto concerne i piani particolareggiati adottati e/o approvati precedentemente alla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, si rimanda all'applicazione ed alle previsioni delle specifiche N.T.A. dei sopraccitati p.p.e.
5. Per quanto non esplicitamente previsto dalle N.T.A. e dagli elaborati grafici dei piani particolareggiati adottati e/o approvati, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del presente P.R.G.
6. In caso di contrasto fra le previsioni degli elaborati grafici dei piani particolareggiati attuativi approvati alla data di approvazione del presente PRG con gli elaborati grafici del PRG stesso le prime prevalgono sulle seconde.
7. Fino all'approvazione del Regolamento Edilizio, qualora emergessero contrasti con le norme di Regolamento Edilizio, prevalgono le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
8. In caso di contrasto tra gli elaborati progettuali in b/n allegati alla deliberazione consiliare di adozione del P.R.G. 159/99 (non informatizzati) e la versione informatica a colori dei medesimi elaborati, le previsioni cogenti vengono dettate dai primi, *fermo restando che le previsioni finali di piano sono determinate anche da quanto sopra precisato ai punti da Ibis a I septies*
9. In sede di pianificazione attuativa si dovranno verificare puntualmente la cogenza dei vincoli ex art. 431 al fine del computo esatto della slp assentibile con particolare rilievo alla fascia di protezione di 300 ml dalla linea costiera (lettera ---) ed alle aree boscate ex lettera g....Trovano applicazione le specifiche norme regionali di piano Territoriale Paesistico e quelle di settore

Art. 6 Norme di salvaguardia

1. A decorrere dalla data di adozione del P.R.G. in conformità alla vigente normativa di salvaguardia – L. 1902/52 e s.m.i. - in pendenza dell'approvazione dello stesso, saranno sospese le determinazioni sulle domande di permessi di costruire, quando le stesse risultino in contrasto con il piano adottato.
2. Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano ai progetti che risultino presentati al protocollo comunale al 7.10.99, data di adozione del PRG.

Capo II

Progetti prestazionali

Art. 7 - Applicazione e criteri

1. Al fine di garantire una serie di servizi e prestazioni nell'ambito del territorio comunale ed in particolare nell'ambito del territorio comunale ricadente all'interno della Riserva del Litorale Romano, si definiscono i seguenti criteri di massima, a cui attenersi per la realizzazione degli interventi:

Progetto norma

Per "Progetto norma" si intende un insieme di criteri e prescrizioni, corredate da uno o più schemi grafici, che sintetizzano gli scopi dei singoli interventi di trasformazione previsti, il principio e la regola insediativa da osservare, la quantità di suolo pubblico e privato da destinare ai diversi usi.

Il progetto norma può essere allegato, nella redazione dei piani attuativi, agli elaborati grafici e normativi come strumento urbanistico di sintesi preliminare.

Tipo stradale

Per "Tipo stradale", nell'ambito della progettazione delle infrastrutture stradali, si intende un modello di strada avente caratteristiche specifiche relative alla dimensione ed alla divisione della carreggiata, alla presenza ed ubicazione dei marciapiedi e parcheggi, alla presenza e disposizione dell'alberatura, al rapporto con l'edificazione prospiciente.

Tipo edilizio

Per "Tipo edilizio" si intende un modello di costruzione avente alcune caratteristiche specifiche relative a: ingombro e conformazione planimetrica, altezza media, modalità di aggregazione con altri edifici analoghi e non, rapporto con il lotto, rapporto con la strada.

Il Tipo edilizio deve essere allegato, nella redazione dei piani attuativi e/o dei progetti planovolumetrici, agli elaborati grafici e normativi come strumento di sintesi edilizia preliminare.

Abachi

Per "Abaco" si intende un complesso di elaborati grafici in cui vengano definite e sintetizzate tipologie di interventi omogenei e secondo le indicazioni di norme prestazionali.

Norme prestazionali

Per "Norme prestazionali" si intende un complesso di prescrizioni ed indicazioni progettuali atte a garantire in soddisfacimento di un livello qualitativo minimo, nonché il rispetto di norme di rango e livello superiore in forma sintetica ed organizzata per interventi edilizi minori in forma omogenea.

Capo III

Definizione e determinazione degli indici edilizi ed urbanistici

A – Definizioni indici

Art. 8 - Indici urbanistici

Il processo di intervento è regolato dai seguenti parametri:

1. st: superficie territoriale. È la superficie perimetrata nelle planimetrie di PRG, nella quale il Piano medesimo si attua mediante strumenti attuativi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico, nonché le aree destinate alla edificazione privata, nella misura e/o nella ubicazione indicata nelle planimetrie di PRG e dalle presenti norme.
2. sf: superficie fondiaria. È l'area destinata alla edificazione, che risulta dalla superficie territoriale (*St*) sottraendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Questo parametro definisce un'area a destinazione omogenea sulla quale il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto; la superficie fondiaria è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG ed al netto delle strade eventualmente destinate al pubblico transito che saranno previste all'interno dell'area.
3. UI: Superficie per opere di urbanizzazione primaria, è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa.
Le opere di urbanizzazione primaria sono:
 - Strade di distribuzione e di servizio e relativi svincoli;
 - Piazze e parcheggi pubblici;
 - Percorsi e spazi pedonali attrezzati;
 - Piste ciclabili;
 - Verde di arredo e di protezione delle strade e degli spazi pubblici;
 - Fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere in rete separate;
 - Impianti di depurazione e smaltimento;
 - Barriere di protezione al rumore;
 - Reti tecnologiche di distribuzione dell'acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento e simili;
 - Sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
 - Spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
 - Spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
 - Altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento;
 - Strutture sotterranee polifunzionali.
4. U2: Superficie per opere di urbanizzazione secondaria, è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa (residenziale o non) con funzione sociale.
Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
 - Asilo nido e scuole materne;
 - Scuole dell'obbligo elementari e medie;
 - Mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
 - Uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
 - Chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - Centri civici e sociali;
 - Attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
 - Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport.
5. Ue: unità edilizia, è l'unità minima di riferimento negli interventi di trasformazione e/o conservazione previsto dagli strumenti attuativi preposti alla tutela delle zone storiche.
6. Iut: indice di utilizzazione territoriale (slp/st), è la massima superficie, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale *st*. Esso determina l'edificabilità nelle zone in cui l'attuazione del PRG è subordinata alla formazione di

strumenti attuativi.

7. **Iuf: indice di utilizzazione fondiaria (slp/sf)**, è la massima superficie, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria *sf*. Esso determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di strumenti attuativi, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto.
- 7.bis *Dove non diversamente precisato l'indice deve essere inteso quale territoriale (Delibera C.C. n. 24/01 punto 8 lettera f)*
8. **Ci: capacità insediativa**, ai fini della determinazione della capacità insediativa si assumono i seguenti parametri:
 - capacità insediativa alta: 35 mq/abitante
 - capacità insediativa media: 40 mq/abitante
 - capacità insediativa bassa: 45 mq/abitante;
9. **Dar: densità arborea**, è il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie ammissibile specificato nelle presenti norme.
10. **Dab: densità arbustiva**, è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie ammissibile specificato nelle presenti norme.

Art. 9 - Indici edilizi

Art. 9.1. Volumi

1. **Vc: volume convenzionale**, è il prodotto della *slp*: superficie lorda di pavimento (come definita all'art. 9.2, co. 2) per l'altezza interpiano convenzionale pari a m. 3,20;
2. **Vr: volume reale**, è il prodotto della *slp*: superficie lorda di pavimento (come definita all'art. 9.2, co. 2) per l'altezza effettiva.

Art. 9.2. Superfici

1. **su: superficie utile abitabile**, è la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
2. **slp: superficie lorda di pavimento**, è la somma delle superfici di tutti i piani, sopra e sotto il piano del marciapiede o il piano di campagna a sistemazione avvenuta, misurati al lordo di tutte le murature perimetrali. Non contribuiscono al calcolo della *slp*, tutte le superfici per servizi ed accessori.
Le superfici per servizi ed accessori riguardano:
 - cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza;
 - autorimesse singole o collettive;
 - androni di ingresso o porticati liberi, nei limiti di quanto appresso specificato ;
 - logge e balconi.
3. **sc: superficie complessiva**, è la somma della *slp* come sopra definita e della superficie per servizi ed accessori.
4. **Sag: Sagoma a terra**, è la superficie di massimo ingombro quale inviluppo della superficie lorda di pavimento al singolo livello.
5. **Lg: linea di gronda**, è la linea corrispondente all'intradosso della falda di copertura nella sezione terminale dell'oggetto della falda.

B – Determinazione indici

Per tutte le zone e sottozone di piano regolatore generale, salvo se non espressamente dichiarato, trovano applicazione le prescrizioni di seguito riportate, per il calcolo e la determinazione degli indici edilizi.

1. Per le zone da sottoporre a pianificazione attuativa, laddove non diversamente precisato, gli indici edificatori attribuiti sono da intendersi quali territoriali
2. Dal calcolo della *slp* realizzabile sono esclusi: i portici pubblici e di uso pubblico, i

- portici privati negli edifici residenziali, i sottotetti non abitabili in edifici residenziali, i balconi in nicchia o sporgenti e le terrazze, nonché i locali accessori, di cui all'art. 27.
3. Sono inoltre esclusi dal computo della *slp* realizzabile, ove non emergano oltre 1 ml. dal piano del marciapiede o dal piano di campagna a sistemazione avvenuta, le autorimesse, con i relativi spazi di manovra, i locali per impianti tecnologici a servizio dell'edificio, i locali accessori di unità immobiliari, con le relative scale di accesso, quando non sia prevista la permanenza di persone, nonché gli spazi relativi a superfici coperte ma non tamponate.
 4. Per gli edifici esistenti, eseguiti entro il 31.12.1993 ed oggetto di permesso di costruire in sanatoria, sono inoltre esclusi dal computo della *slp* realizzabile i locali sopraelevati, purché l'intradosso del primo solaio non emerga dal piano del marciapiede o dal piano di campagna a sistemazione avvenuta oltre metri 2,20.
 5. Sono escluse dal computo della *slp* realizzabile le superfici strettamente derivanti dalla tamponatura delle scale di collegamento tra il piano pilotis ed il piano superiore di un edificio; per gli edifici plurifamiliari del tipo a blocco ed in linea con le unità immobiliari ai diversi livelli, sono altresì esclusi dal computo della *slp* i locali comuni degli androni e delle scale di collegamento.
 6. Le scale esterne sono altresì escluse dal computo della *slp* realizzabile qualora, anche se coperte, risultano stamponate.
 7. Negli edifici destinati ad attività produttive esistenti è inoltre escluso dal computo della *slp* ogni altro impianto tecnologico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro o dell'ambiente.
 8. Negli edifici destinati a nuove attività produttive, sono esclusi dal computo della *slp* realizzabile gli impianti igienici e tecnologici ed i locali di sgombero e di deposito al servizio dell'attività svolta, purché realizzati in locali che non emergano oltre metri 1,00 dal piano del marciapiede, o dal piano di campagna a sistemazione avvenuta.

Art. 9.3. Altezze

1. **Hf: altezza del fabbricato.** le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote. Tali altezze sono calcolate per ciascuna fronte dell'edificio e vanno misurate come segue:
 - a) **parti di edifici coperti a terrazzo**
l'altezza si misura dalla quota del marciapiede latitante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta, al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Fanno eccezione e non sono conteggiati ai fini della determinazione dell'altezza complessiva, i volumi tecnici strettamente indispensabili comprendenti cabine idriche, bucatari, extracorse, ascensori, scale, lavatoi, stenditoi a giorno, ripostigli ed impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio;
 - b) **parti di edifici coperti a tetto**
l'altezza, nel caso in cui le falde del tetto abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo sia posta non oltre m. 2.80 sopra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, si misura dalla quota del marciapiede latitante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta, alla linea di gronda dell'edificio.
Nel caso di falde con pendenze superiori al 35% o nel caso in cui il colmo superi il limite indicato al precedente comma, le altezze vanno misurate dalla quota del marciapiede latitante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta, a 2/3 della falda di copertura partendo dall'imposta verso il colmo.
2. È consentito sui tetti l'inserimento di abbaini le cui dimensioni dovranno essere contenute nel rispetto delle seguenti regole:
 - a) la larghezza complessiva, quale sommatoria della larghezza massima degli abbaini sulla singola falda, dovrà essere pari al 25% della lunghezza della linea di gronda della falda stessa – per abbaini dritti – e 30% al piede e 20% al tetto, per abbaini a

- trapezio proseguendo in diagonale fino al colmo.
- b) l'altezza massima, misurata lungo il piano verticale parallelo alla linea di gronda non potrà superare metri 1,20;
 - c) la larghezza massima misurata lungo il piano verticale perpendicolare alla linea di gronda dovrà essere inferiore al 50% della linea di sezione tra detto piano e la falda;
 - d) sarà possibile:
 - aprire finestre di modesta grandezza sui timpani del tetto e sull'abbaino;
 - aprire porte finestre di modesta grandezza;
 - è consentita la realizzazione di falde in "controtendenza" con lunghezza massima di ml 1,80 (nel rispetto delle pendenze).

Il mancato rispetto delle dimensioni di cui sopra comporterà il computo delle superfici dei locali sottotetto nella complessiva *slp* dell'immobile; nel caso in cui questa risulti maggiore di quella ammissibile troveranno applicazione le sanzioni di cui al capo I della legge n. 47/85.

3. Nel caso di edifici coperti a terrazzo e nel caso di edifici coperti a tetto è consentita l'installazione di pannelli solari e/o altro tipo di impianto per la produzione e l'utilizzo di energie alternative, purchè esclusivamente a servizio delle unità immobiliari sottostanti.
4. Per piano marciapiede si intende la quota media del tratto di marciapiede adiacente la fronte del fabbricato.
Qualora il marciapiede non esista, e non sia previsto, si assume la quota media del piano di campagna a sistemazione avvenuta.
5. **Hmax**: *altezza massima del fabbricato*. È l'altezza massima tra quelle delle varie fronti.

Il testo sopra riportato già contiene gli emendamenti di cui alla D.C.C. 137/1999 terzo emendamento punti 1), 2), 3) Dopo le parole "sui tetti (togliere) a padiglione", il nuovo periodo sarà: "è consentito sui tetti l'inserimento di abbaini.. ". Al punto a) dopo le parole "dovrà essere (togliere) inferiore" ed inserire "25% (al posto di 20%) della larghezza della linea di gronda della falda stessa – per abbaini dritti – e 30% al piede e 20% al tetto, per abbaini a trapezio proseguendo in diagonale fino al colmo".

Inserire la possibilità di:

- aprire finestre di modesta grandezza sui timpani del tetto e sull'abbaino;
- aprire porte finestre di modeste grandezze;
- falda di contropendenza max 1,80 (nel rispetto delle pendenze).

Art. 9.4 Distanze

1. Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:
 - a) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
 - b) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
2. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici purchè tra pareti entrambe non finestrate o con finestrate aperte su locali non destinati alla permanenza di persone.
3. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dal Regolamento Edilizio per i locali dell'edificio.
4. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza della fronte del fabbricato prospiciente il confine con un minimo assoluto di

- metri 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite delle stesse. Portici e/o scale esterne stamponate potranno essere realizzate a ml 3,50 dal confine
5. Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - a) ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza minore o uguale a ml. 7,00;
 - b) ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml 15,00 (compreso);
 - c) ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.Le strade private non aperte al pubblico transito, la viabilità a fondo cieco dei singoli edifici o degli insediamenti, non determinano i distacchi di cui al comma precedente.
 6. Per quanto riguarda le distanze dei fabbricati, compresi gli spazi di arredo stradale ed i marciapiedi, dalle zone destinate alla viabilità, può essere consentita la deroga, all'interno dei centri abitati, sentita la Commissione Edilizia, nei casi di allineamento in situazioni aventi caratteri morfologici definiti e consolidati e nei casi di aree pubbliche (parcheggi e verde in fregio alla viabilità).
 7. La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà in zone omogenee può essere annullata se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto, o se preesiste un edificio con pareti non finestrate sul confine. Trovano applicazione gli artt. 900 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.
 8. Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal precedente comma 4, le nuove costruzioni su lotti di completamento limitrofi possono essere realizzate ad una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5,00, comunque ad una distanza minima di metri 6,00 dai fabbricati medesimi, previa redazione di una previsione planovolumetrica estesa ad un congruo numero di edifici e sentita la C.E.C.. La fronte del nuovo edificio può essere finestrata. Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i metri 3,00 di altezza, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.
 9. Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.
 10. Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali balconi, scale esterne, pensiline e gronde. Non si considerano ai fini del distacco gli elementi sporgenti quali balconi, scale esterne e pensiline con aggetti inferiori a metri 1,20.
 11. I distacchi degli edifici produttivi devono essere maggiori di 8 ml dai confini.
 12. Al fine dell'applicazione del presente articolo, sono considerati confini di zona quelli tra le zone di cui al successivo titolo III.

Il testo sopra riportato già contiene gli emendamenti di cui alla D.C.C. 137/1999 terzo emendamento punto 4)

Distanze: inserire – portici e/o scale esterne stamponate a ml 3,50 dal confine..

Capo IV

La disciplina degli interventi edilizi

Art. 10 - Categorie di interventi edilizi

1. Tutti gli interventi edilizi devono essere conformi agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché rispettare le norme di sicurezza e quelle igienico sanitarie, nonché i requisiti di qualità vigenti.
2. In attuazione delle leggi statali e regionali attualmente vigenti le categorie unitarie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici e le opere o interventi particolari.
3. Le modalità di intervento sono le seguenti :
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - ristrutturazione urbanistica;
 - interventi sul patrimonio edilizio oggetto di permesso di costruire in sanatoria ex art. 31 L. 47/85;
 - nuova costruzione.
4. Le opere o interventi particolari sono i seguenti :
 - interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
 - interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico – accessibilità degli spazi urbani;
 - mutamento di destinazione d'uso;
 - realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
 - destinazione di aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
 - realizzazione di opere interne;
 - realizzazione di impianti tecnologici;
 - realizzazione di volumi tecnici;
 - manufatti accessori;
 - opere di demolizione e rinterri;
 - arredo urbano;
 - spazi aperti;
 - realizzazione di parcheggi.

Art. 11 - Manutenzione ordinaria

1. Costituiscono, ai sensi del DPR 380/2001, interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. La realizzazione di tali interventi è libera, ed ovviamente, potrà essere eseguita su immobili ed opere realizzate e/o regolarizzate.
2. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici. In particolare, per gli edifici industriali il Ministero dei lavori pubblici ha emanato una circolare nella quale vengono definiti gli interventi di manutenzione ordinaria in relazione alle esigenze dell'industria per l'adeguamento tecnologico degli impianti.

La manutenzione ordinaria può essere effettuata, al pari della manutenzione straordinaria, anche negli immobili subordinati a procedura espropriativa o a pianificazione attuativa.

In forma non esaustiva ma meramente indicativa rientrano nella manutenzione ordinaria i

seguenti interventi:

- a) Sostituzione di pavimenti e/o altre opere di finitura;
- b) Sostituzione e costruzione di rivestimenti interni, di intonaci interni;
- c) Sostituzione, pulitura, riparazione, o tinteggiatura degli infissi esterni esistenti con altri delle stesse dimensioni e fattezze, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- d) Ripresa e sistemazione di intonaci, della cortina di finitura, degli elementi di finitura esistenti con l'esclusione della totale rimozione e/o sostituzione e/o della completa realizzazione ex novo;
- e) Ripresa e sistemazione dei marcapiani, delle ringhiere e dei parapetti di balconi e/o scale, di soglie, copertine, senza alcuna alterazione dell'aspetto e delle caratteristiche originarie;
- f) Riprese delle tinteggiature esterne;
- g) Sostituzione del manto di copertura (tegole, coppi, ecc.) e degli elementi dell'orditura secondaria;
- h) Impermeabilizzazione dei solai di copertura con massetto e guaine e/o tecniche equivalenti;
- i) Riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione dei materiali esistenti;
- j) Sistemazione di impianti esistenti ed in opera al fine di mantenerne il corretto funzionamento.

Art. 12 - Manutenzione straordinaria

1. Costituiscono, ai sensi del DPR 380/2001, interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per ridistribuire gli ambienti interni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la *s/p* delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
2. Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 e e L. 394/91, sono soggetti a dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi del DPR 380/2004. Gli interventi ricadenti nelle aree vincolate sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.
3. Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.
4. In forma non esaustiva e meramente indicativa rientrano nella fattispecie della manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:
 - 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
 - 2) rifacimento o tinteggiatura di infissi esterni con modificazioni dei materiali o delle tinte esistenti;
 - 3) rifacimento delle sistemazioni esterne, limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione e la permeabilità complessiva ed alla messa in opera delle strutture di arredo da giardino di cui al successivo art. 27;
 - 4) rifacimento del manto di copertura con sostituzione di anche degli elementi della struttura primaria;
 - 5) modifica e/o ampliamento delle aperture esterne;
 - 6) rifacimento, integrazione e costruzione ex - novo di locali per servizi igienici e tecnologici anche esterni (riscaldamento, raffreddamento, ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici, ecc.);
 - 7) rifacimento totale di intonaci esterni, di recinzioni, di manti di copertura, delle tinteggiature, delle pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi dei materiali esistenti, delle tinte;
 - 8) sostituzione, demolizione e sostituzione dei solai;

- 9) adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, a fini strutturali o di coibentazione termica ed acustica;
 - 10) sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini, ecc.) con modificazioni dei tipi o della forma;
 - 11) installazione ex novo, sostituzione con modificazioni dei tipi o della forma di cancelli, cancelletti, inferriate;
 - 12) installazione di antenne di grandi dimensioni;
 - 13) installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
 - 14) costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
 - 15) demolizione di superfetazioni.
5. Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria:
le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.

Art. 13 - Restauro conservativo

1. Gli interventi di restauro consistono, ai sensi del DPR 380/2001, in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) Il restauro o il ripristino degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione od il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i piazzali, i giardini, i chiostri, ecc.;
 - b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
 - c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
 - d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
3. Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e L. 394/91, sono soggetti a dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi del DPR 380/2001.
Gli interventi ricadenti nelle aree vincolate sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.

Art. 14 - Risanamento conservativo

1. Costituiscono, ai sensi del DPR 380/2001, interventi di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari salvo che si tratti di frazionamento funzionale per la cui attuazione non è necessaria l'esecuzione di opere o nel caso si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

2. Tali interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e L. 394/91, sono soggetti a dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi del DPR 380/2001. Gli interventi ricadenti nelle aree vincolate sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.
3. Per le unità edilizie in buono o mediocre stato di conservazione che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio storico e/o rappresentativo della memoria storica del territorio, in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, e significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, , pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, i tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

14.1. RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO A

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo A riguardano le unità edilizie del centro storico e/o dei manufatti di rilevanza storica.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari. Si considera principale il fronte storicamente riconducibile a tale ruolo in rapporto al modello insediativo originario; su questi ultimi sono consentite parziali e modestissime modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il mantenimento dei materiali e delle coloriture
 - il restauro e il ripristino degli ambienti interni;
- b) Il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

14.2 RISANAMENTO CONSERVATIVO TIPO B

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo di tipo B riguardano le unità edilizie rappresentative della memoria storica del territorio anche in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio.

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione e la conservazione degli aspetti architettonici caratteristici, mediante:
 - il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari.
Sono ammesse modeste modifiche, adeguamento delle aperture allo stretto indispensabile per ragioni igienico sanitarie, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, non vengano compromessi elementi architettonici di pregio e vengano mantenute le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie, inclusi i materiali e le coloriture;

- il restauro degli ambienti interni
Sugli ambienti interni sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda, nonché della linea di colmo;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Art. 15 - Ristrutturazione edilizia

1. Costituiscono, ai sensi del DPR 380/2001, interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, che comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, sono soggetti a permesso di costruire.
2. Tali interventi possono essere realizzati anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, purché nel limite della *slp* esistente e senza sostanziali modifiche della localizzazione. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi di un edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Devono in ogni caso essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.
3. È consentito il frazionamento in più unità di una unità funzionale preesistente.
4. La ristrutturazione comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, "com'era dov'era", dei fabbricati esistenti, senza aumento di superficie utile, di volume e senza variazione di destinazione d'uso, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento, con l'eccezione della realizzazione di piani interrati destinati esclusivamente ad autorimesse purché pertinenti ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/89.
5. È consentita la variazione di prospetto, la riduzione dimensionale e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto. In forma non esaustiva ed indicativa nella fattispecie della ristrutturazione edilizia rientrano i seguenti interventi:
 - a) opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamento od accorpamenti, a condizione che non siano alterati la *slp* ed il volume complessivi, anche con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi esterni dell'edificio.
 - b) la costruzione di una copertura per edifici esistenti finalizzata al soddisfacimento di norme igienico-sanitarie;
 - c) le modifiche di livello dei solai per ottenere i minimi di altezza dei vani, nei limiti della sagoma geometrica dell'edificio e con l'esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture voltate, solai lignei, soffitti decorati a pittura e purché non si creino nuovi vani abitabili.
 - d) l'introduzione di balconi, aggetti, pensiline, tettoie.
 - e) l'accorpamento di cubature e/o superficie.

Art. 16 - Ristrutturazione urbanistica

1. Costituiscono, ai sensi del DPR 380/2001, interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un

insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire, e, ove previsto, ad uno strumento attuativo.

Art. 17 - Interventi sul patrimonio edilizio oggetto di permesso di costruire in sanatoria ex art.31 legge 47/85.

1. Sul patrimonio edilizio legittimato con permesso di costruire in sanatoria ex art.31 legge 47/85, sono consentiti interventi di:
 - manutenzione ordinaria (come sopra definiti);
 - manutenzione straordinaria come sopra definiti con la possibilità di modificare o inserire aperture esterne sulle pareti esistenti finestrate che costituiscono già limitazione per i fondi finitimi;
 - restauro e risanamento conservativo come sopra definiti;
 - ristrutturazione edilizia di demolizione parziale e/o totale dell'immobile e successiva ricostruzione dello stesso, anche con cambi di destinazione d'uso, a condizione che le parti oggetto di ricostruzione vengano realizzate nel rispetto delle norme di piano relative alle singole sottozone (distanze, distacchi, altezze, destinazioni, parcheggi, verde, ecc.), con il mantenimento della *slp* e della volumetria complessivamente condonata;
 - ristrutturazione edilizia per la realizzazione di coperture a tetto e/o a falde inclinate finalizzate al solo risanamento igienico sanitario e con aggetto perimetrale non superiore a ml 1.00.
2. Non sono invece consentiti interventi di:
 - ristrutturazione edilizia per la realizzazione di nuovi elementi quali ad esempio tettoie, aggetti, balconi, ecc. che risultino in contrasto con le norme delle singole sottozone.

Art. 18- Accessibilità - Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

1. Tali interventi sono quelli rivolti al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche e a garantire i requisiti di accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici privati.
2. Come la definizione dalla legislazione vigente, per barriere architettoniche si intendono:
 - gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
 - gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
 - la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.
3. Ai sensi del DPR 380/2001 tutti i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici residenziali e non, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in osservanza di prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici medesimi e degli spazi esterni di pertinenza da parte dei soggetti con limitate o impedito capacità motorie.
4. La fissazione in dettaglio dei criteri generali di progettazione e delle specifiche e soluzioni tecniche sono contenute all'interno del D.M. del 14/6/1989, n. 236.
5. La progettazione comunque deve in ogni caso prevedere:
 - accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
 - idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;

- almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
 - l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli, fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
6. È obbligatorio allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
 7. Le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, 1° comma, della legge 118/71 ed al D.P.R. 503/96 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal regolamento edilizio e dalle NTA, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune di più fabbricati. Devono rispettarsi però le distanze stabilite dagli art. 873 e 907 del C.C. nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati di altri proprietari non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune (art. 3, legge 13/89, modif. dalla legge 62/89).
 8. L'esecuzione di tali interventi non è generalmente soggetta a permesso di costruire né ad autorizzazione.
 9. Qualora le opere consistano in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio è richiesta l'autorizzazione di cui al DPR 380/2001 (art. 7, legge 13/89) oppure possono essere precedute da Denuncia di Inizio Attività (DIA) ai sensi dello stesso DPR .
 10. Per la realizzazione di opere interne ex art. 26 legge 47/85 è sufficiente che l'interessato, contestualmente all'inizio dei lavori, presenti al Comune apposita relazione a firma di professionista abilitato.
 11. Alla domanda di autorizzazione ed alla comunicazione di inizio lavori interni devono essere allegati un certificato medico attestante l'handicap nonché una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso (art. 81 DPR 380/2001).
 12. Qualora tali interventi riguardino immobili assoggettati ai vincoli di cui al D Lgs 42/2004 l'autorizzazione della Amministrazione competente di cui all'art. 146 del citato D. Lgs è sottoposta a silenzio assenso alle condizioni di cui all'art. 4 della legge 13/89.
 13. Nel caso in cui l'immobile sia vincolato ai sensi della ex legge 1089/1939 (oggi D.Lgs 42/2004) sulla domanda prevista dallo stesso D.Lgs la competente Soprintendenza si esprime entro il termine di 120 giorni e la mancata pronuncia equivale ad assenso alle condizioni di cui all'art. 5 della legge 13/89.
 14. Restano fatte salve le disposizioni delle altre leggi speciali in materia di tutela del territorio.

Art. 19- Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico. Accessibilità degli spazi urbani e sicurezza degli attraversamenti pedonali. (Titolo II, DPR 503/96)

1. Ai sensi dell'art. 24 della legge 5/2/1992 tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità degli edifici medesimi da parte dei soggetti con limitate o impedito capacità motorie, devono essere eseguite in conformità alle prescrizioni di cui:
 - Alla legge 30/3/1971, n. 118 e succ. modificazioni
 - Alla legge 09/1/1989, n. 10 e succ. modificazioni
 - Al decreto del Ministero dei lavori pubblici 14/06/1989, n. 236
 - Al regolamento approvato con DPR 24/07/1996, n. 503
2. L'art. 1 del DPR 503/96 stabilisce come oggetto di applicazione della norma gli edifici e spazi pubblici di nuova costruzione e quelli esistenti qualora sottoposti a ristrutturazione o in caso di cambio di destinazione se finalizzata all'uso pubblico. La norma in oggetto trova altresì applicazione agli edifici e spazi pubblici sottoposti a qualunque altro tipo di intervento edilizio suscettibile di limitare l'accessibilità e la visitabilità.
3. Possono essere proposte soluzioni alternative alle prescrizioni del regolamento purché

rispondenti ai criteri di progettazione di cui all'art. 4 del DM 236/89 e opportunamente illustrate all'interno della relazione specifica sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

4. In attesa di tale adeguamento ogni edificio deve essere dotato di un sistema di chiamata per attivare un servizio di assistenza per la fruizione dei servizi da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.
5. Gli elaborati tecnici relativi agli interventi devono evidenziare le soluzioni e gli accorgimenti adottati per garantire il rispetto delle prescrizioni di cui dal DPR 503/96; devono inoltre essere accompagnati da relazione specifica in materia di eliminazione delle barriere architettoniche e dalla dichiarazione del progettista attestante la conformità degli elaborati alle disposizioni del regolamento citato e che illustra o giustifica eventuali deroghe o soluzioni tecniche alternative.
6. Tale dichiarazione deve accompagnarsi altresì ad ogni richiesta di modifica di destinazione d'uso.
7. Il rilascio di concessioni o autorizzazioni è subordinato alla verifica da parte dell'amministrazione competente della conformità del progetto alla normativa in oggetto.
8. Il rilascio del certificato di abitabilità e di agibilità è subordinato all'accertamento dell'intervenuta realizzazione delle opere nel rispetto delle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche; in caso di difformità dalle citate norme gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico sono dichiarati inabitabili e inagibili.
9. Nel ipotesi di sussistenza dei vincoli imposti dal D.Lgs 42/2004, ovvero da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora non vi siano le condizioni per il rilascio del nulla osta da parte delle autorità preposte alla tutela del vincolo, è prevista la possibilità di realizzazione di opere provvisoriale per il superamento delle barriere.
10. Restano fatte salve le disposizioni delle altre leggi speciali in materia di tutela del territorio.
11. Nell'elaborazione degli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 3 del DPR 503/96, le aree destinate a servizi pubblici sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.
12. I progetti relativi agli spazi pubblici e alle opere di urbanizzazione a prevalente fruizione pedonale devono prevedere almeno un percorso accessibile in grado di consentire con l'utilizzo di impianti di sollevamento ove necessario, l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche delle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.
13. Gli elementi dell'arredo urbano in spazi pubblici devono essere accessibili
14. Nelle aree di parcheggio devono essere comunque previsti i posti auto che a norma di legge sono riservati ai veicoli al servizio di persone disabili previsti dalla normativa vigente
15. Gli interventi devono essere in conformità alla normativa tecnica contenuta nel DPR 503/89 e del DM 236/89.
16. L'accessibilità urbana fornisce inoltre essenziali indirizzi nella predisposizione del piano urbano del traffico.
17. L'amministrazione si riserva di redigere piani/progetti di circolazione urbana di adeguamento per l'accessibilità urbana secondo una rete di spazi urbani e percorsi pedonali, oltre che di edifici e attrezzature puntuali fruibili dalla tutti i cittadini.
18. Nell'ambito della redazione del progetto devono essere indicati i riferimenti prestazionali e le soluzioni tecniche per la realizzazione di percorsi, raccordi, passaggi, aree di sosta, elementi di arredo, ecc. che abbiano il compito di attuare l'accessibilità urbana.
19. Nell'ambito della redazione del progetto devono essere indicati i riferimenti prestazionali e le soluzioni tecniche per la realizzazione di percorsi, raccordi, passaggi, aree di sosta, elementi di arredo, ecc. che abbiano il compito di attuare l'accessibilità urbana.

Art. 20 - Mutamento di destinazione d'uso

1. Per il mutamento di destinazione d'uso degli edifici con o senza opere edilizie a ciò preordinate, secondo quanto stabilito dall'art. 7 della legge R.L. 2 luglio 1987, n. 36,

dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e secondo l'orientamento della Corte Costituzionale (pronuncia n. 73 del 11 febbraio 1991), trova collocazione la seguente casistica:

- a) il mutamento di destinazione d'uso che è connesso o, a variazioni essenziali del progetto di cui all'art. 8 della legge n. 47/85 ed all'art. 8 della legge R.L. n. 36/87, o che comporti il passaggio da una categoria all'altra tra quelle definiti al successivo art. 32 è assoggettato a permesso di costruire;
 - b) il mutamento di destinazione d'uso che è accompagnato da opere diverse da quelle comportanti variazioni essenziali del progetto e, contemporaneamente, non comporti il passaggio da una categoria all'altra tra quelle definiti al successivo art. 32, è soggetto a DIA ;
 - c) il mutamento di destinazione d'uso che non è accompagnato da opere e che non comporta il passaggio da una categoria all'altra tra quelle definiti al successivo art. 32 è soggetto DIA .
2. Ove il mutamento di destinazione d'uso sia accompagnato da opere edilizie, l'intervento sarà classificato nelle tipologie della ristrutturazione edilizia o del restauro e risanamento conservativo, secondo la disciplina legale propria.
 3. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso, gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.
 4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione/DIA, rilasciata ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti, essa è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

Art. 21 - Realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate

1. L'altezza massima delle recinzioni in relazione alle tipologie ammesse è così definita:
 - a) recinzioni con altezza massima complessiva pari a ml. 1,60: costituite da base in muratura piena di altezza pari a ml. 0,40 dal livello stradale e sovrastante griglia, traliccio o cancellata a tessitura rada con altezza pari a ml. 1,20; in caso di realizzazione di manufatti destinati a raccogliere i macchinari per utenze (ENEL, ACEA, ITALGAS, ecc.) l'altezza consentita della base in muratura piena è ~~pari a ml. 1,00 dal livello stradale~~ è pari a 0,80 dal piano stradale (**D.C.C. 24/2001 punto 8) lett. P) del deliberato**);
 - b) recinzioni con altezza massima pari a ml. 2,00 costituite da base in muratura e cancellata di ferro e/o elementi trasparenti con l'esclusione di elementi prefabbricati in cemento, eventualmente intercalati da pilastri in muratura. Per la base in muratura: altezza pari a ml. 1,00; per la cancellata in ferro: altezza pari a ml. 0,80; gli eventuali pilastri intercalati alla cancellata possono arrivare fino ad un massimo di ml. 2,00 dal livello stradale. Il rapporto di superficie tra l'area delle forature e l'area complessiva della recinzione non deve essere inferiore al 40%;
 - c) recinzioni con altezza massima pari a 1,80 ml. costituite da sola cancellata metallica con montanti in acciaio, con cordolo di base di altezza compresa tra 0,20 e 0,30 ml. In questo caso è esclusa la realizzazione di pilastri in muratura e/o in c.a.;
 - d) recinzione a maglia sciolta con altezza complessiva pari a ml. 1,80 con eventuale cordolo di base di altezza compresa tra 0,20 e 0,30 ml. Il cancello non potrà superare l'altezza della recinzione ed è esclusa la realizzazione di pilastri in muratura.
 - e) recinzioni in legno con altezza massima pari a ml. 1,80, costituite da pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti.
2. Non sono consentite recinzioni costituite da elementi prefabbricati pieni.
3. Sono invece costituite le seguenti finiture:
 - faccia vista;

- intonaco tinteggiato;
 - sommità a bauletto intonacato;
 - mantellina in pietra e/o costituita da tegole o piastrelle in cotto;
 - sommità in mezzane poste a cuspide.
4. Nei progetti di nuovi edifici deve essere obbligatoriamente prevista la recinzione, relazionata per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante. Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati di recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori).
- ~~5. Nel caso di interventi edilizi plurimi coordinati (edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare ecc), le recinzioni interne tra lotti possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica e/o cancellate.
Le coloriture delle recinzioni vanno relazionate ai riferimenti formali dell'ambiente urbano circostante. D.C.C. 137/1999 terzo emendamento punto 5) punto 5 – Togliere.~~
6. In aderenza a tutte le recinzioni deve essere prevista la posa a dimora di siepi vegetali, almeno di pari altezza. La realizzazione con sola siepe vegetale è sempre consentita previa semplice comunicazione all'Amministrazione Comunale. Le recinzioni costituite da paletti in ferro o cemento e rete a maglia sciolta sono consentite previa semplice comunicazione all'Amministrazione Comunale.
7. L'Amministrazione Comunale in relazione alle diverse zone di P.R.G., di P.T.P. ed in relazione alle prescrizioni ed eventuali indicazioni della Riserva del Litorale Romano, redige abachi e norme prestazionali finalizzati alla realizzazione di tali interventi. A seguito dell'approvazione dell'Amministrazione Comunale dei suddetti abachi e norme prestazionali, comprensivi degli eventuali pareri art. 146 del D Lgs 42/2004 da parte delle Amministrazioni/Enti competenti o dell'Ente di Gestione della Riserva, sarà possibile realizzare le recinzioni mediante comunicazione ai competenti uffici comunali e previa verifica di conformità del progetto ai suddetti abachi e norme prestazionali.
8. In attesa dell'approvazione di quanto riportato al precedente comma, detti interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 e L. 394/91, sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA), ai sensi del DPR 380/2001.
9. Gli interventi ricadenti nelle aree vincolate di cui sopra, sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla-osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.

Art. 22 - Occupazione di suolo mediante deposito ed esposizioni di merci a cielo libero

1. Ai sensi dell'ex art. 7 della L. 94/82 sono soggette a DIA, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dal D.Lgs 42/2004 e L. 394/91, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero, salvo diverse disposizioni nelle singole sottozone di cui ai successivi articoli.
2. È esclusa qualsiasi attività commerciale in sito.

Art. 23 - Destinazione di aree ad attività sportive senza creazione di volumetrie

1. La destinazione di aree ed attività sportive senza creazione di volumetrie, purché in aree non vincolate, è subordinata a DIA, ai sensi del DPR 380/2001.
2. Nelle aree sottoposte ai vincoli di cui al D.L.vo 42/04 e legge 394/91, la destinazione di aree ed attività sportive senza creazione di volumetrie è subordinata ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla-osta da parte delle Amministrazione/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.

Art. 24 - Realizzazione di opere interne

1. Tali opere possono essere eseguite previa DIA ai sensi del DPR 380/2001, sempre che non siano eseguite su immobili ricadenti in aree sottoposte ai vincoli previsti dal D.L.vo 42/04 e legge 394/91, a condizione che riguardino singole unità immobiliari, non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 N. 1444, non modifichino la destinazione d'uso.
2. Nelle zone vincolate ai sensi delle leggi richiamate nel comma precedente e sempre che il vincolo non riguardi in modo diretto l'edificio, si applicano le disposizioni di cui al DPR 380/2001 .
3. È consentito effettuare accorpamenti di vani e di intere unità immobiliari e/o su più unità immobiliari.

Art. 25 - Realizzazione di impianti tecnologici

1. La revisione degli impianti tecnologici esistenti, nonché l'installazione di nuovi impianti tecnologici, sulla base di nuove disposizioni, se realizzati su aree non vincolate dal D.L.vo 42/04 e legge 394/91, sono soggetti a DIA, ai sensi del DPR 380/2001.
2. Su aree soggette ai vincoli di cui sopra, tali interventi sono soggetti ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla-osta da parte delle Amministrazione/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.
3. A mero titolo indicativo e non esaustivo per impianti tecnologici si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di condizionamento o refrigerazione e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne ed i cavi televisivi, i pannelli solari e le pompe di calore.

Art. 26 - Realizzazione di superfici tecnologiche

1. Devono intendersi per superfici tecnologiche, ai fini della esclusione dal calcolo della *slp* ammissibile, quelle strettamente necessarie a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
2. La realizzazione di tali opere è soggetta ad autorizzazione, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dal D.L.vo 42/04 e legge 394/91
3. Su aree soggette ai vincoli di cui sopra, tali interventi sono soggetti ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla-osta da parte delle Amministrazione/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.
4. A titolo esemplificativo sono da considerare superfici tecnologiche quelle sotto indicati:
 - Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano di scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile in tutto o in parte, o il lastrico solare se condominiale;
 - Extra-corsa ascensore;
 - Serbatoi idrici e relativi impianti;
 - Centrale termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto;
 - Camini, canne fumarie e di ventilazione;
 - Cabine elettriche non private.

Art. 27 - Manufatti accessori.

1. Si definiscono manufatti accessori quei manufatti cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e di ingombro, non si riconosce *slp*.
2. A mero titolo esemplificativo sono da considerare manufatti accessori:

a) *Gazebo e/o zona d'ombra per auto*

Si definisce gazebo e/o zona d'ombra un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi, ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati avente altezza al colmo inferiore a 3,00 ml e superficie coperta inferiore a mq 20,00. Tali strutture non costituiscono distacco dai confini.

Non è ammesso più di un gazebo e/o zona d'ombra per ciascuna unità unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

b) *Pergolato*

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), atto a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3,00.

È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare nei limiti complessivi del 20% della superficie libera.

È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

c) *Pensilina*

Si definisce pensilina una struttura composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato.

L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili.

Non sono consentite pensiline a protezione di accesso di singole unità immobiliari.

d) *Arredi da giardino*

Sono definiti arredi da giardino e come tali non computati ai fini della superficie coperta e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.

Sono compresi nella definizione:

- Piccoli box in legno con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20 destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette ecc. nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare (o condominio) avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 200 mq ;
- Cuce per cani;
- Piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 200 mq, con struttura metallica (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metracrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml 2,20 destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo dell' 1% della superficie del lotto e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche se parziale;
- Barbecue o piccoli forni anche in muratura, purchè di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna ecc) non superiore a mq. 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 nel numero massimo di uno per resede di pertinenza.

3. L'Amministrazione Comunale in relazione alle diverse zone di P.R.G., di P.T.P. ed in relazione alle prescrizioni ed eventuali indicazioni della Riserva del Litorale Romano,

redige abachi e norme prestazionali per la realizzazione degli interventi sopracitati.

A seguito dell'approvazione dell'Amministrazione Comunale dei suddetti abachi e norme prestazionali, comprensivi degli eventuali pareri ai sensi del D.Lgs 42/2004 da parte delle Amministrazioni/Enti competenti o dell'Ente di Gestione della Riserva, sarà possibile realizzare tali interventi mediante comunicazione ai competenti uffici comunali e previa verifica di conformità del progetto ai suddetti abachi e norme prestazionali.

4. In attesa dell'approvazione di quanto riportato al precedente comma, detti interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi delle D.Lgs 42/2004 e L. 394/01, sono soggetti a DIA.
5. Gli interventi ricadenti in aree vincolate, sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla-osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti

D.C.C. 137/1999 terzo emendamento punto 6) punto 2a Gazebo – Sostituire mq. 15,00 con mq. 20,00 in rapporto alla superficie disponibile.

- inserire – zona d'ombra per auto – vedi gazebo (non costituisce distacco dai confini).

Art. 28 - Opere di demolizione e rinterrì

1. Sono soggette ad autorizzazione, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli di cui al D.L.vo 42/04 e legge 394/91 le opere di demolizione, i rinterrì e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o di torbiere.
2. Nelle aree sottoposte ai vincoli di cui al comma precedente tali interventi sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla-osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.

Art. 29 - Arredo urbano

1. Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano i seguenti interventi di seguito riportati a mero titolo esemplificativo:
2. Cartelloni, insegne e altri indicatori pubblicitari;
3. Vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblici;
4. Lapidi e cippi commemorativi;
5. Cabine di pubblici servizi;
6. Manufatti esterni ed opere nel sottosuolo al servizio delle reti;
7. Recinzioni di spazi pubblici; (vedi anche art.21)
8. Tende pensili o sulle fronti esterne degli edifici;
9. Manufatti per accessi pedonali e carrai, pavimentazioni esterne, guide ai percorsi, dissuasori (vedi anche art. 19 accessibilità degli spazi urbani);
10. Arredi esterni (tralicci, pergolati scoperti o con copertura permeabile, chioschi gazebo, voliere, ecc.);
11. Muri e manufatti per la sistemazione delle aree esterne; piantumazione e messa dimora di alberi ed arbusti;
12. Sistemazione delle aree libere;
13. Installazione di manufatti temporanei e/o stagionali asportabili;
14. Opere d'arte e altri soggetti artistici studiati per essere inserti in ambito urbano;
15. Fermate d'autobus anche con pensiline;
16. Zone per la sistemazione dei contenitori per i RSU e i raccoglitori per la raccolta differenziata;
17. L'Amministrazione Comunale in relazione alle diverse zone di P.R.G., di P.T.P. ed in relazione alle prescrizioni ed eventuali indicazioni del Piano di Gestione della Riserva, redige ed approva abachi e norme prestazionali per la realizzazione degli interventi di arredo urbano, comprensivi dei pareri di tutela paesistico-ambientali.
18. A seguito dell'approvazione dell'Amministrazione Comunale dei suddetti abachi e norme prestazionali, comprensivi degli eventuali pareri ai sensi del D Lgs 42/ 2004 da parte delle Amministrazioni/Enti competenti o dell'Ente di Gestione della Riserva, sarà

possibile realizzare tali interventi mediante comunicazione ai competenti uffici comunali, previa verifica di conformità del progetto ai suddetti abachi e norme prestazionali e comunque, sentita la C.E.C., in ordine alla conformità al regolamento di arredo urbano, in relazione alla dimensioni ed alla interazione con i prospetti e le caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti.

19. In attesa dell'approvazione di cui sopra, detti interventi, purché non realizzati su aree vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 e L. 394/91, sono soggetti a DIA.
20. Se ricadenti in aree vincolate, sono subordinati a DIA previa acquisizione dei pareri, nulla-osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.

Art. 30 - Spazi aperti

1. Per spazi aperti si intendono aree esterne di pertinenza degli edifici pubblici e privati, aree pubbliche, parcheggi a raso, interni ed esterni, aree verdi lungo le infrastrutture, parchi urbani, parchi a rilevanza naturalistica e formazioni boschive.
2. La progettazione e la realizzazione degli spazi aperti in generale dovrà rispettare i seguenti criteri guida: la coerenza vegetazionale e paesistica, la protezione del suolo e dell'acqua, la compensazione la minimizzazione degli impatti.
In particolare per coerenza vegetazionale e paesistica si intende impiego di materiali vegetazionali appartenenti a cataloghi riconoscibili di specie e delle sequenze consolidate del contesto paesistico e l'individuazione di logiche di impianto e di accostamento sulla base di criteri ecologico- dimensionali (rapporto piante/spazio disponibile), formali (dimensioni colori, effetto complessivo), funzionale (rapporto piante/uso).
Per protezione del suolo e dell'acqua si intende la protezione della falda idrica sotterranea e la tutela dell'ecosistema fluviale.
3. La progettazione degli spazi aperti dovrà tenere conto delle norme tecnico prestazionali coerenti con i criteri ed i principi della Riserva Naturale Statale del Litorale Romano.

Art. 31 - Realizzazione di parcheggi

1. Ai sensi del DPR 380/2001, sono realizzabili con DIA, sempre che non insistano su aree vincolate, i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato.
2. Se tali interventi ricadono in aree sottoposte ai vincoli di cui al DLgs 42/2004 e L. 394/91, sono subordinati ad autorizzazione previa acquisizione dei pareri, nulla-osta delle Amministrazioni/Enti preposti alla tutela dei vincoli cogenti.
3. Sono soggetti ad autorizzazione i parcheggi realizzati al piano terreno dei fabbricati e quelli in deroga alle norme dei piani urbanistici ai sensi dell'art. 9 legge 122/89.
4. Ad esclusione delle zone di tipo C i posti auto possono essere tutti scoperti situati nelle aree di pertinenza degli edifici.
5. In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio gli stessi possono essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso.
6. Per gli edifici destinati ad abitazione in tutte le zone, escluse le zone di tipo A, è consentita mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio, nel rispetto delle seguenti indicazioni:
 - il garage potrà essere realizzato anche al di fuori degli indici di edificabilità previsti per la zona purché di altezza massima non superiore a ml. 2,20 interna netta ed abbia una superficie lorda massima di mq 20 per ciascun garage;
 - i garages dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali e tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà ed in confine di zona in tutte le sottozone, nel rispetto del Codice Civile;
 - box seminterrati, fuori terra h. 1,00, potranno essere realizzati anche a mt. 1,00 dal

confine

- l'intervento non dovrà essere in contrasto con la categoria di intervento dell'edificio di abitazione;

I manufatti destinati a garage dovranno essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale trascritto e registrato di impegno per il vincolo della destinazione d'uso e per l'asservimento a pertinenza dell'abitazione principale.

7. È ammessa la ristrutturazione totale delle superfici legittimate con la legge 47/85 qualora vengano adibite a garage, a condizione che l'intervento avvenga migliorando l'assetto generale del lotto ed uniformandosi al fabbricato principale per materiali e tipologia.
8. Non sono ammessi cambi d'uso di autorimesse che comportino una riduzione della dotazione di parcheggio privato esistente alla data di adozione delle presenti norme ove ciò non sia dovuto a ripristino di tipologie originarie in edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo di tipo A.
9. Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi precedenti.

D.C.C. 137/1999 terzo emendamento punti 7) e 8)

Art. 29 – punto 2 inserire: Box seminterrato, fuori terra h. 1,00, anche a mt. 1,00 dal confine.

Nelle ex zone F1 ai fini dello sviluppo della volumetria, l'altezza max oltre a m. 10,50 di piano, rimane valida quello del fabbricato limitrofo.

elaborato

Capo V

Usi del territorio

Art. 32 - Criteri generali relativi agli usi del territorio

1. Gli usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per le diverse zone territoriali individuate al successivo Titolo III, sono articolati nei quattro raggruppamenti di categorie funzionali specificati nel punto seguente.
2. Le categorie funzionali sono le seguenti:
 - a) Residenziale
 - b) Non residenziale
 - c) Produttiva
 - d) Agricola

Le destinazioni d'uso all'interno delle singole categorie funzionali sono quelle indicate nel prospetto seguente:

Residenziale abitativa	
Sigla	Destinazione d'uso
U1/1	Abitazioni residenziali
Non Residenziale	
Sigla	Destinazione d'uso
U2/1	Commercio al dettaglio (superficie di vendita fino a 400 mq)
U2/2	Pubblici esercizi (esclusi i locali per il tempo libero)
U2/3	Terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria , la ricerca ed il terziario avanzato, sportelli bancari, ecc.)
U2/4	Artigianato di servizio compresa l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti
U2/5	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
U2/6	Supermercati (superficie di vendita tra 400 e 1500 mq)
U2/7	Banche
U2/8	Commercio all'ingrosso
U2/9	Attrezzature per lo sport ed il tempo libero
U2/10	Discoteche, attrezzature per lo spettacolo e musica di massa
U2/11	Complessi direzionali
U2/12	Centri commerciali (superficie di vendita maggiore di 1500 mq)
U2/13	Residences ed abitazioni collettive
U2/14	Alberghi e motels
U2/15	Centri congressuali
Produttiva	
Sigla	Destinazione d'uso
U3/1	Artigianato produttivo ed industria
U3/2	Depositi, magazzini ed esposizioni
U3/3	Produzione di beni e servizi
U3/4	Prestazione di servizi
Agricola	
Sigla	Destinazione d'uso
U4/1	Abitazioni agricole
U4/2	Impianti ed attrezzature per la produzione agricola
U4/3	Impianti produttivi agro-alimentari
U4/4	Impianti zootecnici
U4/5	Attrezzature per la ricettività agrituristica e/o rurale
U4/6	Attrezzature per lo sport ed il tempo libero in aree extra urbana
U4/7	Attrezzature per la commercializzazione dei prodotti agricoli

Le destinazioni d'uso non ricadenti tra quelle indicate nella sopra riportata tabella saranno ricondotte ad esse con il criterio della destinazione prevalente e/o con criteri di affinità ed omogeneità.

3. Negli articoli successivi relativi alle previsioni nelle singole zone, oltre agli usi previsti senza limitazioni, sono indicate eventuali quantità minime e massime di specifici usi da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dell'intervento stesso.
4. L'uso U2/12 (Centri commerciali) è consentito solo nelle localizzazioni specificatamente indicate dal PRG come destinazione d'uso "servizi privati" e compatibili con il "Piano di sviluppo e di adeguamento della rete distributiva al dettaglio in sede fissa" da redigersi in base all'art. 20 della L. 426/71 e all'art. 33 del D.M. 4/8/88 n° 375.

Art. 33 - Dotazione minima di parcheggi privati, pubblici e/o di uso pubblico

1. In tutte le nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione e nelle ristrutturazioni edilizie vanno previsti spazi di parcheggio privato nelle quantità non inferiori a quanto di seguito indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici. Nel successivo articolo 35 sono riportate anche le dotazioni minime di parcheggi pubblici da reperire all'interno degli strumenti attuativi.
2. In tutte le zone di P.R.G., salvo diverse prescrizioni contenute nelle presenti norme, direttamente in sede di permesso di costruire o attraverso soluzioni contenute nei piani particolareggiati o negli altri strumenti attuativi, devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali, aree per parcheggio per autovetture in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 10 mc *Vr* costruiti fuori terra con destinazione residenziale, per ogni 10 mc *Vr* con destinazione non residenziale e per ogni 7,5 mc *Vr* se la destinazione non residenziale riguarda uffici pubblici e privati.
3. Per le costruzioni residenziali i parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse al piano terreno e/o al piano interrato, ovvero in aree di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o anche su aree e/o edifici nelle immediate vicinanze, che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto, di impegno a mantenere la destinazione d'uso a parcheggio a servizio e pertinenza delle volumetrie residenziali. Per detti locali/aree non è consentito qualsiasi uso non residenziale e/o produttivo quale ad esempio garage ed autorimesse per officine, magazzini e/o locali di vendita, ecc.
4. In sede di permesso di costruire per nuove costruzioni, ricostruzioni e/o ristrutturazioni con destinazione non residenziale, in assenza di strumento urbanistico attuativo, oltre le aree di cui al comma 2 del presente paragrafo, devono essere previsti parcheggi pubblici o di uso pubblico in misura non inferiore a 1 mq netto per ogni 10 mc *Vr*.
5. Le aree a parcheggio di uso pubblico di cui al precedente comma 4., dovranno essere mantenute accessibili e fruibili all'intera collettività per l'intero arco della giornata, e dovranno essere localizzate con priorità sul fronte della viabilità pubblica e/o di pubblico transito e comunque privi di qualsiasi interdizione di accesso.
6. È consentito reperire i parcheggi pubblici e/o di uso pubblico a servizio delle attività non residenziali nelle immediate vicinanze su aree e/o costruzioni anche non di pertinenza delle attività non residenziali.
7. Le aree e/o i manufatti destinati a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico a servizio delle attività non residenziali, dovranno essere oggetto di atto unilaterale d'obbligo regolarmente registrato e trascritto di impegno a mantenerne la destinazione d'uso, l'asservimento alla attività, nonché a mantenerne il libero accesso.
8. Per l'insediamento di esercizi commerciali, dovrà essere calcolata la dotazione minima di parcheggi prevista dalla normativa nazionale e regionale in materia.
9. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) per cui sono richiesti solo parcheggi privati, questi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.
10. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente

PRG; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Art. 34 - Dotazione minima di alberature

1. In tutte le zone di PRG la costruzione di nuovi edifici deve essere accompagnata dalla messa a dimora di nuove alberature con densità arborea (*dar*) in misura non inferiore ad una pianta ogni 100 mq costruiti fuori terra, arrotondata all'unità superiore, e comunque con un minimo di 30 piante per ogni ettaro di superficie di lotto asservito alla costruzione, nonché con una densità arbustiva (*dab*) in misura non inferiore ad un arbusto ogni 33 mq arrotondata all'unità superiore, e comunque con un minimo di 50 arbusti per ettaro.
2. Le sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici dovranno essere oggetto di progettazione secondo le prescrizioni di cui al precedente art. 30 spazi aperti.

Art. 34 bis - Permeabilità del suolo

1. In tutte le zone di PRG sui lotti di terreno di dimensioni superiori a mq 1000 tutte le nuove costruzioni, le demolizioni con ricostruzione e, laddove possibile, nelle ristrutturazioni edilizie, una percentuale almeno pari al 30% dell'area oggetto di trasformazione dovrà essere mantenuta permeabile.

elaborato

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PRG

Capo I

Programmi di attuazione del PRG

Art. 35 - Compensori, densità territoriale e distribuzione percentuale delle aree

1. Nella redazione dei piani particolareggiati di esecuzione del Piano Regolatore Generale e negli altri strumenti attuativi (piani particolareggiati, piani di zona della legge 18 aprile 1962, n. 167, lottizzazioni convenzionate, ecc.), devono essere osservate le prescrizioni contenute nel presente articolo.
2. Nella ripartizione delle aree tra le varie destinazioni, deve essere riservato per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici una quantità minima di 23.5 mq per abitante per la parte residenziale; la parte eccedente i 18 mq/ab del D.I. 1444/68 sarà destinata, in sede di pianificazione attuativa, per almeno 1.5 mq/ab a parcheggi, e per almeno 4 mq/ab sarà ripartita tra servizi generali e verde pubblico. Gli indici di ripartizione tra le diverse destinazioni pubbliche potranno essere maggiorati, ove occorra, per il rispetto di eventuali norme particolari relative ai vari servizi. Gli indici stessi, fermo rimanendo il rispetto del valore globale, potranno essere modificati in sede di pianificazione particolareggiata in relazione all'eventuale esigenza di raggiungere dimensioni ottimali per complessi relativi ai vari tipi di servizi, purché al di fuori del piano particolareggiato o altro strumento attuativo vi sia la compensazione e questo sia adeguatamente documentato.
- 2bis E' consentita, inoltre, la realizzazione di spazi a verde pubblico e a parcheggi su più livelli purché effettivamente fruibili ed accessibili da parte dell'utenza.
3. Deroghe a quanto prescritto dal precedente comma 2 sono consentite nei limiti e nel rispetto della vigente normativa in materia.
4. Per le zone D (attività produttive) dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, secondo quanto prescritto dal D.I. 1444/68. Relativamente alle destinazioni d'uso ad uffici a supporto e pertinenza dell'attività trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo co. 5.
5. Per le zone F - sottozona F3, per la parte non residenziale delle zone B (mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti) e delle zone C (nuovo impianto), dovranno essere previsti spazi pubblici in ragione di non meno di 0,8 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento degli edifici previsti, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.
6. Per gli insediamenti relativi alle destinazioni d'uso di cui alle categorie U2/2, U2/3, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, U2/10, U2/11, U2/12, U2/13, U2/14 e U2/15, con superficie utile (o di vendita per gli esercizi commerciali) superiore a 400 mq ciascuno, alle aree a parcheggio di cui al comma precedente dovranno essere aggiunti spazi di uso pubblico per parcheggio in ragione di non meno di 0,2 mq per ogni mq di superficie utile, fatte salve eventuali norme sovraordinate.
7. Gli spazi destinati a parcheggio, potranno essere distribuiti anche su diversi livelli al di sotto di strade, piazze ed aree a verde pubblico nonché al di sotto o al di sopra di edifici pubblici qualora compatibili.
8. Le disposizioni di cui sopra qualora risultino più restrittive rispetto alle prescrizioni del D.I. 1444/68, non si applicano ai piani urbanistici che risultino adottati dal Consiglio Comunale alla data di adozione delle presenti norme.
9. La ripartizione delle spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi suddetti dovranno essere applicati secondo le modalità indicate nel D.I. n. 1444 del 2 aprile 1968, attraverso l'individuazione particolareggiata.
10. Per le nuove zone residenziali, generalmente raggruppate in compensori, la cubatura realizzabile, al di fuori di quella relativa ai servizi pubblici, è determinata attraverso la

- capacità insediativa, indicate nelle presenti NTA nei successivi articoli relativi alle singole sottozone con previsioni di attuazione indiretta.
11. Nel caso in cui nelle norme relative alle singole sottozone non fosse esplicitamente riportata la capacità insediativa si assumerà il valore di 35 mq/abitante.
12. Per le zone non raggruppate in comprensori, la *slp* realizzabile è determinata secondo quanto indicato negli articoli relativi alle varie zone.
13. Per ogni intervento è stata definita la capacità insediativa come definita al precedente art. 8, ad ogni abitante sono attribuiti 35, 40 o 45 mq lordi di costruzione ad uso residenziale, rispettivamente per capacità insediative alte, medie o basse.
14. Per negozi si intendono locali situati ai piano terreno degli edifici residenziali e destinati ad esercizi commerciali e paracommerciali o ad attività amministrative di servizio, corrispondenti alle destinazioni d'uso U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/6, U2/7, U2/8 di cui al precedente art. 32. La *slp* a tal fine realizzabile non deve, comunque, superare complessivamente, nell'ambito del comprensorio oggetto del piano particolareggiato o altro strumento attuativo, il 5% della *slp* residenziale afferente alla parte residenziale del comprensorio stesso.
- La superficie utile risultante può essere limitata in sede di disciplina del commercio nella sua utilizzazione commerciale, rimanendo disponibile per le altre destinazioni di tipo paracommerciale.
- Indipendentemente dagli edifici destinati a servizi pubblici, può essere consentita, per edifici a destinazione unitaria diversa da quella residenziale, una *slp* non superiore al 15% di quella afferente alla parte residenziale del comprensorio oggetto del piano particolareggiato o altro strumento attuativo, per funzioni di interesse locale.
- I locali e gli edifici destinati integralmente ad uso diverso da quello residenziale devono essere vincolati permanentemente a tale uso con atto registrato e trascritto.
15. La progettazione urbanistica dei comprensori delimitati da apposito perimetro deve avere carattere unitario e deve rispettare la distribuzione delle aree relative alle diverse destinazioni pubbliche precisate nel presente articolo. Le delimitazioni di aree destinate alla edificazione, al verde, ai servizi, ecc., nonché i tracciati viari risultanti dalle planimetrie del P.R.G. nell'ambito di ciascun comprensorio hanno, pertanto, solo valore indicativo e sono riportate, essenzialmente, per ottenere una configurazione visiva dei futuri insediamenti e per dare un indirizzo alle previsioni di piano particolareggiato o altro strumento attuativo.
- Qualora nelle tavole di Piano Regolatore Generale le aree pubbliche (verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi), all'interno di un comprensorio sono contrassegnate da un asterisco (*), la loro localizzazione ha un valore prescrittivo e non indicativo, fermo restando il rispetto della quantità minima prevista.
- Qualora alla realizzazione del singolo comprensorio si debba provvedere mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata prevista dall'art. 28 della vigente legge urbanistica, è consentito - fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria - attuare le previsioni del singolo comparto mediante stipula di sub-convenzioni.
- Nei caso in cui il comprensorio oggetto della lottizzazione convenzionata sia compromesso da costruzioni preesistenti in misura tale che ne risulti pregiudicata la possibilità di un piano e di un convenzionamento estesi all'intero comprensorio, si procede come segue:
- a) redazione da parte dei proprietari delle aree inedificate di un piano di lottizzazione, esteso alla totalità del comprensorio, nel quale siano riportate anche le costruzioni già realizzate, con o senza titolo, ed i relativi lotti di pertinenza e siano previsti spazi pubblici commisurati al numero di abitanti già insediati e gli eventuali insediamenti di carattere produttivo o commerciale esistenti, indipendentemente dalla legittimità delle relative costruzioni e da insediare nell'intero comprensorio di piano regolatore generale.
- Gli spazi da riservare nel progetto di lottizzazione per servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi pubblici debbono rispettare la quantità minima sopra stabilita

nel presente articolo; ai fini del raggiungimento di detta quantità minima va tenuto conto degli spazi pubblici già eventualmente realizzati.

Per la determinazione del lotto di terreno di pertinenza delle costruzioni abusive trovano applicazione le disposizioni già in vigore in materia di sanatoria delle costruzioni abusive.

L'inclusione nel progetto di lottizzazione delle costruzioni realizzate senza titolo non costituisce di per sé legittimazione delle costruzioni stesse, alla sanatoria delle quali potrà pervenirsi attraverso l'applicazione delle particolari norme vigenti;

- b) ferme restando tutte le altre limitazioni previste dalle presenti norme per i singoli comprensori, la *slp* realizzabile nella parte inedificata del comprensorio è determinata attraverso l'applicazione alla stessa della densità territoriale prevista dal piano;
- c) la convenzione ex art. 28 della legge 17 agosto 1942, n.1150, potrà riguardare soltanto i proprietari dei lotti liberi e dovrà prevedere la cessione gratuita al comune degli spazi pubblici previsti nel piano di lottizzazione, ferma restando, ovviamente, l'osservanza delle disposizioni di cui all'art. 35, settimo comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

elaborazione

Capo II

Modalità di attuazione del PRG

Art. 36 Strumenti di attuazione del P.R.G.

1. Sono strumenti di attuazione del PRG:
 - a) gli strumenti urbanistici di cui ai successivi articoli;
 - b) i progetti di comparto
 - c) i permessi di costruire diretti

Art. 37 Programmi integrati di intervento

1. Il programma integrato di intervento costituisce piano attuativo dello strumento urbanistico generale; si tratta di un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, caratterizzato da una pluralità di funzioni, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la piena funzionalità e la completezza dell'intervento stesso, la cui realizzazione può avvenire attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati con rispettivi apporti di risorse finanziarie.

Detto strumento di pianificazione urbanistica è disciplinato dalla legge n. 179/92 e dalla L.R. n. 22/97.

Art. 38 Piani di utilizzazione agricola (P.U.A.) ad iniziativa pubblica e privata

1. Il piano di utilizzazione agricola è lo strumento per consentire, in forma armonica, coordinata e strutturata, l'adeguamento delle strutture agrarie. I contenuti del P.U.A. sono i seguenti:

a) programmi produttivi finalizzati:

- 1) al miglioramento dell'efficienza delle aziende agricole con il rafforzamento e la riorganizzazione delle loro strutture;
- 2) alla riduzione dei costi di produzione;
- 3) a migliorare le condizioni di vita e di lavoro;
- 4) a promuovere la diversificazione delle attività;
- 5) alla riconversione delle attività inquinanti e/o con negativo impatto paesistico ambientale;
- 6) al mantenimento delle attività, della vocazione e delle comunità agricole, alla eventuale compensazione di effetti negativi per le aree svantaggiate;
- 7) alla previsione e promozione di attività complementari quali ad esempio quelle per:

- il tempo libero;
- lo sport;
- l'agriturismo ed il turismo rurale;
- il campeggio;
- finalità culturali e didattiche;
- insediamento di centri veterinari;
- l'allevamento;
- l'installazione di impianti di energia alternativa;

8) all'incentivazione dell'insediamento di giovani agricoltori;

9) alla promozione di attività consortili e/o in forma di cooperative;

10) alla promozione di formazione professionale nell'agricoltura e nella zootecnia;

b) interventi paesistici/ambientali finalizzati:

- 1) alla conservazione dello spazio naturale e dell'ambiente compresa la salvaguardia durevole delle risorse naturali dell'agricoltura;
- 2) alla realizzazione di opere tese al miglioramento dello spazio naturale e delle condizioni ambientali e paesistiche preesistenti;
- 3) al miglioramento delle condizioni ecologiche-climatiche;

- 4) al miglioramento dei valori percettivi e d'uso del paesaggio agricolo;
 - 5) alla minimizzazione dei fenomeni di inquinamento visuale, sonoro e atmosferico;
 - 6) all'eliminazione dei fenomeni di degrado;
 - 7) alle sistemazioni igienico sanitarie;
- c) interventi edilizi finalizzati:
- 1) Censimento dei manufatti agricoli esistenti;
 - 2) Classificazione del patrimonio edilizio esistente;
 - 3) Riuso ed adeguamento;
 - 4) Ricostituzione di preesistenti caratteristiche architettoniche;
 - 5) Realizzazione di centri integrati con il paesaggio agricolo;
 - 6) Realizzazione di strutture a basso impatto;
 - 7) Realizzazione di interventi di bio edilizia;
2. Il programma di sviluppo agricolo dovrà contenere elaborati di analisi e di progetto relative agli aspetti produttivi, paesaggistici, ambientali, ed edilizi, estesi almeno all'intera proprietà e, per le aree ricadenti all'interno del territorio della Riserva del Litorale Romano, si dovrà conformare agli indirizzi e strategie del Piano di Gestione della Riserva. In particolare per gli aspetti produttivi dovranno essere allegati:
- a) programma aziendale esteso ad almeno un quinquennio;
 - b) relazione economica finanziaria;
- Relativamente al paesaggio ed all'ambiente, in forma integrata ed interattiva, gli elaborati di analisi dovranno prevedere (in forma indicativa):
- a) Rilievo e mappatura a scala adeguata delle componenti naturali del paesaggio, quali ad esempio:
 1. Topografia;
 2. Clivometria;
 3. Esposizione ed assolamento;
 4. Geologia;
 5. Pedologia;
 6. Idrologia;
 7. Copertura vegetale;
 8. Zoologia
 9. Valori scenografici e monumentali naturali;
 10. Dissesti naturali;
 11. Morfologia;
 - b) Rilievo e mappatura a scala adeguata delle componenti relative a:
 1. Uso del suolo;
 2. Collegamenti stradali, ferroviari, ecc.;
 3. Valori architettonici, storici, archeologici, ecc.
 4. Manufatti o gruppi di manufatti rappresentativi di memorie storiche del territorio;
 5. Vincoli in genere.
- Gli elaborati di analisi paesistica ed ambientale dovranno essere capaci di individuarne le componenti ed i generatori di impatto.
- I relativi elaborati progettuali dovranno fornire con chiarezza gli obiettivi, la compatibilità con i vincoli, gli interventi, le opere di valorizzazione e miglioramento del patrimonio paesistico ambientale esistente, di eliminazione degli elementi di degrado, gli interventi di ripristino di eventuali qualità architettoniche preesistenti, gli interventi di compensazione e mitigazione degli impatti ambientali e paesistici.
3. Analogamente per la componente edilizia del programma gli elaborati di analisi e di progetto dovranno fornire il rilievo dettagliato delle superfici e delle pertinenze esistenti con le relative destinazioni d'uso, il rilievo degli elementi architettonici caratterizzanti, delle tipologie edilizie, dei materiali, gli interventi di ristrutturazione, di riuso e/o di nuova costruzione, in forma esaustiva per l'intero patrimonio edilizio esistente ed oggetto del progetto. In via prioritaria il P.U.A. dovrà prevedere il recupero, il riuso e l'adeguamento delle superfici dei manufatti preesistenti.
4. Il P.U.A. potrà prevedere le destinazioni d'uso e le funzioni di cui all'art. 32 delle presenti N.T.A., in rigorosa armonia ed accordo con i principi e le finalità sopra esposte,

- in integrazione a quelle previste per le singole sottozone agricole. Le previsioni edilizie dovranno, comunque, essere comprese entro il limite complessivo massimo dell'indice di fabbricabilità fondiario di 0.016 mq/mq e del rapporto di copertura massimo di 1/10 della superficie fondiaria per gli accessori e le pertinenze delle attività.
5. La mancata redazione ed approvazione del P.U.A. consentirà l'applicazione dei soli indici e destinazioni previsti dagli articoli delle singole sottozone.
 6. Il P.U.A. viene approvato dal Consiglio Comunale una volta acquisiti i pareri dell'Ispettorato Agrario Provinciale, per gli aspetti produttivi, dell'Ente di Gestione della Riserva del Litorale Romano/Assessorato all'Ambiente del Comune di Fiumicino, in ordine agli aspetti ambientali, della Regione Lazio/Comune di Fiumicino Assessorato al Territorio/Ministero BB.CC., ove necessario, per gli aspetti paesistici, dell'Assessorato al Territorio del Comune di Fiumicino per gli aspetti edilizi. Per l'istruttoria e l'esame l'Amministrazione Comunale, secondo la vigente normativa, potrà fare ricorso all'istituto della conferenza di servizi.
Le procedure di approvazione sono quelle relative ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata.
 7. Il P.U.A. ha valore vincolante; l'approvazione del piano comporta la sottoscrizione in favore del Comune di Fiumicino di specifico atto d'obbligo di impegno a rispettarne gli obiettivi, le finalità i contenuti, la realizzazione di tutte le opere e programmi. Il mancato rispetto delle condizioni imposte per l'approvazione del piano e/o del/dei permessi di costruire ad esso conseguenti comporterà l'annullamento d'ufficio degli stessi.

Art.39 Il Piano Verde

1. Il piano verde è uno strumento di pianificazione attuativa per:
 - A) le aree a destinazione F2 (verde pubblico) di PRG soggette ad esproprio e/o demaniali;
 - B) i comprensori verdi a destinazione F2 (verde pubblico) e F4 (verde privato).
2. Il piano verde può essere un piano urbanistico sia di iniziativa pubblica, sia di iniziativa e proposta privata, la cui attuazione avverrà mediante convenzione urbanistica.
Il piano verde sarà adottato ed approvato con le procedure dei piani particolareggiati e, per gli interventi ricadenti in aree di interesse archeologico, storico, paesistico ambientale, dovrà uniformarsi agli indirizzi ed obiettivi disposti dagli Enti/Amministrazioni preposti alla tutela dei vincoli.
3. Il piano verde dovrà adeguarsi alle norme tecnico-prestazionali di cui al precedente art. 30 Spazi aperti.

A. Aree a destinazione F2 (verde pubblico)

Attraverso il piano verde l'Amministrazione Comunale, in alternativa all'acquisizione coattiva delle aree, che resta comunque un possibile strumento operativo, intende promuovere l'acquisizione in forma contrattata e perequativa delle grandi aree per il verde pubblico, per i parchi territoriali ed i relativi servizi pubblici di supporto, ovvero per le aree già di demanio destinate a verde pubblico come possibile strumento per l'attivazione di rapporti convenzionali con l'A.C. finalizzati alla gestione delle aree demaniali.

Il piano verde ha come obiettivi principali e fondamentali: la salvaguardia e il miglioramento delle caratteristiche panoramiche ed ecologiche, il contributo alla costituzione di una rete di aree mantenute naturali, la riqualificazione, la gestione e la fruizione controllata e regolamentata delle aree, ivi compresa; ove necessario, l'interdizione e la salvaguardia estrema, il mantenimento in efficienza e sicurezza delle stesse, nonché la costituzione di verde pubblico naturale o attrezzato.

Il perimetro del comparto è esteso all'intera area con destinazione F2 o per i comprensori di estensione maggiore di 10 ha, in sub-comprensori di almeno 10 ha ciascuno, concordandone con l'A.C. il perimetro.

Per le aree private gravate dal vincolo di destinazione a verde pubblico e di proprietà privata, il piano verde dovrà prevederne la cessione gratuita all'A.C.; Su parte di tali aree

da assegnare in concessione, mediante convenzione, in forma sostitutiva alle indennità di esproprio, il piano verde prevederà l'inserimento di attività di interesse privato a supporto ed integrazione della fruizione controllata e regolamentata delle aree pubbliche, secondo gli indici e modalità di cui ai successivi articoli delle sottozone.

Analoghe previsioni e convenzioni potranno aversi sulle aree demaniali.

Il rapporto tra le superficie impegnata per attività di interesse privato e quelle con previsioni di interesse pubblico non dovrà essere superiore a $0.1 \text{ mq}_{\text{attività interesse privato}}/\text{mq}_{\text{verde/servizi pubblici}}$.

Le destinazioni d'uso e/o le funzioni compatibili all'interno delle aree con funzioni di interesse privato devono essere quelle finalizzate ad insediare modeste attività commerciali, quali ad esempio piccoli chioschi per il ristoro e la vendita di giornali, fiori, ecc., per il tempo libero e per lo sport, secondo gli indici previsti dal presente piano per le zone F4 di cui al successivo art. 65.

B. Aree all'interno di comprensori verdi

All'interno dei perimetri di comprensori verde ricadono aree a destinazione verde pubblico, servizi pubblici e verde privato.

I comprensori verdi previsti dal PRG comprendono aree di particolare e rilevante importanza paesistica ed ambientale e le aree immediatamente adiacenti che per la loro posizione e conformazione rendono possibile l'inserimento di servizi pubblici e privati. Attraverso il piano verde l'Amministrazione Comunale intende promuovere la pianificazione unitaria dei comprensori verdi con lo strumento della perequazione in alternativa all'esproprio delle aree di interesse e valore pubblico, che resta comunque un possibile strumento operativo.

Il piano di comparto verde deve essere esteso all'intero perimetro, e può prevedere le sole destinazioni d'uso e le funzioni per il verde pubblico, per i servizi pubblici e per il verde privato, con la possibilità di rilocalizzare le aree private a verde privato, in forma alternativa a quella indicativa riportata sugli elaborati di PRG e ferma restando la compatibilità tra i valori paesaggistici, ambientali, storici ed artistici presenti all'interno del comparto e la nuova localizzazione. In base al principio perequativo, i proprietari delle aree destinate ad attrezzature pubblico e/o infrastrutture, sono titolari di diritti edificatori sulle aree destinate a verde privato che possono essere espletati solo su tali aree nelle modalità di cui appresso.

All'interno del perimetro del comparto e dei sub comprensori verranno individuate sia le aree per il verde/servizi pubblici da cedere gratuitamente, sia le aree private su cui svolgere attività di interesse privato con la preferenza di quelle di supporto e di integrazione alla fruizione controllata e regolamentata delle aree pubbliche.

Il piano del comprensorio verde si attua mediante convenzione urbanistica.

Il piano del comprensorio verde può essere anche di iniziativa pubblica.

Le destinazioni d'uso e/o le funzioni compatibili all'interno delle aree private e/o con funzioni di interesse privato devono essere quelle finalizzate ad insediare modeste attività commerciali e non residenziali quali ad esempio attrezzature e centri per la didattica e l'educazione ambientale, per l'accoglienza, per il ristoro, per il tempo libero e per lo sport, secondo gli indici previsti dal presente piano per le zone F4 (verde privato) di cui al successivo art.65.

Art. 40 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.)

1. Strumento attuativo del piano regolatore generale predisposto dal Comune ed inerente un ambito limitato del territorio comunale. L'approvazione del piano particolareggiato comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere previste.

Le procedure di adozione ed approvazione sono previste dalla legge fondamentale urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, nonché dalla legge R.L. n. 36/87, e successive modificazioni.

Art.41 Piani particolareggiati di iniziativa privata/Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.)

1. Strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, che ha per ambito una porzione del territorio comunale destinata all'edificazione, ad attuazione delle previsioni urbanistiche del P.R.G. riguardanti zone sprovviste di opere di urbanizzazione. L'atto di approvazione dello stesso è funzionalmente subordinato alla stipula di una convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 legge n. 1150/42, così come modificato dall'art. 8 della legge n. 765/67.

Le procedure di approvazione sono disciplinate dalla L.R. n. 36/87.

Art. 42 Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)

1. Strumento urbanistico esecutivo del p.r.g. disciplinato dalla legge n. 167/62 destinato all'edilizia residenziale scelte con preferenza in quelle di espansione dell'aggregato urbano. Può essere adottato in variante al p.r.g. e la sua approvazione costituisce approvazione anche della variante.

L'attuazione degli interventi previsti in tali piani é regolata dall'art 35 L. 22/10/71 n.865 e successive modificazioni e dalla L.R. n. 36/87.

Art. 43 Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.)

1. Strumenti urbanistici di iniziativa pubblica da attuare nell'ambito delle zone di P.R.G. destinate ad insediamenti produttivi, per la realizzazione di impianti di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico.

L'attuazione degli interventi ivi previsti é regolata dall'art 27 L. 865/71 e successive modificazioni

Art.44 Piani particolareggiati produttivi di iniziativa privata (P.P.i.P.)

1. Strumenti urbanistici di iniziativa privata con le stesse finalità dell'articolo precedente, la cui attuazione é disciplinata da convenzione o atto d'obbligo avente i contenuti di cui all'art. 28 della legge n. 1150/42, così come modificato dall'art. 8 della legge n. 765/67.

Art. 45 Piani di recupero di iniziativa pubblica e privata (P. d. R.)

1. Strumento urbanistico di carattere esecutivo che attua le previsioni del P.R.G. finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'adozione del piano di recupero deve essere preceduta dall'individuazione delle zone di recupero comprendenti le aree, edificate e non, nelle quali si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente e dall'indicazione degli interventi subordinati al piano di recupero.

Le procedure di adozione ed approvazione sono quelle previste dall'art 28 L. 5/8/78 n.457 e dalla L.R. n. 28/80 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 46 Progetto di comparto (P.d.C.)

1. Il Progetto di Comparto all'interno dei piani attuativi é lo strumento con cui si attuano gli interventi in aree di limitate dimensioni nei casi in cui é prescritto dalle norme di zona. Esso deve essere esteso all'intera area così come perimetrata in cartografia o definita dalle presenti norme.

2. Il Progetto di Comparto é costituito dai seguenti elaborati:

1. il rilievo dello stato di fatto su base catastale;
2. lo stato della pianificazione vigente;
3. la documentazione fotografica dell'intera area;
4. gli atti di proprietà delle aree interessate dal comparto;
5. la ripartizione della superficie fondiaria e della superficie destinata alle aree a servizi, come prescritta dal piano attuativo;
6. le sagome di massimo ingombro e relativi ubicazioni e distacchi, dei diversi fabbricati che si vogliono realizzare all'interno del comparto;
7. la Superficie lorda di Pavimento utilizzata e le diverse destinazioni d'uso;
8. l'altezza massima degli edifici;

9. le alberature e le essenze arboree da mettere a dimora;
 10. le aree destinate al traffico veicolare privato;
 11. le aree pedonali private e la progettazione degli spazi verdi privati;
 12. la sistemazione delle aree pubbliche;
 13. i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione.
3. Il Progetto di Comparto deve essere presentato precedentemente o contemporaneamente alla richiesta di permesso di costruire, da tutti o parte dei proprietari o aventi titolo interessati.
- Il rilascio dei permessi di costruire avverrà dopo la sottoscrizione di una convenzione urbanistica con la quale i proprietari o gli aventi titolo che hanno presentato il P.d.C. si obbligano ad eseguire gli interventi delle opere pubbliche conformemente a quanto previsto nel Progetto stesso a scapito del contributo dovuto a titolo di oneri concessori relativo alle opere di urbanizzazione ai sensi della legge n. 10/77, o in alternativa, previa la sottoscrizione della cessione di tutte le aree da destinare alle opere pubbliche ed il pagamento degli oneri concessori dovuti.
- Qualora alla realizzazione del singolo comprensorio si debba provvedere mediante lo strumento della lottizzazione convenzionata prevista dall'art. 28 della vigente legge urbanistica, è consentito - fermo restando l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria - attuare le previsioni del singolo comparto mediante stipula di sub-convenzioni.

Art. 47 Permessi di costruire diretti

Tutte le opere di trasformazione urbanistica o edilizia comprese o meno in strumenti urbanistici attuativi sono soggette a concessione od autorizzazione edilizia secondo quanto disposto dal regolamento edilizio e dalle leggi vigenti in materia.

Art. 48 Permessi di costruire in deroga

1. In tutte le zone di P.R.G., con l'esclusione della zona di tipo A, così come definite al successivo art. 52 è ammesso, sentita la C.E.C., per gli edifici e impianti pubblici e/o di interesse pubblico, l'uso della facoltà di deroga alle disposizioni delle presenti norme tecniche di attuazione, con la procedura di cui all'art. 3 della legge 1357/55.
- ~~2.~~ La deroga attiene generalmente i limiti edilizi fissati dalle norme tecniche di attuazione del PRG o dal RE relativi alle altezze, le distanze, l'incidenza volumetrica, il numero dei piani. La possibilità di derogare alle disposizioni contenute nel regolamento edilizio o nelle norme tecniche di attuazione deve considerarsi del tutto eccezionale.

Art. 48bis Concessioni con trasferimento di previsioni edificatorie

1. Nell'ambito della stessa zona omogenea e di piani attuativi adiacenti, ai fini della pianificazione attuativa e/o del rilascio delle concessioni edilizie, è consentito il trasferimento delle previsioni edificatorie da un'area ad un'altra, anche se inserite in strumenti di pianificazione attuativa diversi, a condizione che venga sottoscritto atto d'obbligo di asservimento della superficie del lotto oggetto di trasferimento della cubature, regolarmente registrato e trascritto all'Ufficio del Registro.
2. L'applicazione della norma di cui al comma precedente è condizionata a che l'indice di utilizzazione fondiario complessivo del lotto oggetto di edificazione non superi complessivamente 0.94 mq/mq.
3. Dall'applicazione di detta norma sono escluse le aree agricole.

Art. 48ter - Attuazione integrata tra strumenti attuativi

Al fine di razionalizzare e migliorare la realizzazione delle infrastrutture pubbliche, è possibile l'attuazione integrata tra strumenti attuativi diversi nell'ambito dello stesso centro abitato, escludendo le zone agricole (deliberazione C.C. n. 24/01 - punto 8 lettera e)

Art. 49 Impianti per la distribuzione carburanti

La presente normativa deve essere letta in forma integrata e coordinata con i contenuti della legge Regionale n° 8 del 2/04/2001 e della Legge Regionale n° 35/2003, che disciplina al livello regionale gli impianti in questione (**voto Comitato Tecnico Regionale, pag. 72**).

1. Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione dei carburanti trova applicazione il D.Lgs n. 32/98.
2. L'art. 1, comma 2, stabilisce che l'attività di distribuzione carburanti sia soggetta ad autorizzazione del Sindaco del comune in cui essa è esercitata, e subordinata esclusivamente alla verifica della conformità alle disposizioni vigenti in materia di urbanistica, di normativa fiscale, di sicurezza ed alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, nonché alla normativa regionale di cui alla Legge R.L. n. 8 del 2 aprile 2001: "Nuove norme in materia di distribuzione dei carburanti". Insieme all'autorizzazione il comune rilascia le concessioni edilizie eventualmente necessarie.
3. Sono individuate le seguenti tipologie di impianti di distribuzione carburante con relativi servizi accessori, alle quali assegnare aree trasformabili come precisato nella tabella:

TIPO	LOTTO MINIMO	SERVIZI Locali comm.li U2/1, U2/2		ACCESSORI Attività artigianali U2/4		Attività di servizio U2/3	
A	> 2000mq <= 3000mq	SI	0,08mq/mq	NO		NO	
B	>= 3000mq <= 4500mq	SI	0,08mq/mq	SI	1/10 superficie	NO	
C	>= 4500mq	SI	0,03mq/mq	SI	1/20 superficie	SI	0,06 mq/mq

4. Gli interventi dovranno essere conformi alle previsioni del codice della strada (D.Lgs n. 285/92) ad eccezione delle aree di rispetto e non essere in contrasto con vincoli paesistici, ambientali, storico-artistici di tutela integrale.
5. In nessun caso sarà possibile realizzare i nuovi impianti su aree alle quali gli strumenti urbanistici abbiano assegnato destinazione pubblica e/o destinate al soddisfacimento del fabbisogno di standard urbanistici previsti dal D. 1444/68;
6. È consentita inoltre l'edificazione di impianti di distribuzione carburante con relativi servizi accessori nelle zone di rispetto stradale.
7. Gli strumenti urbanistici attuativi prevedono la localizzazione degli impianti di distribuzione carburante, ovvero in base ad interventi di iniziativa privata è possibile localizzare gli impianti su qualsiasi area, fatta eccezione per quanto sopra indicato dal comma 5, e ferma restando la necessità di redigere un progetto di comparto con gli indici sopra indicati al comma 3, la cui attuazione avverrà esclusivamente mediante convenzione urbanistica.
8. Derogano alle norme di cui al punto precedente gli impianti già previsti dai piani particolareggiati esecutivi adottati e/o approvati precedentemente alla data di adozione delle presenti norme nonché quelli esistenti regolarmente autorizzati/autorizzabili e/o quelli facenti parte della progettazione del comparto edificatorio.
9. Nell'ambito della pianificazione attuativa si stabilisce oltre la localizzazione delle aree a standard, e delle aree fondiarie degli impianti; le eventuali limitazioni alle destinazioni d'uso,
10. La convenzione urbanistica sopra citata dovrà prevedere la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione delle opere pubbliche relative agli standard urbanistici.

11. La realizzazione degli impianti di distribuzione carburante con relativi servizi accessori è consentita inoltre alle condizioni di seguito riportate:
- dovrà essere garantito il reperimento delle aree da destinare agli standards urbanistici, prevedendo che i parcheggi privati realizzati a servizio delle attività di supporto suddette siano di uso pubblico;
 - dovrà essere adottata ogni misura utile ad eliminare gli impatti ambientali dell'impianto tenendo conto dell'inquinamento acustico, atmosferico, ambientale, nonché dell'impatto visivo dell'impianto, a salvaguardia delle caratteristiche ambientali dell'area prendendo in considerazione eventuali misure di mitigazione e di compensazione quali la realizzazione di schermature arboree e vegetali e/o di barriere acustiche naturali;
 - per gli impianti ricadenti in aree vincolate, la progettazione dovrà porre particolare cura ed attenzione alla realizzazione di opere di inserimento paesistico-ambientale che rendano sostenibile l'inserimento di nuovi impianti e/o la ristrutturazione di quelli esistenti nel contesto circostante;
 - le aree a parcheggio realizzate a servizio degli impianti dovranno essere di uso pubblico ed essere aperte all'intera collettività 24 ore su 24;
 - è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione a scampo degli oneri connessi dovuti;
12. Al fine dei calcoli urbanistici-edilizi per la redazione del piano particolareggiato di cui ai commi precedenti, l'attività degli impianti sarà classificata come insediamento produttivo per la parte di vendita dei carburanti e per la parte artigianale, mentre verrà classificato come insediamento di tipo non residenziale/commerciale per la parte occupata da attività quali uffici (non a servizio dell'impianto), ristoranti, bar, vendita articoli specialistici e vari, ecc.;

TITOLO III - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

Capo I

Zonizzazione

Art. 50 Articolazione in zone

1. Il territorio del Comune di Fiumicino suddiviso, ai sensi del D.M. 1444/68 e successive modifiche ed integrazioni, secondo la seguente classificazione per zone territoriali omogenee:
 - Zona A: le parti del territorio interessate da impianti urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale;
 - Zona B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
 - Zona C: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti;
 - Zona D: le parti del territorio destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva, a carattere artigianale, industriale e/o commerciale a supporto delle attività produttive;
 - Zona E: le parti del territorio destinate ad usi prevalentemente agricoli o connessi con l'agricoltura;
 - Zona F: le parti del territorio destinate a verde e/o ad attrezzature di interesse collettivo, pubbliche e private.
2. Ai fini delle previsioni del presente PRG, le zone territoriali omogenee di cui al precedente comma fanno riferimento, sulla base delle analisi urbanistiche ed edilizie, alla seguente articolazione:
 - Zona A: Conservazione, restauro e risanamento di zone ed impianti storici.**
Tale zona si articola nelle seguenti sottozone:
 - A1:** Città storica, primo impianto del nucleo urbano originario
 - A2:** Zona di tutela di strutture storiche complesse e/o puntuali e delle relative aree di pertinenza
 - A3:** Zona di salvaguardia e valorizzazione delle aree di primo impianto dei borghi rurali
 - Zona B: Mantenimento, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti**
Tale zona si articola nelle seguenti sottozone e categorie:
 - B1: Zone di mantenimento e conservazione delle superfici esistenti in aree consolidate**
 - B1a: Zone di mantenimento e conservazione delle superfici esistenti appartenenti a nuclei isolati di impianto storico
 - B1b: Zone di mantenimento delle superfici esistenti appartenenti ad insediamenti residenziali consolidati, pubblici e privati
 - B1c: Zone di mantenimento edilizio ai fini del risanamento e della bonifica ambientale
 - B2: Zone di completamento ad attuazione diretta e non dei tessuti esistenti**
 - B2a: Zone di completamento edilizio in aree consolidate pressochè sature
 - B2b: Zone di completamento edilizio in aree edificate a bassa densità
 - B2c: Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta in cui è consentita, previa redazione di piano attuativo, la realizzazione di nuova *slp* con destinazione di tipo non residenziale
 - B3: Zone di completamento ad attuazione indiretta dei tessuti appartenenti ad ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa**
 - B3a: Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa
 - B3b: Zone di completamento edilizio da realizzarsi, attraverso varianti urbanistiche, in ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa
 - B4: Zone di completamento ad attuazione indiretta dei tessuti esistenti appartenenti ad ambiti da sottoporre a pianificazione attuativa**

B4a: Zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica

Zona C: Nuovo impianto

Tale zona si articola nelle seguenti sottozone e categorie:

C1: Zone di nuovo impianto ad attuazione diretta

C1a: Zone di nuova edificazione con funzione ordinatrice in ambiti di edilizia consolidata

C1b: Zone di nuovo impianto ad attuazione diretta a bassa densità

C2: Zone di nuovo impianto, ad attuazione indiretta, da edificarsi attraverso convenzioni e/o comparti edificatori interni a strumenti urbanistici attuativi

C2a: Zone di nuova edificazione all'interno e/o coincidenti con ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa preposta al recupero urbanistico

C3: Zone di nuovo impianto, ad attuazione indiretta, da sottoporre a strumenti urbanistici attuativi

C3a: Zone di nuova edificazione a media densità con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti

C3b: Zone di nuova edificazione a bassa densità con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti

C3c: Zone di nuova edificazione da attuarsi ai fini dell'edilizia residenziale convenzionata, pubblica e privata

Zona D: Industria e artigianato

Tale zona si articola nelle seguenti sottozone:

D1: Zone produttive a carattere artigianale

D1a: Zone artigianali esistenti già sottoposte a pianificazione attuativa, realizzate e non;

D1b: Zone artigianali da sottoporre a pianificazione attuativa

D1c: Zone artigianali a bassa densità da sottoporre a strumento urbanistico attuativo ai fini della concertazione

D1d: Zone destinate all'installazione di strutture artigianali ed espositive

D2: Zone destinate alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli

D2a: Zone artigianali per la produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e per le attività zootecniche da sottoporre a pianificazione attuativa

Zona E: Attività agricole

Tale zona si articola nelle seguenti sottozone:

E1: Zone agricole in territorio insediato

E2: Zone agricole in territorio collinare

E3: Zone agricole della bonifica a carattere estensivo

E4: Zone agricole site in aree di elevato pregio ambientale

Zona F: Attrezzature ed impianti di interesse collettivo

Tale zona si articola nelle seguenti sottozone e categorie:

F1: Servizi pubblici.

F1a: Servizi pubblici generali:

F1a.1: Servizi pubblici generali puntuali

F1a.2: Attrezzature portuali

F1a.3: Attrezzature aeroportuali e di supporto all'aeroporto

F1a.4: Area della Piattaforma logistica e delle relative attrezzature

F1a.5: Aree ferroviarie

F1a.6: Infrastrutture per la viabilità

F1a.7: Impianti tecnologici per la depurazione

F1a.8: Aree per strutture di emergenza della protezione civile

F1a.9: Area nuovo cimitero comunale

F1a.10: Area per realizzazione canile comunale e cimitero animali domestici

F1b: Servizi pubblici di quartiere

F2: Verde pubblico:

- F2a : Parco naturale
- F2b : Parco archeologico
- F2c : Parco attrezzato territoriale
- F2d : Parco urbano
- F2e : Impianti in concessione per la fruizione della costa, impianti all'aperto per le attività turistiche e del tempo libero
- F2f: Impianti in concessione di supporto alla canteristica, al rimessaggio, al turismo ed alle attività di diporto
- F2g : Area di tutela degli argini
- F2h : Aree attrezzate per lo sport e il tempo libero
- F2i : Parco di interesse locale
- F2l: Verde di arredo stradale

F3: Servizi privati

- F3a: Servizi privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente da realizzarsi attraverso attuazione diretta
- F3b: Servizi privati con funzioni di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente da realizzarsi attraverso pianificazione attuativa
- F3c: Servizi privati a carattere polifunzionale già sottoposti a pianificazione attuativa
- F3d: Zone di riconversione urbanistica ai fini della ricerca e della innovazione agricola già sottoposte a pianificazione attuativa
- F3e: Zone destinate alla realizzazione di nuove strutture per la ricerca e l'innovazione agricola da sottoporre a pianificazione attuativa (*soppresso*)

F4: Verde privato

- F4a: Parco privato di valore ambientale
- F4b: Verde privato di pertinenza delle residenze e/o volto alla riqualificazione e alla riconnessione del sistema insediativo
- F4c: Attrezzature private relative a impianti sportivi e turistici all'aperto
- F4d: Verde privato ed attrezzature private di supporto all'attività aeroportuale, per strutture espositive, per il tempo libero e la fruizione turistica, da sottoporre a pianificazione attuativa

elaborato

Capo II

Zona A - Tutela e conservazione degli impianti storici

Art. 51 - Criteri generali di intervento

1. Comprende le parti del territorio interessato da insediamenti che rivestono carattere storico.
2. In queste aree si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, di cui ai precedenti artt.11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro, 14.1 risanamento conservativo di tipo A, nonché interventi di ristrutturazione edilizia di cui al precedente art. 15, nei limiti specificati ai successivi articoli. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al precedente art. 16 che determinino l'eliminazione e la sostituzione degli elementi costitutivi caratteristici dell'impianto insediativo.
3. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno sempre rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, garantendo destinazioni d'uso con essi compatibili.
4. In tutti gli interventi di recupero, le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere eliminate. Le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata ai progetti d'intervento.
5. Gli interventi che prevedono la eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue devono essere finalizzati al ripristino dei disegni originali delle facciate e dei cortili e devono essere coerenti con i caratteri storico-architettonici degli edifici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto dell'intervento.
6. Negli edifici in cui interventi impropri abbiano compromesso i caratteri storico-architettonici originari, le prescrizioni relative alle modalità d'intervento finalizzate alla manutenzione, al risanamento e al restauro, si intendono riferite solo alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici.
7. In questa zona il PRG si attua mediante Piani di recupero ai sensi della Legge 457/78 da redigersi anche all'interno di strumenti urbanistici attuativi relativi a territori circostanti più ampi.

Art. 52 - Prescrizioni normative specifiche

Art. 52.1. Sottozona A1 – Città storica: primo impianto del nucleo urbano originario

1. In queste aree si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.1 risanamento conservativo di tipo A.
2. In tale sottozona sono consentiti i seguenti usi: U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/7, U2/13, U2/14, U2/15.
3. Gli usi U2/1 e U2/4 sono consentiti solo al piano terra delle tipologie residenziali.
4. È ammessa la localizzazione dell'uso U1/1 nei sottotetti degli edifici che rispondono alle norme di legge per l'abitabilità relativamente alle altezze interne e ai requisiti aeroilluminanti. In tal caso è ammesso il solo recupero di eventuali abbaini e di altri elementi originari finalizzati alla illuminazione e aerazione dei sottotetti.

Art. 52.2. Sottozona A2 - Zone di tutela delle strutture storiche complesse e/o puntuali e delle relative aree di pertinenza .

1. Questa sottozona comprende complessi isolati storici a carattere monumentale.

2. In questa sottozona si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.1 risanamento conservativo di tipo A.
3. In tale sottozona sono consentiti i seguenti usi: U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/13, U2/14, U2/15, U3/1, U4/1, U4/2, U4/5, U4/7.
4. Gli usi U2/1 e U2/4 sono consentiti solo al piano terra delle tipologie residenziali.

Art. 52.3. *Sottozona A3 - Zone di salvaguardia e valorizzazione delle aree di primo impianto dei borghi rurali*

1. Questa sottozona comprende i borghi rurali di impianto storico e/o consolidato per i quali oltre alla tutela e al recupero è prevedibile la realizzazione di piccole strutture finalizzate alla fruizione turistica e agrituristica dei luoghi.
2. Le eventuali strutture di cui sopra dovranno essere oggetto di indagini e valutazioni atte a garantire la compatibilità ambientale e paesistica.
3. In questa sottozona si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso, di cui agli articoli precedenti: 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.2 risanamento conservativo di tipo B ed art.15 ristrutturazione edilizia con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.
4. In tale sottozona sono consentiti i seguenti usi: U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/13, U2/14, U2/15, U3/1, U4/1, U4/2, U4/5, U4/6 U4/7.

elaborato

Capo III

Zona B - Conservazione, completamento e riqualificazione dei tessuti esistenti

Art. 53 - Criteri generali di intervento

1. Questa zona comprende le aree edificate fuori dal centro storico, quelle semiedificate o in corso di edificazione come definite dal DM 1444/68.
2. In questa zona gli interventi sono finalizzati alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla trasformazione equilibrata dei tessuti esistenti.
3. Per tessuto esistente si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, ed infine la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
4. In questa zona è comunque possibile completare gli interventi all'interno dei P.d.Z. dei P.P.E. e dei P.d.L. approvati.
5. Nei successivi articoli per ogni singola sottozona, vengono definite:
 - le modalità di attuazione;
 - la normativa funzionale;
 - indici e parametri urbanistici ed edilizi e modalità di intervento;
6. Il PRG, nei tessuti esistenti compresi nelle zone B, si attua per intervento edilizio diretto nelle zone (P.d.R., P.P.E.) B1, B2, B3 a eccezione delle sottozone B1c e B2c. Nelle altre sottozone è prevista una riconfigurazione complessiva dell'intervento sulla base di uno strumento attuativo d'iniziativa pubblica o privata.
7. Nelle zone B, per i lotti già edificati, sono comunque ammessi, salvo particolari limitazioni specificate nelle singole sottozone, interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente, di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.2 risanamento conservativo di tipo B, e 15 ristrutturazione edilizia.
8. Per quanto riguarda le distanze si applicano le disposizioni di cui all'art. 9.4 delle presenti NTA.
9. In assenza di strumento urbanistico attuativo, le altezze delle fronti degli edifici nuovi non possono superare quelle degli edifici circostanti.
10. La normativa di cui ai successivi articoli è finalizzata all'inserimento di destinazioni d'uso per integrare quella prevalentemente residenziale con altre funzioni onde assicurare un adeguato mix funzionale.
11. Per ciascun edificio interessato dall'intervento edilizio, le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili e/o subordinate a quelle esistenti.
12. Le destinazioni d'uso di norma ammesse, salvo particolari limitazioni specificate nelle sottozone sono: U1/1 U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U2/7; U2/8; U2/9; U2/11, U2/12, U2/13, U2/14 e U2/15.
13. Per gli interventi di nuova costruzione su lotti liberi e per gli interventi di completamento dei lotti non saturi si applica l'indice di utilizzazione fondiaria *I_{uf}* prescritto, per le singole sottozone dalle presenti N.T.A.
14. Nel caso di interventi di demolizione integrale e ricostruzione, l'indice di utilizzazione fondiaria esistente *I_{uf esistente}*, calcolato come rapporto tra la *s_{lp}* esistente e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza, può essere utilizzato quando risulti superiore a quello prescritto per i nuovi interventi.

Art. 54 - Prescrizioni normative specifiche

Sottozone B1

Art. 54.1. - *Sottozona B1a: Zona di mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio esistente appartenente a nuclei isolati di impianto storico*

1. Questa sottozona comprende nuclei edilizi esterni ai centri abitati che presentano caratteri consolidati e valori morfo-tipologici e/o storico-documentali. In particolare questa sottozona comprende i centri e i casali della «bonifica» alienati dall'ente di gestione della ex Sogea e attualmente destinati ad usi prevalentemente residenziali, l'edificio Falconieri e gli edifici zootecnici dismessi dell'azienda agricola Lauteri.
2. In questa sottozona è previsto il mantenimento della *slp* esistente, salvo le ulteriori superfici necessarie all'adeguamento igienico-tenocologico che, in ogni caso, non dovranno superare il 10% dei valori esistenti e non dovranno alterare i caratteri originari degli edifici.
3. Per gli edifici e i manufatti censiti nell'elaborato n. 2.1 *Schema Direttore* e classificati come «casali», è ammessa solo la conservazione del patrimonio edilizio esistente attraverso gli interventi di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.2 risanamento conservativo di tipo B, 15 ristrutturazione edilizia con l'esclusione della demolizione e ricostruzione.
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati alla approvazione di un piano di recupero redatto ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.
5. In questa sottozona, sono consentiti gli usi U1/1; U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5, U2/7, U2/13, U2/14.
6. In seguito all'osservazione 12090/99 per la particelle 13 e 97 del foglio 709, incrocio Viale di Porto Viale della Pineta, il Consiglio Comunale con delibera di Controdeduzioni n° 24 del 27/03/2001 ha stabilito: " L'osservazione è parzialmente accolta a condizione che con atto d'obbligo da presentare prima del rilascio della concessione edilizia si vincoli parte delle particelle 97 e 13 per la realizzazione di un parcheggio, proporzionato alle dimensioni dell'attività."

Art. 54.2. - *Sottozona B1b: Zona di mantenimento del patrimonio edilizio esistente appartenente ad insediamenti consolidati, pubblici e privati.*

1. Questa sottozona comprende nuclei edilizi ai margini dei centri abitati che presentano lotti pressochè saturi e per i quali il PRG non ritiene congruo l'inserimento di ulteriori volumetrie.
2. In questa sottozona è previsto il mantenimento della *slp* esistente, salvo l'inserimento di superfici tecnologiche senza incrementi di superfici utili.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.2 risanamento conservativo di tipo B, 15 ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione.
4. In questa sottozona sono consentiti gli usi U1/1 U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5, U2/7, U2/13, U2/14.
5. *In seguito all'osservazione 12027/99 per la particella 85 del foglio 735 all. 355, incrocio Via Coccia di Morto Via del Pesce Luna, il Consiglio Comunale con delibera di Controdeduzioni n° 24 del 27/03/2001 ha stabilito: " L'osservazione è accolta il lotto viene destinato a conservazione dei volumi e delle destinazioni d'uso e pertanto viene escluso dal perimetro dello strumento attuativo della zona C3b, a condizione che preventivamente al rilascio delle Concessioni edilizie in sanatoria ed a qualsiasi intervento di risanamento venga sottoscritto atto d'obbligo a favore del Comune di Fiumicino per la cessione gratuita delle aree necessarie per l'ampliamento di Via Coccia di Morto e per la sistemazione della viabilità locale."*

Art. 54.3. - Sottozona B1c: Zone di mantenimento edilizio ai fini del risanamento e della bonifica ambientale

1. Questa sottozona comprende tessuti edilizi in formazione in ambito di sensibilità e/o rischio ambientale il cui impianto deve essere sottoposto a strumento attuativo ai fini di bonifica ambientale.
2. Tale sottozona riguarda in particolare la località denominata «Passo della Sentinella» sita alla foce del Tevere (barra sud del delta) all'interno di Isola Sacra, nonché i tre nuclei del Villaggio Mammolo (Fregene) e i due nuclei della Cesolina (Maccarese).
3. Il nucleo denominato Passo della Sentinella sarà sottoposto a pianificazione attuativa volta alla riqualificazione ambientale del sito. Detto obiettivo potrà essere perseguito attraverso opere di bonifica anche previa demolizione del patrimonio edilizio esistente e rilocalizzazione dello stesso in aree esterne.
4. In attesa del piano unitario di cui al precedente punto 3. sono consentiti i soli interventi di cui al precedente art. 11 manutenzione ordinaria ed art. 12 manutenzione straordinaria, volti esclusivamente alla conservazione degli edifici esistenti. Per gli altri nuclei sono inoltre consentiti anche gli interventi di cui al precedente art.13 restauro conservativo, art.14.2 risanamento conservativo di tipo B ed art.15 ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione.
5. Gli interventi si intendono consentiti previo parere dell'amministrazione proprietaria dei suoli e/o delle amministrazioni preposte alla tutela paesaggistica, ambientale e al rischio idrogeologico.
6. *Gli interventi previsti finalizzati al mantenimento edilizio sono subordinati all'acquisizione del nulla osta in ordine alla sicurezza idraulica da parte dell'amministrazione competente ed il mantenimento del nucleo alla messa in sicurezza dell'abitato. (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Voto Comitato Tecnico regionale Paragrafo 4.1.3 - Pag 58)*

Sottozona B2

Art. 54.4. - Sottozona B2a: Zone di completamento edilizio in aree consolidate pressochè sature

1. Questa sottozona comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta consolidato e, per la quasi totalità, completo.
2. In questa sottozona il PRG si attua attraverso **intervento diretto**. In particolare è consentita la nuova edificazione a completamento dei lotti liberi e di quelli in cui l'edificazione non ha raggiunto il limite massimo previsto dal piano.
3. Tale sottozona riguarda le seguenti località:
Palidoro
Torrimpietra
Passoscuro
Maccarese
Focene
Isola Sacra
Tragliata.
4. In tale sottozona è consentita l'edificazione secondo l'indice di utilizzazione fondiaria (*I_{uf}*) pari a 0,5 mq/mq, comprensivo dei fabbricati esistenti.
5. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.2 risanamento conservativo di tipo B, 15 ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione.
6. In questa sottozona sono consentiti gli usi U1/1 U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U2/7; U2/8; U2/9, U2/13, U2/14.

7. Per le aree ricadenti all'interno del demanio pubblico l'A.C. redige piani urbanistici attuativi finalizzati alla ristrutturazione urbanistica di dette aree.
8. L'altezza massima H_{max} , come definita al precedente art. 9.3., consentita per gli edifici non potrà essere superiore a quella dell'edificio più alto edificato sui lotti confinanti.
Nelle sole località di Isola Sacra, Focene e Passoscuro, in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria previsto al precedente punto 4., è consentito il completamento degli edifici esistenti alla data di adozione del presente prg, fino ad un'altezza massima di m. 7,5 fermo restando la sagoma a terra *con un'altezza massima qualora vi siano finestre, in un rapporto 1 a 1 tra distacchi e altezze, e qualora vi siano solamente vedute, nel rispetto della normativa delle chiostrine del regolamento edilizio vigente (D.C.C. 24/2001 punti 8) lett. d) del deliberato*.

Art. 54.5. - Sottozona B2b: Zone di completamento edilizio in aree edificate a bassa densità

1. Questa sottozona comprende tessuti esistenti in zone di margine urbano a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta oramai consolidato e, per la quasi totalità, completo.
2. In questa sottozona il PRG si attua attraverso **intervento diretto**. In particolare è consentita la nuova edificazione a completamento dei lotti liberi e di quelli in cui l'edificazione non ha raggiunto il limite massimo previsto dalla presente norma
3. Tale sottozona riguarda le seguenti località:
 1. **Isola Sacra - Via Redipuglia (Intervento soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Pag 54 . Paragrafo 4.1.1).**
 2. **Isola Sacra**
4. In tale sottozona è consentita la nuova edificazione secondo l'indice di fabbricabilità fondiaria (*Iuf*) pari a 0,17 mq/mq (complessivo), di cui l'80% residenziale ed il rimanente 20% non residenziale, comprensivo dei fabbricati esistenti.
- 4.b. È inoltre consentito il cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale del patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente prg, nonché delle eventuali superfici da realizzare a completamento.
5. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.2 risanamento conservativo di tipo B, 15 ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione.
6. In questa sottozona sono consentiti gli usi U1/1 U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U2/7; U2/8; U2/9, U2/13, U2/14.
7. L'altezza massima H_{max} , come definita al precedente art.9.3., consentita per gli edifici non potrà essere superiore a quella dell'edificio più alto edificato sui lotti confinanti e comunque non superiore a ml 10.50.

Art. 54.5bis – Sottozona B2c: Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta in cui è consentita, previa redazione di piano attuativo, la realizzazione di nuova slp con destinazione di tipo non residenziale

1. In questa sottozona è previsto il mantenimento delle *slp* residenziali esistenti, salvo le superfici necessarie all'adeguamento igienico-tecnologico che, in ogni caso, non dovranno superare il 10% della *slp* esistente.
È inoltre consentita sulle aree non edificate, previa redazione di un piano attuativo, la realizzazione di edifici non residenziali con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,17 mq/mq.
2. Tale sottozona riguarda i seguenti interventi:
 1. Focene - Monte Giulio - Pianabella
 2. Tragliatella - comprensorio Via Casal S. Angelo angolo Via di Tagliatella (Per tale intervento n° 2 è assegnata la conservazione dei volumi - *D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 3.10.3 – pag. 69*).

3. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13 restauro conservativo, 14.2 risanamento conservativo di tipo B, 15 ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione.
4. Per gli edifici esistenti in questa sottozona sono consentiti gli usi U1/1 U2/1; U2/2; U2/3; U2/4; U2/5; U2/6; U2/7; U2/8; U2/9, U2/13, U2/14.
5. Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le destinazioni d'uso e le norme che regolano la nuova edificazione non residenziale.

Sottozone B3

Art. 54.6- Sottozona B3a: Zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa

1. Questa sottozona comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta già sottoposto a strumento attuativo.
2. Tale sottozona riguarda le seguenti località:
 1. Aranova
 2. Maccarese Stazione
 3. Torrimpietra
 4. Passoscuro
 5. Fregene
 6. Focene
 7. Fiumicino-centro
 8. Isola Sacra
 9. Isola Sacra-Lungomare della Salute ex demanio comunale
 10. Isola Sacra- Piano di Zona 57
3. Gli indici e le norme che regolano l'edificazione di tale sottozona, sono indicati negli strumenti urbanistici attuativi che prendono la denominazione dalle località sopra elencate. Pertanto, per la conoscenza di tali indici, si rimanda alla consultazione degli strumenti suddetti.
4. È consentito il recupero delle *slp* esistenti alla data di adozione del presente PRG derivate dalla tamponatura dei piani pilotis fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo di 0,4 mq/mq.

Art. 54.7. - Sottozona B3b: Zone di completamento edilizio da realizzarsi attraverso varianti urbanistiche, in ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa

1. Questa sottozona comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto risulta **già sottoposto a strumento attuativo** che ne prevede l'inedificabilità in ragione di motivazioni urbanistiche attualmente superate.
2. Tale sottozona riguarda le seguenti località:
 1. Passoscuro
 2. Mare Nostrum
 3. Focene
 4. Isola Sacra
3. In tale sottozona è prevista la redazione di strumenti attuativi in variante a quelli già approvati, rispettivamente, con le densità abitative di 100 ab/ha, 135 ab/ha, 70 ab/ha e 70 ab/ha, e con le capacità insediative C_i di 35 mq/abitante.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le destinazioni d'uso e le norme che regolano l'edificazione.
5. Fino alla data di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi non è consentita l'edificazione dei lotti inedificati; sono, invece, consentiti gli interventi di cui agli articoli precedenti 11 manutenzione ordinaria, 12 manutenzione straordinaria, 13

restauro conservativo, 14.2 risanamento conservativo di tipo B, 15 ristrutturazione edilizia compresa la demolizione e fedele ricostruzione e con il mantenimento delle superficie lorde e delle destinazioni d'uso esistenti.

6. Per le aree ricadenti all'interno del demanio pubblico l'A.C. redige piani urbanistici attuativi finalizzati alla ristrutturazione urbanistica di dette aree.

Sottozone B4

Art. 54.8. - Sottozona B4a: Zone di completamento edilizio di aree da sottoporre a recupero, ristrutturazione e riqualificazione urbanistica

1. Questa sottozona comprende tessuti esistenti a carattere urbano ed a prevalente funzione residenziale il cui impianto deve essere sottoposto a **strumento attuativo**.
2. Detto strumento urbanistico verrà redatto e dimensionato sulla base di criteri e parametri analoghi a quelli già utilizzati per la redazione degli strumenti urbanistici attuativi relativi agli insediamenti spontanei adiacenti.
3. Tale sottozona riguarda le località e gli interventi di seguito elencati:

1. Tagliatella
2. Tragliata (*ricondotto alla destinazione urbanistica di Tipo C in seguito alla D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 1.3 Voto Comitato Tecnico regionale - pag. 10*).
3. Castel Campanile 3 (*ricondotto alla destinazione urbanistica di Tipo C in seguito alla D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 1.3 Voto Comitato Tecnico regionale - pag. 10*).
4. Castel Campanile 4 (*ricondotto alla destinazione urbanistica di Tipo C in seguito alla D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 1.3 Voto Comitato Tecnico regionale - pag. 10*).
5. Castel Campanile 5 (*ricondotto alla destinazione urbanistica di Tipo C in seguito alla D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 1.3 Voto Comitato Tecnico regionale - pag. 10*).
6. Castel Campanile 6 (*ricondotto alla destinazione urbanistica di Tipo C in seguito alla D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 1.3 Voto Comitato Tecnico regionale - pag. 10*).
7. Aranova – Aranova Centro
8. Aranova – Consorzio del Sorbo (*ricondotto alla destinazione urbanistica di Tipo C in seguito alla D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 1.3 Voto Comitato Tecnico regionale - pag. 10*).
9. Aranova – Via Fraccaroli
10. Aranova – Via Carlo Anfosso
11. Vignole
12. Cancelli Rossi
13. Isola Sacra
14. Testa di Lepre di sopra (*ricondotto alla destinazione urbanistica di Tipo C in seguito alla D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 1.3 Voto Comitato Tecnico regionale - pag. 10*).
15. Villaggio dei Pescatori
16. Palidoro - Centro Falconieri (*ricondotto alla destinazione urbanistica di Tipo C in seguito alla D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 1.3 Voto Comitato Tecnico regionale - pag. 10*).
17. Isola Sacra – Via Redipuglia (*ex zona B2b - D.G.R. 162 del 31/03/2006 Paragrafo 4.1.3 Voto Comitato Tecnico regionale - pag.54*).

In tale sottozona gli strumenti attuativi saranno redatti secondo l'indice di utilizzazione territoriale (*I_{ut}*) totale di 0,20 mq/mq di cui l'80% con destinazione residenziale ed il rimanente 20% con destinazione non residenziale, e con capacità insediativa (*C_i*) pari a 35 mq/ab. Tale indice sarà applicato in sede di pianificazione attuativa ai soli lotti non saturi.

3. Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le destinazioni d'uso e le norme che regolano l'edificazione.
4. In tale sottozona è consentito nei lotti interclusi, così definiti dalla legge R.L. 76/85, ed inedificati aventi superficie non superiore a 1500 mq, il rilascio delle concessioni edilizie anche in assenza di piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

5. Per i lotti interclusi di cui al precedente comma, l'indice di utilizzazione fondiaria (I_{uf}) si limita alla sola quota residenziale, pari a 0.16 mq/mq, e si applica alla superficie netta dei lotti.
6. L'altezza massima H_{max} , come definita al precedente art. 9.3., per gli edifici realizzati nei lotti interclusi prima della redazione degli strumenti urbanistici attuativi non potrà essere superiore a quella dell'edificio esistente più alto tra quelli che intercludono il lotto.

elaborato da  STUDIO

Capo IV

Zona C - Nuovo impianto

Art. 55 - Criteri generali di intervento

1. La zona C comprende le parti del territorio contigue ai tessuti esistenti, in cui è prevista la nuova edificazione a fini prevalentemente residenziali.
2. Essa si articola nelle zone C1, C2, C3.
3. Gli interventi in questa zona si attuano previo intervento diretto o strumento urbanistico attuativo .
4. Gli usi consentiti sono quelli specificati nel precedente art. 32, con esclusione di U3/1; U4/1; U4/2; U4/3, U4/4, U4/5, U4/6 ed U4/7, salvo particolari limitazioni specificate nelle singole sottozone o nelle schede progettuali.
5. In tutte le zone di espansione, in assenza di strumenti attuativi, salvo deroghe per documentati casi di necessità e per i casi giustificati dall'evidente interesse generale, l'altezza massima degli edifici non potrà superare m. 10,50.
6. Le zone di espansione sono indicate tramite apposito perimetro. L'indice di utilizzazione territoriale (*Iut*) è applicato all'intera area compresa all'interno di detto perimetro.
7. In tali zone sono comprese aree da destinarsi a verde pubblico, servizi pubblici, parcheggi che negli elaborati grafici sono indicate in forma indicativa e senza carattere di prescrittività. Tali aree pubbliche saranno dimensionate e localizzate nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo secondo gli standard minimi previsti dal D.M. 1444/68.
7. Il P.R.G. in tali zone indica, con apposita simbologia, le aree non idonee alla trasformazione e/o le aree trasformabili.
8. Nell'ambito della redazione dello strumento urbanistico attuativo le localizzazioni dei servizi e dei parcheggi e delle zone da mantenersi a verde privato rappresentate all'interno degli strumenti urbanistici, possono essere variate rispetto a quelle indicate negli elaborati grafici del PRG, previa motivazione da indicarsi nella relazione tecnica illustrativa allegata. Le localizzazioni marcate con asterisco, invece, sono da ritenersi comunque prescrittive.
9. Insediamenti di edilizia residenziale pubblica sono previsti, in tutto il territorio comunale secondo un modello di localizzazione diffusa che li vede integrarsi con gli insediamenti di nuovo impianto a carattere residenziale privato. In tal senso, l'ERP costituisce quota parte della *s/p* residenziale.
10. Per quanto riguarda le distanze si applicano le disposizioni di cui all'art. 9.4 delle presenti NTA.

Art. 56 - Prescrizioni normative specifiche

Sottozone C1

Art. 56.1. - Sottozona C1a: Zone di nuova edificazione ad attuazione diretta con funzione ordinatrice in ambiti di edilizia consolidata.

1. Questa sottozona comprende le aree di nuovo impianto da edificarsi attraverso **intervento diretto** applicando l'indice di utilizzazione territoriale (*Iut*) totale di 0,17 mq/mq comprensivo della aliquota del 10% utilizzabile per l'edilizia non residenziale.
2. Tale sottozona riguarda le seguenti località:
Isola Sacra, Via Trincea delle Frasche – (*Intervento soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 4.1.1 Voto Comitato Tecnico regionale – pag. 55*).
Focene Centro
Focene Sud
Aranova Centro
2. Gli usi consenti sono quelli specificati all'art. 55 senza particolari limitazioni.
3. L'altezza massima Hmax, consentita per gli edifici, come definita al precedente art. 9.3, non potrà essere superiore a ml 14.00.

Art. 56.1.bis - Sottozona C1b: Zone di nuovo impianto ad attuazione diretta a bassa densità

Cancelli Rossi – ex zona G4 di PRG (*Intervento soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006- assegnata destinazione F4c*).

Sottozone C2

Art. 56.2. - Sottozona C2a: Zone di nuova edificazione all'interno e/o coincidente con ambiti già sottoposti a pianificazione attuativa preposta al recupero urbanistico

1. Questa sottozona comprende le aree di nuovo impianto da edificarsi attraverso l'uso di comparti edificatori ex lege 1150/42, artt. 23 e 28, contemplati all'interno di strumenti urbanistici attuativi o di varianti urbanistiche.
2. Il PRG specifica il perimetro di detta sottozona, sebbene appartenente a strumenti urbanistici già adottati.
3. I comparti che presentano un carattere prevalentemente residenziale e regolano l'edificazione in detta sottozona, costituiscono una modalità per perseguire gli obiettivi dello strumento urbanistico attuativo in cui sono inseriti.
4. Tale sottozona riguarda le seguenti località:
 1. Fregene centro-est
 2. Fiumicino - Isolato stazione
 3. Palidoro – PdL Granaretto
 4. Aranova - Località Fontanile di Mezzaluna – PdL Leprignano
 5. Torrimpietra – Arenaro
5. Gli indici edificatori, nonché tutti gli indicatori e le regole per l'edificazione dei comparti sono contenuti nelle NTA degli strumenti urbanistici cui appartengono ed ai quali, pertanto, si rimanda per una conoscenza esaustiva degli stessi.

Sottozone C3

Art. 56.3 - Sottozona C3a: Zone di nuova edificazione a media densità, con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti

1. Questa sottozona comprende le aree di nuovo impianto a carattere prevalentemente residenziale da attuarsi previo strumenti urbanistici attuativi preposti alla ristrutturazione urbanistica dell'insediamento esistente.
2. Ciascuna di tali aree è contrassegnata da apposito numero identificativo.
3. Tale sottozona riguarda le seguenti località:
 - 1a. Aranova – PdL La Sorgente (*già approvato – deliberazione C.C. n. 103/2004*)
 - 1b. Aranova, via Ales
 2. Torrimpietra
 3. Torrimpietra
 4. Maccarese – Via Castel S. Giorgio
 5. Maccarese – Marchiafava
 6. Focene Nord
 7. Focene Nord
 8. Focene Nord
 9. Focene centro
 10. Focene centro
 11. Passoscuro
 12. Passoscuro
 13. Passoscuro
 14. Isola Sacra
 15. Isola Sacra
4. In tale sottozona gli strumenti attuativi relativi alle località sopra indicate ai nn. 10, 9, 8, 6, 7, 4, 5, 2, 12, 13, 11, 1, saranno redatti secondo l'indice di utilizzazione territoriale (*I_{ut}*) totale di 0,17 mq/mq comprensivo dell'aliquota del 10% per l'edilizia non residenziale, e con capacità insediativa (*C_i*) pari a 40 mq/abitante.
5. In tale sottozona lo strumento attuativo relativo alla località sopra indicata ai n. 2 e 3 (Torrimpietra) sarà redatto secondo l'indice di utilizzazione territoriale complessivo di 0,325 mq/mq ripartiti nel modo seguente:
 - il 75% a destinazione residenziale;
 - il 15% a destinazione non residenziale;
 - il rimanente 10% per ERP;(*C_i*) capacità insediativa = 35 mq/abitante.
6. In tale sottozona gli strumenti attuativi relativi alle località sopra indicate ai nn.14 (Isola Sacra) e 15 (Isola Sacra) saranno redatti secondo l'indice (*I_{ut}*) di utilizzazione territoriale di 0,20mq/mq, ripertiti nel modo seguente:
 - il 35% a destinazione residenziale;
 - il 50% a destinazione non residenziale;
 - il rimanente 15% per ERP;(*C_i*) capacità insediativa = 35 mq/abitante.
7. Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le destinazioni d'uso e le norme che regolano l'edificazione.

Art. 56.4. - Sottozona C3b: Zone di nuova edificazione a bassa densità, con finalità di recupero urbanistico delle aree circostanti

1. Questa sottozona comprende le aree di nuovo impianto a carattere prevalentemente residenziale da attuarsi previo strumenti urbanistici attuativi preposti alla ristrutturazione urbanistica dell'insediamento esistente.

2. Ciascuna di tali aree è contrassegnata da apposita lettera maiuscola identificativa dell'intervento.
3. Tale sottozona riguarda i seguenti interventi:
- A. Via Casal S. Angelo
 - B. Castel Campanile
 - C. Aranova - Via Ferdinando Neri
 - D. Aranova
 - E1 a E7. Aranova centro (interventi lett. E P.R.G. controdedotto)
 - F. Aranova - Valle Rio Maggiore
 - G. Aranova – Consorzio Spadolino
 - H. Maccarese – Viale di Porto altezza Via Plutone (*Intervento soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 4.4.1 - Voto Comitato Tecnico regionale – pag. 61*).
 - I-1 a I-35. Isola Sacra (interventi lett. I P.R.G. controdedotto)
 - L. Testa di Lepre di sopra (ex B4a)
 - M. Tragliata (exB4a)
 - N. Via Castel Campanile (ex B4a)
 - O. Via Castel Campanile (ex B4a)
 - P. Palidoro - Centro Falconieri (ex B4a)
 - R. Via Castel Campanile (ex B4a) (*questo intervento R è stato ripermetrato eliminando dal comparto le aree ricadenti nei 150 dall'adiacente corso d'acqua vincolato – Conclusioni generali voto – pag. 70*).
 - S. Via Castel Campanile (ex B4a)
 - T. Aranova - Consorzio del Sorbo (ex B4a)
- (*N.B. Gli interventi L-M-N-O-P-R-S-T, originariamente B4a, sono stati ricondotti a zona C a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 1.3 Voto Comitato Tecnico regionale.*)
4. In tale sottozona gli strumenti attuativi relativi agli interventi sopra indicati saranno redatti con gli indici urbanistici di seguito elencati.

A. Via Casal S. Angelo

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.05 mq/mq
(*C_i*) capacita insediativa = 45mq/abitante.

B. Castel Campanile

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.1 mq/mq
(*C_i*) capacita insediativa = 35mq/abitante.

C. Aranova -Via Ferdinando Neri

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.05 mq/mq
(*C_i*) capacita insediativa = 45mq/abitante.

D. Aranova – Via Michele Rosi

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale complessivo 0,13 mq/mq, ripartito nel modo seguente::

75% a destinazione residenziale;
15% a destinazione non residenziale;
il rimanente 10% per ERP.

(*C_i*) capacita insediativa = 35 mq/abitante.

Per tale intervento lo strumento urbanistico attuativo dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- cessione gratuita di un'area di circa 1 ha da destinare a campo sportivo su Via Crescini;
- le aree pubbliche per i servizi generali dovranno attestarsi su Via Michele Rosi;
- le aree oggetto di trasformazione si dovranno limitare al 20% della superficie del fondo, garantendo la tutela integrale dei boschi;

le restanti aree dovranno essere sistemate a verde privato.

Da E1 a E7. Aranova Centro

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale complessivo 0,13 mq/mq, ripartito nel modo seguente:

75% a destinazione residenziale;
15% a destinazione non residenziale;
il rimanente 10% per ERP.

(C_i) capacita insediativa = 35 mq/abitante.

F. Aranova –Valle Rio Maggiore

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.03 mq/mq

(C_i) capacita insediativa = 45mq/abitante.

G. Aranova Consorzio Spadolino

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.05 mq/mq

(C_i) capacita insediativa = 45mq/abitante.

H. Maccarese – Viale di Porto altezza Via Plutone (*Intervento soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 4.4.1 - Voto Comitato Tecnico regionale – pag. 61*).

Da I1 a I35 Isola Sacra

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale complessivo 0,12 mq/mq, ripartito nel modo seguente:

55% residenziale;
30% non residenziale;
rimanente 15% per ERP;

(C_i) capacita insediativa = 35 mq/abitante.

L. Testa di Lepre di sopra (ex B4a)

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.05 mq/mq

(C_i) capacita insediativa = 45mq/abitante.

M. Tragliata (ex B4a)

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.05 mq/mq

(C_i) capacita insediativa = 45mq/abitante.

N. Via Castel Campanile (ex B4a) (v. comma 9)

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.05 mq/mq

(C_i) capacita insediativa = 45mq/abitante.

O. Via Castel Campanile (ex B4a) (v. comma 9)

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.05 mq/mq

(C_i) capacita insediativa = 45mq/abitante.

P. Palidoro - Centro Falconieri (ex B4a)

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale complessivo 0,12 mq/mq, ripartito nel modo seguente:

55% residenziale;
30% non residenziale;
rimanente 15% per ERP;

(C_i) capacita insediativa = 35 mq/abitante.

R. Via Castel Campanile (ex B4a)

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.05 mq/mq

(C_i) capacità insediativa = 45mq/abitante.

S. Via Castel Campanile (ex B4a) (v. comma 9)

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.05 mq/mq

(C_i) capacità insediativa = 45mq/abitante.

T. Aranova - Consorzio del Sorbo (ex B4a)

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale complessivo 0,12 mq/mq, ripartito nel modo seguente:

55% residenziale;

30% non residenziale;

rimanente 15% per ERP;

(C_i) capacità insediativa = 35 mq/abitante.

5. Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le destinazioni d'uso e le norme che regolano l'edificazione.
6. In località di Isola Sacra per ogni comprensorio perimetrato.e' prevista la redazione di uno strumento attuativo.
7. Per i comprensori di cui ai precedenti comma – se non diversamente precisato - le aree trasformabili per l'edificazione privata non devono eccedere il 30% dell'intera superficie del comprensorio.
8. L'attuazione dei sopraddetti comprensori, successivamente all'approvazione del progetto planovolumetrico relativo all'intero comparto, potrà essere realizzata anche mediante la stipula di sub- convenzioni.
9. *Nella pianificazione attuativa degli interventi di cui alle lettere N, O ed R occorrerà attenersi alle prescrizioni di cui al parere reso dal Settore Ambiente – Servizio Geologico Vegetazionale della Regione Lazio.*

Art. 56.5. - Sottozona C3c: Zone di nuova edificazione da attuarsi ai fini della edilizia residenziale convenzionata, pubblica e privata

1. Questa sottozona comprende le aree di nuovo impianto a carattere prevalentemente residenziale la cui attuazione è affidata a strumenti urbanistici attuativi volti a realizzare oltre l'edilizia privata riserve di edilizia residenziale pubblica per il soddisfacimento dei fabbisogni locali.
2. Ciascuna di tali aree è contrassegnata da apposita lettera minuscola di identificazione dell'intervento.
3. Tale sottozona riguarda la seguente località:
 - a) Isola Sacra, Via Bezzi
 - b1) e b2) Isola Sacra , Via Passo Buole
 - c) Maccarese Stazione (*Intervento soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 4.4.1 Voto Comitato Tecnico regionale - pag. 61*).
 - d) Isola Sacra, via del Faro (*soppresso a seguito dell'inserimento nel PdZ 57 intervento B3a n° 2*)
4. In tale sottozona gli strumenti attuativi relativi alle località sopra indicate saranno redatti con gli indici urbanistici di seguito elencati.

a) Isola Sacra – via Bezzi

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.17 mq/mq

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale ERP = 0.17 mq/mq

Indice (*Iut*) di utilizzazione territoriale non residenziale = 0.07 mq/mq

(C_i) capacità insediativa = 35 mq/abitante.

b1) e b2) Isola Sacra – via Passo Buole

Indice (Iut) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.13 mq/mq
Indice (Iut) di utilizzazione territoriale residenziale = 0.13 mq/mq
Indice (Iut) di utilizzazione territoriale non residenziale = 0.07 mq/mq
(Ci) capacita insediativa = 40 mq/abitante.

c) **Maccarese Stazione** (*Intervento soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 4.4.1 Voto Comitato Tecnico regionale- pag. 61*).

d) **Isola Sacra – via del Faro** (*soppresso a seguito dell’inserimento nel PdZ 57 intervento B3a n° 2*)

5. In tale sottozona sono previsti in prevalenza gli usi U1/1, U2/1, U2/3, U2/4, U2/5, U2/13.
6. Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le norme che regolano l’edificazione.

Art. 56.6. - Sottozona C3d: Zone di nuova edificazione residenziale e non residenziale

1. Questa sottozona comprende le aree di nuovo impianto a carattere prevalentemente residenziale e di servizi privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente, la cui attuazione è affidata a strumenti urbanistici attuativi, ubicate lungo Via Coccia di Morto in località Pesce Luna.
2. In tale sottozona lo strumento urbanistico attuativo sarà redatto con i seguenti indici:
Indice (Iut) di utilizzazione territoriale complessivo: = 0,27mq/mq, ripartito nel modo seguente:
52% residenziale;
46% non residenziale;
il rimanente 2% destinato ad attività produttive.
(Ci) capacita insediativa = 35 mq/abitante.
3. Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le destinazioni d’uso e le norme che regolano l’edificazione, fermo restando che lungo l’asse di via Coccia di Morto dovranno essere localizzate le previsioni di edilizia produttiva.

Capo V

Zona D - Attività produttive

Art. 57 - Criteri generali di intervento

1. La zona D comprende aree destinate prevalentemente alle attività produttive.
2. In questa zona il PRG qualsiasi costruzione è subordinata alla adozione di piani particolareggiati o di piani di lottizzazione convenzionati con il Comune nei quali dovrà essere indicata la parte di territorio destinata a ciascun tipo di industria, ai depositi, ai magazzini e alle attrezzature di servizio inerenti.
In ogni caso, dovranno essere fatte salve eventuali superfici residenziali insistenti sulle aree a destinazione artigianale alla data di adozione del presente PRG. Tali superfici non concorreranno a determinare le superfici ammissibili.
3. In ogni singolo lotto il rapporto massimo di copertura non dovrà superare il 50% del lotto medesimo.
4. L’altezza massima consentita di norma per ogni corpo di fabbrica è di m 15, escluse le apparecchiature speciali connesse alla funzionalità della struttura; eventuali deroghe da tale limite possono essere ammesse nei casi in cui ne sia dimostrata l’assoluta necessità e previa presentazione di un progetto di inserimento ambientale, fatte salve eventuali limitazioni imposte da leggi e norme sovraordinate.
5. Oltre alla costruzione di magazzini e locali a stretto servizio delle attività produttive, sono consentite:

- a) destinazioni residenziali per il solo personale di custodia e manutenzione degli impianti, nel limite comunque di un solo alloggio di dimensioni inferiori a 100mq di Slp;
- b) destinazioni non residenziali per uffici a stretto servizio e pertinenza dell'attività produttiva nella misura massima del 25% della Slp effettivamente realizzata;
6. I locali di cui al precedente comma devono essere oggetto di atto d'obbligo unilaterale regolarmente registrato e trascritto di vincolo ed asservimento come pertinenza alla attività produttiva.
7. Per ogni mq di superficie utile *Su* destinata agli usi connessi a quelli produttivi, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere superfici vincolate ad uso pubblico secondo disposto dal D.I. 1444/68, in funzione delle diverse destinazioni.
8. Gli edifici industriali e artigianali possono sorgere su appezzamenti di terreno aventi una superficie non inferiore a mq 2000, debbono risultare distaccati dai confini per una distanza minima pari alla altezza della fronte del fabbricato verso il confine e, comunque non inferiore a ml 10.
9. Sul fronte stradale gli accessi carrabili agli edifici industriali devono risultare arretrati di ml 15 dal filo stradale per l'immediata liberazione della sede stradale da mezzi pesanti.
10. Intorno agli edifici industriali, fatte salve norme e prescrizioni dettate da altre leggi e/o norme in materia di tutela del paesaggio, devono, comunque, essere previste fasce di terreno destinate a sistemazioni verdi per una profondità minima di ml 8, con idonei varchi per gli autoveicoli e per tutto lo sviluppo perimetrale del lotto circostante. Su tali aree è obbligatoria la piantumazione di essenze arboree schermanti secondo quanto indicato e prescritto dal precedente art. 30 spazi verdi.
11. Per gli impianti esistenti, ai fini dell' adeguamento funzionale, è consentita la ristrutturazione edilizia con incremento della *slp* non superiore al 20% della *Su* esistente.
12. Nelle zone inferiori a mq 5000 è consentito l'intervento edilizio diretto, fermo restando l'obbligo della realizzazione di spazi pubblici e d'uso pubblico di cui al D.I. 1444/68.
13. La zona D è articolata in due sottozone,
D1: Zone produttive a carattere artigianale;
D2: Zone destinate alla lavorazione, la trasformazione di prodotti agricoli e delle attività zootecniche.
14. Per quanto riguarda le distanze si applicano le disposizioni di cui all'art. 9.4 delle presenti NTA.
15. Negli elaborati grafici gli interventi sono individuati mediante apposita numerazione progressiva, nel modo seguente:

Num.	Denominazione	Destinazione
1	Via Portuense	D1a
2	Torrimpietra – Palidoro	D1b
3	Torrimpietra	D1b
4	Maccarese - ex centro 14 (<i>soppresso a seguito della D.G.R.L. 162/06 – par. 4.4.4. – pag. 62</i>)	
5	Aranova – Via Ales	D1b
6	Maccarese – Stalle sud (<i>ricondotto a D2a a seguito della D.G.R.L. 162/06 – par. 4.4.4. – pag. 62</i>)	
7	Maccarese – Viale di Porto (<i>soppresso a seguito della D.G.R.L. 162/06 – par. 4.4.4. – pag. 62</i>)	
8	Maccarese – Via dei Collettori	D1b
9	Isola Sacra – Via dell' Aeroporto	D1b
10	Isola Sacra (oss. 302) (<i>soppresso a seguito della D.G.R.L. 162/06 – par. 4.1.1. – pag. 54</i>)	
11	Isola Sacra (oss.27)	D1b
12a	Isola Sacra	D1c
12b	Isola Sacra	D1c

12c	Isola Sacra	D1c
12d	Isola Sacra	D1c
13	Le Vignole	D1c
14a	Piscina Gagliarda – Via Idra Via Corona Boreale (oss.453) PPE9	D1c
14b	Piscina Gagliarda – Via Idra Via Corona Boreale (oss.453)	D1c
15	Piscina Gagliarda – Via Idra Via Corona Boreale (oss.452) PPE8	D1c
16a	Piscina Gagliarda – Via Idra Via Corona Boreale (oss.451) PPE6	D1c
16b	Piscina Gagliarda – Via Idra Via Corona Boreale (oss.451)	D1c
17	Piscina Gagliarda–Via Idra Via Corona Boreale(oss.463-469) PPE7	D1c
18	Piscina Gagliarda PPE10	D1c
19	Palidoro – Via Aurelia Nord	D1d
20	Aranova – Via Michele Rosi	D1d
21	Aranova – Via Aurelia km 25	D1d
22	Maccarese – Viale Maria (<i>soppresso a seguito della D.G.R.L. 162/06 – par. 4.6.1. – pag. 65</i>)	
6	Maccarese – Stalle sud	D2a
23	Castel Campanile (Paludo)	D2a
24	Testa di Lepre di sopra Centro Zootecnico	D2a
25	Testa di Lepre di sopra Centro produzione del latte	D2a
26	Testa di Lepre – Via Occioni (<i>soppresso a seguito della D.G.R.L. 162/06 – conclusioni generali – pag. 70</i>)	
27	Palidoro – Via tre Denari centro produzione latte	D2a
28	Palidoro – Centro Falconieri	D2a
29	Torrimpietra – Via Muratella Nuova (Ortosole)	D2a
30	Torrimpietra – Via Muratella Nuova Centro Breccia	D2a
31	Torrimpietra – Via Terralba	D2a
32	Maccarese – Viale di Porto prosecuzione Via della Veneziana	D2a
33	Maccarese – Viale di Porto Coop. Sant’Antonio	D2a
34	Maccarese – Viale Maria Stalle Nord	D2a
35	Passoscuro	D1b

Art. 58 - Prescrizioni normative specifiche

Sottozone D1

Art. 58.1. D1a: Zone produttive esistenti già sottoposte a pianificazione attuativa realizzate e non e/o ad attuazione diretta

1. La sottozona D1a comprende le attività industriali a carattere artigianale esistenti o pianificate.
2. Tale sottozona riguarda il seguente intervento:

Intervento n. 1 - Via Portuense

Per tale intervento è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio della piccola industria, per l’artigianato industriale e di servizio con relativi depositi e magazzini secondo gli indici e gli usi consentiti dallo strumento attuativo già approvato.

D.C.C. 106/2001 punto 5) lett d) del deliberato la definizione della sottozona D1a: “Zone produttive esistenti già sottoposte a pianificazione attuativa realizzate e non” deve essere integrata come di seguito indicato: “Zone produttive esistenti già sottoposte a pianificazione attuativa realizzate e non e/o ad attuazione diretta”, rimandando ad ogni singolo intervento le ulteriori precisazioni ritenute opportune;

Art. 58.2. D1b: Zone produttive da sottoporre a pianificazione attuativa

1. La sottozona D1b comprende le attività industriali a carattere artigianale da attuarsi a mezzo di strumenti urbanistici attuativi e si compone dei seguenti interventi:.

Intervento n. 2 - Torrimpietra – Palidoro
Intervento n. 3 - Torrimpietra
Intervento n. 4 - Maccarese – ex Centro 14 (*soppresso a seguito della D.G.R.L. 162/06 – par. 4.4.4. – pag. 62*);
Intervento n. 5 - Aranova - Via Ales
Intervento n. 6 - Maccarese - Stalle Sud (*ricondotto a D2a a seguito della D.G.R.L. 162/06 – par. 4.4.4. – pag. 62*)
Intervento n. 7 – Maccarese – Viale di Porto (*soppresso a seguito della D.G.R.L. 162/06 – par. 4.4.4. – pag. 62*)
Intervento n. 8 - Maccarese – Via dei Collettori
Intervento n. 9 – Isola Sacra – Via dell’Aeroporto – P.P.E De Montis
Intervento n. 10 – Isola Sacra (*soppresso a seguito della D.G.R.L. 162/06 – par. 4.1.1. – pag. 54*).
Intervento n. 11 – Isola Sacra
Intervento n. 35 - Passoscuro

2. Tale sottozona si attua con gli indici e le prescrizioni di seguito riportate:
Interventi nn. 3, 2, 5, 8, 11, 35 è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio della piccola industria, per l’artigianato industriale e di servizio con relativi depositi e magazzini.
L’indice di utilizzazione territoriale (*Iut*) è di 0,3 mq_{slp}/mq_{lotto}.
Alle previsioni di cui al comma precedente si aggiungono le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 punti a) e b).
Gli usi consentiti in questa zona sono U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett. a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett. b), nonché U2/4, U2/9, U3/1 e U3/2, U3/3, U3/4, U4/2; U4/3.

Intervento n. 9 - Isola Sacra - Via dell’Aeroporto - P.P.E De Montis;

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett.a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett.b), U2/4, U3/1, U3/2, fermo restando la conservazione delle volumetrie esistenti previa verifica della regolarità e compatibilità dei manufatti esistenti con il regime vincolistico (*Deliberazione C.C. n. 67/2005 e D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Paragrafo 4.1.1 del Voto Comitato Tecnico regionale*).
Deve, comunque, essere garantita una fascia di rispetto a verde privato lungo via Monte Spinocchia ed una fascia a disposizione per l’Amministrazione Comunale di almeno 10 m lungo la S.S.296 per il suo l’ampliamento.

Art. 58.3. Sottozona D1c: Zone produttive a bassa densità da sottoporre a strumento urbanistico attuativo ai fini della concertazione

Intervento n. 12a - Isola Sacra
Intervento n. 12b - Isola Sacra
Intervento n. 12c - Isola Sacra
Intervento n. 12d - Isola Sacra
Intervento n. 13 – Piscina Gagliarda – PPE F.lli Stazi
Intervento n. 14a – Piscina Gagliarda (oss.453) – PPE n° 9
Intervento n. 14b – Piscina Gagliarda (oss.453)
Intervento n. 15 – Piscina Gagliarda (oss.452) – PPE n° 8
Intervento n. 16a – Piscina Gagliarda (oss.451) – PPE n° 6
Intervento n. 16b – Piscina Gagliarda (oss.451)
Intervento n. 17 – Piscina Gagliarda (oss. 463-469) - PPE n° 7bis
Intervento n. 18 – Piscina Gagliarda – PPE n° 10

1. Nella sottozona D1c sono ammesse le attività industriali a carattere artigianale da attuarsi a mezzo di strumenti urbanistici attuativi nell'ambito di aree a concertazione da convenzionare con il Comune.
2. In tale sottozona è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio della piccola industria, per l'artigianato industriale e di servizio con relativi depositi e magazzini.
3. Tale sottozona si attua con gli indici e le prescrizioni di seguito riportate:

Intervento n. 12a, 12b, 12c, 12d - Isola Sacra

Per tale intervento l'indice di utilizzazione territoriale (*Iut*) è di 0,2 mq/mq.

Alle previsioni di cui al comma precedente si aggiungono le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 punti a) e b).

Gli usi consentiti in questa zona sono U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5.lett.a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett.b), nonché U2/4, U2/9, U3/1, U3/2, U3/3 e U3/4; U4/2; U4/3, U4/7.

Le costruzioni dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a ml 150 dall'argine del Fiume Tevere.

Il piano attuativo dovrà garantire la compatibilità e l'inserimento ambientale delle previsioni di progetto.

Interventi n. 14b – 16b Piscina Gagliarda – Via Idra Via Corona Boreale

Per tali interventi vengono fornite le prescrizioni aggiuntive e particolari di seguito riportate:

le aree trasformabili per edificazioni private sono pari al 50% della superficie territoriale e devono essere attestate su Via Idra e Via della Corona Boreale. L'indice di utilizzazione territoriale per attività produttive è pari a 0,15 mq/mq. Alle previsioni di cui al comma precedente si aggiungono le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 punti a) e b).

È prevista, oltre la cessione delle aree a destinazione pubblica per standards urbanistici, l'ulteriore cessione gratuita al Comune di aree da destinare ad insediamenti produttivi/artigianali pari al 20% delle aree trasformabili destinate ad attività produttive. Tutte le aree da cedere al comune potranno individuate al di fuori delle aree trasformabili. L'attuazione di dette previsioni è subordinata alla cessione in forma gratuita ed a propria cura e spese a semplice richiesta dell'A.C. di tutte le aree a destinazione pubblica sopra indicate in fase di definizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento.

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett.a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett. b), U2/4, U3/1, U3/2, U3/3 e U3/4.

Il piano attuativo dovrà garantire la compatibilità e l'inserimento ambientale delle previsioni di progetto.

Interventi n. 14a – 15 - 16a Piscina Gagliarda – (PPE n. 6, 8 e 9)

Per tali interventi vengono fornite le prescrizioni aggiuntive e particolari di seguito riportate:

le aree trasformabili per edificazioni private sono pari al 50% della superficie territoriale e devono essere attestate su Via Idra e Via della Corona Boreale. L'indice di utilizzazione territoriale per attività produttive è pari a 0,20 mq/mq. Alle previsioni di cui al comma precedente si aggiungono le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 punti a) e b).

È prevista, oltre la cessione delle aree a destinazione pubblica per standards urbanistici, l'ulteriore cessione gratuita al Comune di aree da destinare ad insediamenti produttivi/artigianali pari al 20% delle aree trasformabili destinate ad attività produttive. Tutte le aree da cedere al comune potranno individuate al di fuori delle aree trasformabili. L'attuazione di dette previsioni è subordinata alla cessione in forma

gratuita ed a propria cura e spese a semplice richiesta dell'A.C. di tutte le aree a destinazione pubblica sopra indicate in fase di definizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento.

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett.a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett. b), U2/4, U3/1, U3/2, U3/3 e U3/4.

Il piano attuativo dovrà garantire la compatibilità e l'inserimento ambientale delle previsioni di progetto.

Intervento n. 17 – Piscina Gagliarda (oss.463-469) – (PPE n° 7bis)

Per tali interventi vengono fornite le prescrizioni aggiuntive e particolari di seguito riportate:

le aree trasformabili per edificazioni private sono pari al 50% della superficie territoriale e devono essere attestate su Via Idra e Via della Corona Boreale. L'indice di utilizzazione territoriale per attività produttive è pari a 0,20 mq/mq. Alle previsioni di cui al comma precedente si aggiungono le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 punti a) e b).

È prevista, oltre la cessione delle aree a destinazione pubblica per standards urbanistici, l'ulteriore cessione gratuita al Comune di aree da destinare ad insediamenti produttivi/artigianali pari al 20% delle aree trasformabili destinate ad attività produttive. Tutte le aree da cedere al comune potranno individuate al di fuori delle aree trasformabili. L'attuazione di dette previsioni è subordinata alla cessione in forma gratuita ed a propria cura e spese a semplice richiesta dell'A.C. di tutte le aree a destinazione pubblica sopra indicate in fase di definizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento.

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett.a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett. b), U2/4, U3/1, U3/2, U3/3 e U3/4.

Il piano attuativo dovrà garantire la compatibilità e l'inserimento ambientale delle previsioni di progetto.

Intervento n. 18 – Piscina Gagliarda – (PPE n° 10)

Per tali interventi vengono fornite le prescrizioni aggiuntive e particolari di seguito riportate:

le aree trasformabili per edificazioni private sono pari al 50% della superficie territoriale e devono essere attestate su Via Idra e Via della Corona Boreale. L'indice di utilizzazione territoriale per attività produttive è pari a 0,20 mq/mq. Alle previsioni di cui al comma precedente si aggiungono le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 punti a) e b).

È prevista, oltre la cessione delle aree a destinazione pubblica per standards urbanistici, l'ulteriore cessione gratuita al Comune di aree da destinare ad insediamenti produttivi/artigianali pari al 20% delle aree trasformabili destinate ad attività produttive. Tutte le aree da cedere al comune potranno individuate al di fuori delle aree trasformabili. L'attuazione di dette previsioni è subordinata alla cessione in forma gratuita ed a propria cura e spese a semplice richiesta dell'A.C. di tutte le aree a destinazione pubblica sopra indicate in fase di definizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento.

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett.a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett. b), U2/4, U3/1, U3/2, U3/3 e U3/4.

Il piano attuativo dovrà garantire la compatibilità e l'inserimento ambientale delle previsioni di progetto.

Intervento n. 13 – Le Vignole – PPE F.lli Stazi

Per tale intervento l'indice di utilizzazione territoriale (*I_{ut}*) è di 0,20 mq/mq. Le previsioni edificatorie sono subordinate alla cessione gratuita dell'area necessaria per

soddisfare il fabbisogno di standard relativi all'insediamento artigianale nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie. In fase di definizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento dovrà inoltre essere posta a disposizione dell'Amministrazione Comunale un'area di circa 10 ha da destinare a deposito auto.

Gli usi consentiti in questa zona sono U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5, lett.a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett.b), nonché U2/4, U2/9, U3/1, U3/2, U3/3 e U3/4; U4/2; U4/3, U4/7 (*vedi int. 70 F3b*)

Art. 58.4. Sottozona D1d: Zone destinate all'installazione di strutture artigianali ed espositive

1. In tale sottozona sono ammesse le attività legate alle attività industriali ed artigianali e alla commercializzazione ed esposizione dei prodotti, da attuarsi a mezzo di strumenti urbanistici attuativi.
2. Tale sottozona riguarda gli interventi di seguito indicati:
Intervento n. 19 - Palidoro - Via Aurelia Nord
Intervento n. 20 - Aranova – Via Michele Rosi
Intervento n. 21 - Aranova – Via Aurelia km 25
Intervento n. 22 - Maccarese – Viale Maria (*soppresso a seguito della D.G.R.L. 162/06 – par. 4.6.1. – pag. 65*).
3. Per tali interventi è consentita la costruzione di impianti produttivi e di servizio, comprese le strutture per l'esposizione e la commercializzazione.
4. L'indice di utilizzazione territoriale (*Iut*) è di 0,2 mq/mq comprensivo delle destinazioni d'uso commerciali/espositive che complessivamente non possono superare il 50% dell'intera *Slp*.
5. La superficie scoperta residua esclusi i parcheggi, può essere utilizzata fino al 30% per esposizione all'aperto con strutture di copertura removibili, la restante superficie deve essere mantenuta a verde.
6. Per gli spazi verdi di distacco trovano applicazione le prescrizioni di cui al precedente art. 30.
7. Alle previsioni di cui al precedente comma 5 si aggiungono le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 punti a) e b);
8. Gli usi consentiti in questa zona sono U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett.a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett.b), nonché U2/4, U3/1, U3/2, U3/3 e U3/4.
9. Il piano attuativo dovrà garantire la compatibilità e l'inserimento ambientale delle previsioni di progetto.

Sottozone D2

Art. 58.5. Sottozona D2a: Zone produttive per la produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, e per le attività zootecniche

1. Nella sottozona D2a sono ammesse le attività industriali a carattere artigianale con particolare riferimento alle attività legate alla produzione agricola.
2. Ciascun intervento è contrassegnato da apposito numero identificativo, come di seguito indicato:

Intervento n. 23 – Castel Campanile – (Paludo)

Intervento n. 24 – Testa di Lepre di sopra– Centro zootecnico

Intervento n. 25 – Testa di Lepre di sopra– Centro produzione del latte

Intervento n. 26 – Testa di Lepre – Via Occioni (*soppresso a seguito della D.G.R.L. 162/06 – conclusioni generali – pag. 70*)

Intervento n. 27 – Palidoro – Via Tre Denari (Produzione del latte)

Intervento n. 28 – Palidoro– Centro Falconieri

Intervento n. 29 – Torrimpietra– Via Muratella Nuova
Intervento n. 30 – Torrimpietra– Via Muratella
Intervento n. 31 –Torrimpietra– Via Terralba
Intervento n. 32 - Maccarese-Viale di Porto prosec. Via della Veneziana
Intervento n. 33 – Maccarese- Viale di Porto Coop. Sant’Antonio
Intervento n. 34 – Maccarese- Viale Maria Stalle Nord
Intervento n. 6 - Maccarese Stalle sud

3. Per gli interventi sopradetti è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio della lavorazione di prodotti alimentari e di servizio con relativi depositi e magazzini.
4. L'indice di fabbricabilità territoriale (*Iff*) è di 0,3 mq/mq.
5. Alle previsioni di cui al comma precedente si aggiungono le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 punti a) e b), nonché una ulteriore quota pari al 20% della superficie utile *Slp* realizzata con destinazione commerciale limitatamente agli usi U2/1; U2/2.
6. Gli usi consentiti in questa zona sono: U1/1 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett. a), U2/3 esclusivamente per le previsioni di cui al precedente art. 57 comma 5 lett. b), nonché U2/4, U2/1, U2/2, U3/1, U3/2, U3/3 e U3/4 con esclusivo riferimento ad attività di servizio comunque connesse con la lavorazione di prodotti alimentari, U4/2, U4/3, U4/4, U4/7.
7. Il piano attuativo dovrà garantire la compatibilità e l'inserimento ambientale delle previsioni di progetto.
8. **Per l'intervento n. 30 – Torrimpietra - Centro Breccia** l'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo è subordinata alla cessione gratuita all'A.C., nel quadro della convenzione urbanistica per l'attuazione delle previsioni edificatorie, delle aree interessate dalla previsione della nuova viabilità in allineamento con il casello autostradale e di quelle occorrenti per la sistemazione del rondò già esistente all'incrocio tra Via del Fontanile di Mezzaluna, Via della Muratella Nuova e Via della Muratella. Per tale intervento è inoltre previsto che l'indice di fabbricabilità territoriale sia ridotto a 0,15 mq/mq, e che l'edificazione sia concentrata sull'area ubicata a nord dello svincolo autostradale.
9. **Per l'intervento n. 6 – Maccarese - Viale di Porto** le previsioni edificatorie saranno autorizzate a condizione che il 50% di tale area, pari a circa 1,5 ha, sia messa gratuitamente a disposizione dell'A.C. in fase di definizione della convenzione urbanistica per l'attuazione dell'intervento.

D.C.C. 106/2001 punto 5) lett e) del deliberato dalla definizione della sottozona D2a: Zone produttive per la produzione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, e per le attività zootecniche, da sottoporre a pianificazione attuativa, deve essere eliminata la dizione "... da sottoporre a pianificazione attuativa", rimandando ad ogni singolo intervento la precisazione circa la necessità o meno di prevedere lo strumento urbanistico attuativo.

Capo VI

Zona E - Attività agricole in territorio extraurbano

L'intero testo delle zone agricole deve essere così sostituito: per tutte le zone agricole si applica la normativa di carattere generale prevista dalla legge regionale 38/99 e della successiva legge regionale 8/2003. Nelle zone agricole è possibile la realizzazione di serre secondo le modalità stabilite dalla L.R. n° 34/96 è altresì prevista la possibilità di esercitare attività agrituristica in relazione a quanto stabilito dalla L.R. n° 36/97. (D.G.R. 162 del 31/03/2006 VCTR pag 72 modifica NTA)
N.B. Resta comunque valida la classificazione in sottozone E1, E2, E3 e E4 riportata sulle tavole di PRG

Art. - 59 Criteri generali di intervento

Art. 59.1. *Ambito di applicazione*

1. La zona E di PRG comprende le parti del territorio comunale esterne alle aree urbane prevalentemente destinate ad attività agricole ricomprese oppure esterne al perimetro della Riserva naturale statale del Litorale Romano che presentano elevati valori ambientali, storici, sociali particolarmente legati al sistema e al paesaggio agrario della bonifica e dell'ambiente collinare. Gli interventi e i progetti all'interno di questa zona di piano devono essere indirizzati verso il perseguimento e l'attuazione dei seguenti obiettivi:

- mantenimento della vocazione agricola del territorio in quanto memoria storica della bonifica;
- tutela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto;
- mantenimento in essere di una comunità agricola vitale;
- promozione della diversificazione dell'attività agricola e delle attività connesse;
- sviluppo di attività alternative e complementari a quella agricola
- tutela e miglioramento dell'ambiente, della dinamica dei cicli ecologici e della biodiversità;
- miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale nell'utilizzo dell'energia a parità di servizio reso e di qualità della vita;

Tali obiettivi sono complementari e integrati agli obiettivi e della Riserva del Litorale Romano.

Attività e destinazioni d'uso ammesse all'interno della zona agricola sono quelle strettamente legate alla conduzione del fondo e altre attività compatibili con il contesto ambientale.

Lo sviluppo di tali attività è subordinato ai programmi di sviluppo regionali, provinciale e comunali.

Inoltre le attività e il dimensionamento degli impianti sono disciplinate dai successivi articoli delle presenti N.T.A. ed attraverso il P.U.A. di cui al precedente art. 38.

2. Il presente capo, in armonia con gli indirizzi di politica agricola e ambientale dell'Unione Europea, stabilisce la nuova disciplina degli interventi in area agricola extraurbana. Prevede tutte le attività, che sono quelle strettamente collegate alla conduzione del fondo, che in essa sono ammissibili purchè compatibili con il contesto ambientale in considerazione che molte di queste aree sono ricomprese all'interno del perimetro della Riserva naturale Statale del Litorale Romano.

Art. 59.2. *Disciplina generale degli interventi - soppresso*

Art. 59.3. *Nuove costruzioni - soppresso*

Art. 59.4. *Recupero manufatti esistenti - soppresso*

Art. 59.5. *Norme in materia di agriturismo e di turismo rurale - soppresso*

Art. 60 - Prescrizioni normative specifiche

Art. 60.1. Sottozona E1: Zone agricole in territorio insediato

1. La sottozona E1 comprende le aree agricole interessate da dinamiche di diffusione insediativa, caratterizzate da usi e tipologie misti, non solo agricoli, e/o un'agricoltura residua o su aree residue.

Art. 60.2. Sottozona E2: Zone agricole in territorio collinare

1. Questa sottozona riguarda il territorio a prevalente vocazione agricola situato nella zona collinare situata tra i sistemi di fondovalle lungo i corsi d'acqua.

Art. 60.3. Sottozona E3: Zone agricole della bonifica a carattere estensivo

1. Questa sottozona riguarda le aree a prevalente destinazione agricola situate nel territorio della piana di Maccarese.

Art. 60.4. Sottozona E4: Zone agricole site in aree di elevato pregio ambientale

1. Questa sottozona riguarda il territorio situato in corrispondenza dei fossi e comprendente le zone di fondovalle e di pendio, più o meno interessate da presenze vegetazionali, costituenti sistemi soggetti al massimo livello di tutela nella zona. Ricadono inoltre in zona E4 le aree agricole di pianura di elevato valore ambientale .

elaborato

Capo VII

Zona F - Attrezzature di interesse collettivo

Art. 61 - Criteri generali di intervento

1. Questa zona comprende tutte le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi di interesse e di uso pubblico, di livello locale, comunale e sovracomunale.
2. Le attrezzature localizzate in questa zona sono relative alle seguenti attività e funzioni: scolastiche, culturali, religiose, sanitarie, assistenziali, sportive, ricreative, commerciali, amministrative, annonarie, trasportuali, turistiche, tecnologiche (sedi operative dei servizi di igiene e nettezza urbana; impianti di depurazione dei sistemi fognari; impianto di trattamento dei rifiuti solidi urbani; aree per la rottamazione dei veicoli a motore; impianti distribuzione energia elettrica; impianti per acquedotti, elettrodotti, gasdotti, telefoni, poste e simili), installazioni speciali (autoveicolari, ferroviarie, telecomunicazioni, militari, cimiteriali ecc).
3. La zona F è articolata in quattro sottozone:
F1: Servizi pubblici
 F1a: Servizi pubblici generali;
 F1b: Servizi pubblici di quartiere
F2: Verde pubblico
F3: Servizi privati
F4: Verde privato

Art. 62 - Prescrizioni normative specifiche - Sottozone F1

Art. 62.1. *Sottozona F1a: Servizi pubblici generali*

1. Appartengono di norma alla sottozona F1 le maggiori installazioni relative ad attività e funzioni quali, gli impianti ospedalieri, le università, gli istituti di istruzione media superiore, i grandi impianti sportivi e per lo spettacolo, le biblioteche, i musei, le attrezzature per l'intermodalità, le attrezzature portuali, le attrezzature aeroportuali, ecc..
2. Tale sottozona comprende oltre che le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici in senso stretto anche quelle destinate ad opere ed interventi di iniziativa privata di rilevante interesse pubblico.

Art. 62.2. *Sottozona F1a1: Servizi pubblici generali puntuali*

1. Appartengono a tale sottozona le aree e le grandi attrezzature concentrate e localizzate puntualmente nel territorio e che, pertanto, pur mantenendo con la città le giuste relazioni, esauriscono prevalentemente al loro interno le attività che vi si svolgono. Ci si riferisce, ad esempio, alle attrezzature sanitarie, alle università agli istituti scolastici superiori, agli uffici amministrativi a carattere comunale e di settore urbano.
2. In questa zona il PRG si attua sia per intervento diretto, con un indice di utilizzazione fondiaria *I_{uf}* pari a 0,65 mq/mq suscettibile di incremento o decremento laddove sussistano condizioni particolari di vincolo o di necessità o tramite strumento attuativo attraverso convenzione con il Comune.
3. Le attrezzature della sottozona F1a1 e le opere di interesse pubblico possono essere localizzate e realizzate anche nelle altre zone di PRG purchè rispettino l'altezza massima prevista nelle singole zone.

Art. 62.3. *Sottozona F1a2: Attrezzature Portuali*

1. Appartengono a tale sottozona le aree e le attrezzature legate alla cantieristica e alla portualità turistica e commerciale.

2. Tale zona si attua attraverso lo strumento urbanistico attuativo denominato piano del Porto il cui perimetro è indicato negli elaborati grafici.

Art. 62.4. Sottozona F1a3: Attrezzature Aeroportuali e di supporto all'aeroporto

1. Appartengono a tale sottozona le aree demaniali aeroportuali e le attrezzature legate all'aeroporto intercontinentale Leonardo da Vinci, affidate in concessione.
2. Le regole relative alle aree di cui al comma precedente devono essere oggetto di piani di sviluppo, studio e progetti concertati fra l'A.C. e l'authority aeroportuale nel rispetto della vigente normativa in materia.

Art. 62.5. Sottozona F1a4: Area della Piattaforma Logistica e delle relative attrezzature

1. Appartengono a tale sottozona le aree e le attrezzature legate alla intermodalità secondo quanto approvato dalla Giunta Regionale con il Piano dei Trasporti della Regione Lazio adottato con deliberazione n. 3861 del 13.7.1999.
2. Ci si riferisce alla piattaforma logistica localizzata tra l'autostrada Roma Fiumicino, l'autostrada Roma Civitavecchia e la pista aeroportuale n. 3.
3. Tale zona si attua attraverso strumento urbanistico attuativo il cui perimetro è indicato negli elaborati grafici .
4. In tale sottozona è consentita la costruzione di edifici e impianti al servizio delle attività del trasporto intermodale delle merci, con destinazioni d'uso per deposito e magazzini per la manipolazione delle merci e relativi uffici, attrezzature e servizi di supporto. È prevista inoltre la realizzazione di una infrastruttura ferroviaria completa di servizi, per il collegamento della piattaforma logistica con la stazione ferroviaria di Maccarese attraverso una derivazione del tracciato ferroviario esistente Maccarese-Ponte Galeria.
5. L'indice di utilizzazione territoriale (*Iut*) è di 0,32 mq_{Slp}/mq_{lotto}, a cui si somma una percentuale pari al 20% della Slp effettivamente realizzata da destinare ad attività di supporto, uffici e servizi.
6. Le distanze minime dei fabbricati devono essere di 20 ml dal confine.
7. Il piano attuativo dovrà garantire la compatibilità e l'inserimento ambientale delle previsioni di progetto.
8. Gli strumenti urbanistici attuativi disciplineranno le norme che regolano l'edificazione.

Art. 62.6. Sottozona F1a5: Aree ferroviarie

1. La sottozona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari sia dell'Ente FS.
2. Nelle fasce di rispetto del tracciato delle linee ferroviarie non è ammessa alcuna nuova edificazione, fatte salve deroghe per opere di interesse pubblico, come meglio specificato nei successivi articoli relativi ai vincoli.

Art. 62.7. Sottozona F1a6: Infrastrutture per la viabilità

1. Le infrastrutture per la viabilità comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto determinate in funzione della categoria dal nuovo «Codice della strada».
2. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e alla realizzazione di barriere antirumore.
3. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita l'edificazione di recinzioni provvisorie e di facile rimozione che non costituiscano intralcio alla viabilità e sicurezza alla circolazione, parcheggi, o impianti per la distribuzione di carburante con relativi servizi accessori.

Art. 62.8. Sottozona F1a7: Impianti tecnologici per la depurazione

1. Negli elaborati grafici sono state individuate le aree destinate agli impianti tecnologici per la depurazione con apposita sigla identificativa "D".
2. Nel successivo articolo dei vincoli sono stabilite le normative di riferimento in ordine alle fasce di rispetto.

Art. 62.9. Sottozona F1a8: Aree per strutture di emergenza della protezione civile

1. Negli elaborati grafici del PRG, sono individuate in località Maccarese le aree per strutture di emergenza della protezione civile con apposita sigla identificativa "SPc"..

Art. 62.10. Sottozona F1a9: Area nuovo Cimitero Comunale

2. Negli elaborati grafici del PRG, sono individuate in località Santa Ninfa via delle idrovore ed il localita' casale Staua via Aurelia km33 circa, le aree destinate al nuovo cimitero comunale con apposita sigla NC.
3. Nel successivo articolo dei vincoli sono stabilite le normative di riferimento in ordine alle fasce di rispetto.

Art. 62.11 – Sottozona F1a10: Area per canile comunale e cimitero animali da compagnia

4. Negli elaborati grafici del PRG, sono individuate in località Palidoro – Castel Campanile le aree sulle quali realizzare il canile comunale e il cimitero per animali da compagnia, con apposita sigla NA.

Art. 62.12 Sottozona F1b: Servizi pubblici di quartiere

1. Appartengono di norma alla sottozona F1.b i servizi di interesse locale che debbono essere contigui alle residenze e proporzionati agli abitanti dei singoli quartieri, quali le scuole materne, elementari e medie inferiori, le parrocchie e i relativi annessi, i campi da gioco e i campi sportivi, i mercati rionali pubblici, i centri locali destinati alle attività sociali, sanitarie, assistenziali, culturali, ricreative e amministrative (commissariati, uffici postali ecc).
1. Tali aree non sono graficizzate negli elaborati del piano in quanto ricomprese negli strumenti urbanistici attuativi già adottati dal Comune ai quali si rimanda per una conoscenza esaustiva e/o ricompresi negli strumenti urbanistici previsti dal presente PRG.
4. In questa zona il PRG si attua sia per intervento diretto, con un indice di utilizzazione fondiaria *Iuf* pari a 0,65 mq/mq suscettibile di incremento o decremento laddove sussistano condizioni particolari di vincolo o di necessità o tramite strumento attuativo attraverso convenzione con il Comune.
5. Dal computo della volumetria realizzabile sono escluse le cubature relative agli edifici per il culto, al di sopra dei 5.00 ml dal pavimento, e quelle dei manufatti degli impianti tecnologici il cui funzionamento non richiede la presenza di personale.
6. All'interno della sottozona di tipo F1b sono consentite le seguenti destinazioni:
 - a) Attrezzature scolastiche
 - b) Parcheggi pubblici
 - c) Piazze e spazi pedonali di uso pubblico
 - d) Altri servizi
7. Rientrano tra le attrezzature scolastiche le scuole materne, le scuole elementari e medie inferiori e gli asili nido.
8. Rientrano tra i parcheggi pubblici i parcheggi a servizio dell'edilizia residenziale e non residenziale nonché dei servizi a carattere locale.
9. Rientrano tra le piazze pubbliche e gli spazi pedonali di uso pubblico le aree pedonali a servizio della residenza e dei servizi a carattere locale. Negli strumenti attuativi da predisporre, tali spazi dovranno essere localizzati di norma nei pressi delle aree

- destinate ai servizi pubblici e dei siti ove risulta maggiore la concentrazione di funzioni terziarie private (servizi privati, zone commerciali e direzionali) e/o in prossimità degli accessi ai parchi urbani e al verde pubblico.
10. Rientano nella categoria di altri servizi quelli a carattere collettivo locale quali le attrezzature religiose (chiese, centri parrocchiali), assistenziali, ricreative, annonarie, amministrative, sportive e pre-sportive al coperto.
 11. Le attrezzature della sottozona F1b e le opere di interesse pubblico possono essere localizzate e realizzate anche nelle altre zone di PRG purchè rispettino l'altezza massima prevista nelle singole zone.

Art. 63 - Prescrizioni normative specifiche - Sottozone F2

Art. 63.1 *Sottozona F2: Verde Pubblico*

1. Questa sottozona comprende gli spazi aperti interni o di margine ai tessuti urbani che, oltre a costituirne l'elemento strutturante fondamentale sotto il profilo morfologico, garantiscono, attraverso il mantenimento dei cicli ecologici, condizioni equilibrate di abitabilità e condizioni di salubrità a beneficio dell'intera comunità urbana.
2. Per le aree di cui alla presente sottozona è consentita la redazione de Piano Verde di cui al precedente art. 39 della presenti norme.

Art. 63.2. *Sottozona F2a: Parco naturale*

1. Tale sottozona riguarda porzioni di territorio extraurbano caratterizzate da presenze di particolare rilevanza ecologica per le quali debbono essere perseguiti obiettivi di tutela dei caratteri morfologici, naturalistici e paesistici dei luoghi attraverso la salvaguardia dei valori e il recupero e il ripristino delle zone e soggette a degrado.
2. In tale sottozona sono vietate le nuove costruzioni e qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi, fatti salvi quelli volti alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione del patrimonio naturalistico e paesistico.
4. Sono tuttavia consentiti gli interventi volti al miglioramento dell'accessibilità e la realizzazione di strutture non permanenti per il miglioramento della fruizione dell'area
5. Gli usi consentiti, i livelli di accessibilità a tale sottozona, le modalità di fruizione e gli interventi di trasformazione ammissibili sono disciplinati dallo strumento di Gestione della Riserva del Litorale Romano al cui parere deve essere sottoposta qualsiasi proposta di intervento compresi gli interventi di ripopolamento, riconversione, riclassamento della vegetazione.
6. In tali zone, ai fini dell'acquisizione al patrimonio pubblico è possibile stipulare convenzioni con i proprietari in cui a fronte della cessione dell'area vengano concessi spazi e strutture per esercitare attività economiche compatibili con lo stato dei luoghi.

Art. 63.3 *Sottozona F2b: Parco archeologico*

1. Tale sottozona comprende le aree archeologiche dei Porti di Claudio e di Traiano, le aree circostanti la zona archeologica di S. Ippolito, la zona archeologica della necropoli di Porto, nonché una zona di connessione con l'area archeologica di Ostia Antica parallela alla via dell'Aeroporto.
2. Dette aree costituiscono un complesso archeologico monumentale di rilevanza nazionale.
3. Tutti gli interventi edilizi sui manufatti esistenti sono subordinati al preventivo e propedeutico nulla osta della competente Soprintendenza.

Art. 63.4. *Sottozona F2c: Parco attrezzato territoriale*

Nelle aree del Demanio regionale si dovranno prevedere in sede di redazione di uno strumento urbanistico unitario, esclusivamente strutture pubbliche indispensabili alla

fruizione del parco stesso e/o destinazioni finalizzate al recupero e alla riqualificazione dell'intera asta fluviale (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – pag. 58 - paragrafo 4.1.3).

1. Tale sottozona riguarda porzioni di territorio a verde pubblico nelle quali l'ubicazione e il carattere dei luoghi determinano vocazioni di tipo turistico.
2. In essa sono consentite attrezzature di supporto al turismo come campeggi, attrezzature commerciali e terziarie, ostelli, attrezzature per il diporto e la nautica, lo sport e il ristoro. Tali attrezzature non possono superare l'indice di utilizzazione territoriale *Iut* di 0,05 mq/mq cui si aggiungono ulteriori 0,02 mq/mq per attività di cantieristica e rimessaggio, e l'altezza massima consentita è di ml 15,0.
2. La superficie massima dedicata alle attività all'aperto non può superare il 20% della superficie territoriale complessiva; in ogni caso la superficie coperta non potrà superare il rapporto di 0,02 mq/mq.
3. L'attuazione delle previsioni di cui al comma precedente è subordinata alla redazione del piano verde di cui al precedente art. 39.
4. *Le previsioni di cui ai soprariportati punti 2 e 3 vengono estese ad eventuali lotti di proprietà privata ricomprese nella zona F2c.*

Art. 63.5. Sottozona F2d: Parco urbano

1. Questa sottozona comprende aree destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco, lo sport ed il tempo libero.
2. In questa sottozona, oltre alle costruzioni funzionali al verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, potranno essere localizzati, attraverso appositi progetti, anche impianti sportivi coperti e scoperti a carattere non agonistico la cui area di pertinenza non sia superiore al 20% della superficie complessiva. Tali attrezzature non possono superare l'indice di utilizzazione territoriale *Iut* del 6.5 per mille della superficie territoriale complessiva. L'altezza massima consentita è di ml 4,50.

Art. 63.6 Sottozona F2e: Verde pubblico: impianti in concessione per la fruizione della costa, impianti all'aperto per le attività turistiche e del tempo libero

Sottozona F2e - Verde pubblico: impianti in concessione per la fruizione della costa, impianti all'aperto per le attività turistiche e del tempo libero viene integrato con l'introduzione della previsione di un regolamento che, sulla base del dimensionamento edilizio misurato in termini di superficie utile oggetto di sanatoria edilizia consenta l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari fino all'aumento del 10% della superficie coperta esistente e anche la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti per consentire l'accorpamento, anche ai fini dell'ampliamento delle visuali marine, con altezza massima di mt. 7.50 e con l'indicazione dell'utilizzazione dei medesimi per i servizi alla balneazione, il ristoro, i depositi e le attrezzature all'aperto, fermo restando le prescrizioni già introdotte dal PUA in materia paesaggistico-ambientale; le aree demaniali degli arenili saranno escluse dal calcolo degli standards urbanistici **(D.C.C. 24/2001 punto 8) lett i)**

1. Tale sottozona riguarda le porzioni di arenile di proprietà pubblica in concessione a stabilimenti balneari. *Gli usi e gli interventi ammissibili in tali zone sono definiti da piani attuativi di iniziativa privata o pubblica, estesi ad una superficie minima non inferiore a 500 m di fronte mare e che comunque, non potranno prevedere rapporti di copertura delle aree superiori al 30%, con altezza limitata a due piani e comunque non superiore a m 7,50. (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Modifica NTA pag 72 del Voto Comitato Tecnico Regionale).*
2. Le aree demaniali occupate dagli stabilimenti balneari sono escluse dal calcolo degli standards urbanistici.
3. Eventuali variazioni in aumento della linea di costa trascinano con sé le destinazioni urbanistiche previste dal piano per le aree retrostanti.

Art. 63.7. Sottozona F2f: Verde pubblico: impianti in concessione di supporto alla cantieristica e al rimessaggio, al turismo e alle attività di diporto

1. Tale sottozona riguarda gli argini e le aree demaniali lungo le rive del Tevere nel tratto terminale dal ponte della Scafa al mare, sulle quali insistono gli impianti e le attrezzature di rimessaggio e di supporto alla cantieristica.
2. Per gli impianti esistenti, ai fini dell'adeguamento funzionale, è consentita la ristrutturazione edilizia con un possibile incremento di cubatura non superiore al 10% della *Slp* esistente. In ogni caso l'altezza non potrà essere superiore a ml 7,50.
3. Gli interventi di cui al comma precedente sono subordinati alla approvazione di un progetto di comparto di cui al precedente art. 46 preliminare al rilascio delle concessioni edilizie.

Art. 63.8. Sottozona F2g: Area di tutela degli argini

1. Tale sottozona riguarda le aree comprese tra la linea di costa del fiume Tevere e del Canale Navigabile con i margini esterni dei rispettivi rilevati degli argini. Sono comprese in questa sottozona altresì le aree latitanti i canali artificiali esistenti vincolati in area urbana (per una larghezza di 50 ml su ogni lato).
2. Nel tratto demaniale compreso tra Capo Due Rami e il Ponte della SS 296 è inoltre prevista la riconversione dei cantieri navali e delle costruzioni esistenti finalizzata alla fruizione del Tevere in accordo con i principi e i valori paesistici e ambientali.
3. Nel tratto di cui al comma precedente, è inoltre consentita la realizzazione di attrezzature quali attracchi al servizio del Parco Archeologico e della navigabilità del Fiume Tevere e per il turismo ambientale.
4. Per gli impianti esistenti, ai fini dell'adeguamento funzionale, è consentita la ristrutturazione edilizia senza alcun aumento di superficie.
5. Sono inoltre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti. È inoltre possibile prevedere interventi di riqualificazione tramite apposito piano esecutivo di recupero e di riutilizzo assistiti da convenzione di iniziativa privata o pubblica. Tali piani potranno prevedere interventi di sistemazione a verde, la realizzazione di piste ciclabili, nuove piantumazioni e piccole strutture di supporto per la sosta e il ristoro nell'immediato intorno.

Art. 63.9 Sottozona F2h: Verde pubblico di quartiere: aree attrezzate per lo sport e il tempo libero

1. Appartengono a questa sottozona le aree a verde a carattere locale contenenti al proprio interno attrezzature di impianti per lo sport e il tempo libero indicate con apposita sigla identificativa "Ast".
2. Tali aree risultano già localizzate all'interno delle aree urbanizzate nell'ambito degli strumenti attuativi adottati.
3. Per tali aree è previsto un indice di fabbricabilità territoriale massima di 0,02 mq/mq per le attrezzature di supporto .
4. In tale sottozona una superficie di almeno 3/5 della superficie deve essere destinata ad attività sportiva. La superficie coperta non deve superare il rapporto di copertura di 1/10 e l'altezza massima delle costruzioni di supporto, relative agli spogliatoi e agli impianti tecnici non deve superare ml 3,50.

Art. 63.10. Sottozona F2i: Verde pubblico di quartiere: parco di interesse locale

1. Appartengono a questa sottozona le aree a verde a carattere locale di supporto alla residenza destinate prevalentemente ai fini ricreativi e/o al gioco dei bambini.
2. In tali aree sono consentite, oltre alle sistemazioni a verde, opere di arredo (fontane, chioschi, strutture non permanenti per lo spettacolo, ecc.). Tali aree devono contenere

- adeguate attrezzature per la sosta e il gioco dei bambini nonché almeno un posto telefonico pubblico
- Tali aree risultano già localizzate all'interno delle aree urbanizzate nell'ambito degli strumenti attuativi adottati.

Art. 63.11. Sottozona F2I: Verde di arredo stradale

- Appartengono a questa sottozona le aree a verde di arredo stradale.

Art. 64 - Prescrizioni normative specifiche – sottozona F3

Art. 64.1. Sottozona F3: Servizi Privati

- Tale sottozona comprende le aree destinate a servizi generali e locali di proprietà privata.
- Gli interventi si attuano ad intervento diretto o a mezzo di strumento urbanistico attuativo.
- Nelle aree inferiori a 5000 mq o non ricomprese nell'elenco di cui appresso, è consentito l'intervento edilizio diretto, fermo restando l'obbligo di spazi pubblici e di uso pubblico in relazione agli usi previsti di cui al precedente art. 32.
- Negli elaborati grafici le aree sono state individuate mediante apposita numerazione, nel modo seguente:

Num.	Denominazione	Dest.
1	Tragliata – Via di Tragliata	F3a
2	Castel Campanile – Casale del Castellaccio	F3a
3	Testa di Lepre – Canichella (oss. 500)	F3a
4	Testa di Lepre di sotto – Via dell' Arrone	F3a
5	Asse Aurelio – Via Fontanile di Mezzaluna	F3a
6a	Asse Aurelio – Consorzio Agrario	F3a
6b	Asse Aurelio – Consorzio Agrario	F3a
7	Asse Aurelio – Coop. Allevatori	F3a
8	Asse Aurelio – Mezzaluna (oss. 20)	F3a
9	Asse Aurelio – Via Aurelia Via Neri	F3a
10	Asse Aurelio – Via Aurelia Via Torre di Pagliaccetto lato sud	F3a
11	Asse Aurelio – Via Aurelia Via Torre di Pagliaccetto lato nord	F3a
12	Asse Aurelio – Via Tre Denari (<i>soppresso – D.G.R.L. n. 162/06 – par. 4.6.1 – pag. 65</i>)	
13	Aronava – Via Michele Rosi (oss. 100)	F3a
14	Aranova – Via Aurelia Km 25 (oss. 489)	F3a
15	Aranova – Torrimpietra Via Aurelia Km 27.100 (oss.45)	F3a
16	Aranova – Torrimpietra Via Aurelia Km 27.100 (oss.47)	F3a
17	Maccarese – Viale Maria (oss. 311) (<i>soppresso – D.G.R.L. n. 162/06 – par. 4.6.1 – pag. 65</i>)	
18	Maccarese – Via della Muratella (oos. 13)	F3a
19	Via della Muratella Nuova – Centro Breccia (oss. 330)	F3a
20	Via Corona Boreale (Sablone)	F3a
21	Isola Sacra – Via del Faro	F3a
22	Isola Sacra – Via Bignami	F3a
23	Isola Sacra – Convenzione Guglielmi	F3a
24	Isola Sacra – (oss. 23)	F3a

25	Isola Sacra – (oss. 261)	F3a
26	Isola Sacra – (oss. 465) (<i>soppresso – D.G.R.L. n. 162/06 – par. 4.1.1 – pag. 54</i>)	
27	Isola Sacra – (oss. 466) (<i>soppresso – D.G.R.L. n. 162/06 – par. 4.1.1 – pag. 54</i>)	
28	Via Portuense – NPP 23 (oss. 50) (<i>soppresso – D.G.R.L. n. 162/06 – conclusione generali – pag. 70</i>)	
29	Le Vignole – Via Geminiano Montanari (<i>soppresso – inserito nel PPE n. 4 Vignoline – int. F3b n.66</i>)	
30	Tragliata – Via di Casal S. Angelo (49)	F3b
31	Asse Aurelio – Via Aurelia	F3b
32	Asse Aurelio – Svincolo Aranova	F3b
33	Asse Aurelio – Via Crescini	F3b
34	Asse Aurelio – Via Luigi Russo (<i>errore grafico - soppresso e ricondotto a B4a -</i>	
35	Asse Aurelio – Via Michele Rosi	F3b
36	Asse Aurelio – Via Siliqua	F3b
37	Asse Aurelio – Via Aurelia Via Colle Tre Cannelle	F3b
38	Asse Aurelio – Palidoro	F3b
39	Via Aurelia – (oss. 87)	F3b
40	Aranova – Via Michele Rosi (oss. 21)	F3b
41	Aranova – Via Michele Rosi (oss. 120)	F3b
42	Aranova – Via Michele Rosi (oss. 183)	F3b
43	Passoscuro	F3b
44	Maccarese – Via le di Porto – Altezza scuola Paolo Baffi (<i>soppresso – D.G.R.L. – paragrafo 4.1.1 – pag. 61</i>)	
45	Maccarese- Via della Muratella Centro 23	F3b
46	Maccarese – Viale di Porto (<i>soppresso – D.G.R.L. – paragrafo 4.1.1 – pag. 61</i>)	
47	Maccarese – Viale di Porto (oss. 61) (<i>soppresso – D.G.R.L. – paragrafo 4.1.1 – pag. 61</i>)	
48	Maccarese – Viale Castel san giorgio (oss. 309) (<i>soppresso – D.G.R.L. – paragrafo 4.1.1 – pag. 61</i>)	
49	Fregene Nord (<i>soppressi – D.G.R.L. – paragrafo 4.3.1 – pag. 60</i>)	
50	Focene	F3b
51	Focene (oss. 55)	F3b
52	Alitalia 1	F3b
53	Alitalia 2	F3b
54	Alitalia 3 (<i>soppresso – inserito nell'int. 52</i>)	
55	Via Portuense viadotto aeroporto DUCA	F3b
56	Fiumicino – Via Portuense	F3b
57	Isola Sacra – Via del faro Via Coni Zugna	F3b
58	Isola Sacra – Casale Monte Vodice	F3b
59	Isola Sacra – (oss. 72)	F3b
60	Isola Sacra – (oss. 307)	F3b
61	Isola Sacra – Via Bezzi	F3b
62	Isola Sacra – Via della Scafa	F3b
63	Isola Sacra – Via della Scafa (oss.51)	F3b
64	Isola Sacra – Via della Scafa (oss.52)	F3b
65	Piscina Gagliarda – Via della Corona Boreale (oss. 438)	F3b
66	Piscina Gagliarda – Via della Corona Boreale	F3b
67	Maccarese – Parco Scientifico – zona IPGRI	F3d
68	Maccarese – Parco Scientifico (<i>soppresso – D.G.R.L. – paragrafo 4.4.1 – pag. 62</i>)	
69	P.P.E General Motors	F3b
70	P.P.E F.lli Stazi	F3b

Art. 64.2. - Sottozona F3a: Servizi privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente da realizzarsi attraverso attuazione diretta

1. Questa sottozona comprende le aree a prevalente funzione non residenziale, commerciali, direzionali, culturali, ricreative, espositive e fieristiche costituenti un riferimento di livello urbano o di rilevanza territoriale.
2. Ciascuna località di nuovo impianto e/o trasformazione è contrassegnata da apposito numero identificativo corrispondente alla zona in cui è sita.
3. Tale zona si attua mediante intervento diretto, con gli indici e le prescrizioni di seguito riportate, relativamente ai distacchi ed alle distanze trovano applicazione le prescrizioni di cui ai precedenti art. 9.3 e 9.4.
Laddove non espressamente indicato per ogni intervento sono consentite opere di ristrutturazione, ampliamento degli edifici esistenti e di nuova edificazione fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione territoriale $I_{ut_{non\ res}} = 0,4$ mq/mq.;

Intervento n. 1- Tragliata – via di Tragliata

Per tale intervento sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: U2/1, U2/2, U2/4, U2/5, U2/9, U2/14, U2/15, U4/5, U4/6, U4/7.

Per tale intervento sono consentite opere di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti con l'incremento della *slp* fino ad un massimo del 30% dell'esistente e comunque nel limite di 1000 mq di superficie utile.

Intervento n.2 Castel Campanile - Casale del Castellaccio

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/4, U2/5, U2/9, U2/14, U2/15, U4/5, U4/6, U4/7.

Intervento n. 3 – Testa di Lepre

Per tale intervento, finalizzato alla realizzazione canili, pensioni per animali o bioparchi, con annessi servizi ed infrastrutture di servizio, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti per la parte ricadente all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua pubblica vincolato; tale fascia non concorrerà alla determinazione della *slp* realizzabile. (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – paragrafo 4.7.1 – pag. 68)

Intervento n. 4 - Testa di Lepre di sotto– via dell'Arrone

Per tale intervento sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: U2/1, U2/2, U2/4, U2/5, U2/9, U2/14, U2/15, U4/5, U4/6, U4/7 fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti. (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – conclusioni generali – pag. 70)

Intervento n. 5 - Asse Aurelio – via Fontanile di Mezzaluna

Per tale intervento sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U2/14, U2/15.

Per tale intervento sono consentite opere di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti con l'incremento della *slp* fino ad un massimo del 30% dell'esistente e comunque nel limite di 1000 mq di superficie utile.

Intervento n. 6a Asse Aurelio – Consorzio Agrario (nel controdedito int. 6)

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, U2/11, U2/13, U2/14, U2/15 fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti. (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – paragrafo 4.5.3 - pag. 70)

Intervento n. 6b - Asse Aurelio (nel controdedito int. 6)

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, U2/11, U2/13, U2/14, U2/15 fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti. (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – paragrafo 4.5.3 - pag. 70)

Intervento n. 7 Asse Aurelio – Cooperativa Allevatori

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, U2/11, U2/13, U2/14, U2/15 fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti. (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – paragrafo 4.5.3 - pag. 70)

Intervento n. 8 – Asse Aurelio Mezzaluna

$I_{uf_{non\ res}} = 0,1$ mq/mq

$H_{max} = 7.50$ ml

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/13 U4/5

Intervento n. 9 - Asse Aurelio – Via Aurelia via Neri

$I_{uf_{non\ res}} = 0,4$ mq/mq

$H_{max} = 10.50$ ml

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14, U2/15.

Intervento n.10 Asse Aurelio– via Aurelia via Torre di Pagliacetto lato sud

Per tale intervento sono consentite opere di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti con l'incremento della *slp* fino ad un massimo del 10% dell'esistente per realizzare impianti tecnologici e servizi.

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/4, U2/6.

Intervento n. 11 - Asse Aurelio– via Aurelia via Torre di Pagliacetto lato nord

Per tale intervento sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14, U2/15.

Per tale intervento sono consentite opere di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti con l'incremento della *slp* fino ad un massimo del 30% dell'esistente e comunque nel limite di 1000 mq di superficie utile.

Intervento n.12 - Asse Aurelio – via Tre Denari *(soppresso e ricondotto a zona B1a a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.6.1 – pag. 65)*

Intervento n. 13 – Aranova – Via Michele Rosi

$I_{uf_{non\ res}} = 0,25$ mq/mq

$H_{max} = 7.50$ ml

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/3, U2/5, U2/13.

Intervento n. 14 – Via Aurelia km 25

$I_{uf_{non\ res}} = 0,1$ mq/mq

$H_{max} = 7.50$ ml

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2 U2/3 U2/4 U2/8 U4/2 U4/3 U4/7

Intervento n. 15 – Via Aurelia km 27,100

$I_{uf_{non\ res}} = 0,25$ mq/mq

$H_{max} = 7.50$ ml

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2 U2/3 U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/8, U2/9, U2/10, U2/11, U4/2 U4/3 U4/7.

Intervento n.16 – Via Aurelia km 27,100

$I_{uf_{non\ res}} = 0,25$ mq/mq

$H_{max} = 7.50$ ml

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2 U2/3 U2/4 U2/8, U2/9, U2/10, U4/2 U4/3 U4/7

Intervento n. 17 – Maccarese - Viale Maria (soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.6.1 – pag. 65)

Intervento n. 18 – Maccarese - Via della Muratella

$$I_{uf_{non\ res}} = 0,1 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\max} = 4,50 \text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2

Intervento n. 19 – Via della Muratella Nuova – Centro Breccia

$$I_{uf_{non\ res}} = 0,1 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\max} = 4,50 \text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2

Intervento n. 20 – Via Corona Boreale

$$I_{uf_{non\ res}} = 0,25 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\max} = 7,50 \text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1,U2/2,U2/3,U2/4 e U2/5.

Intervento n. 21 - Isola Sacra – via del Faro

Per tale intervento sono consentite opere di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiario di seguito riportato.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,65 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\max} = 15 \text{ ml}$$

Per tale intervento, la cui attuazione è subordinata alla cessione gratuita all'A.C. di tutte le aree a destinazione pubblica ivi comprese strade e impianto sportivo, sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9, U2/11.

Intervento n. 22 - Isola Sacra – via Bignami

Per tale intervento l'indice di fabbricabilità territoriale per la redazione del piano attuativo è il seguente.

$$I_{ut_{res}} = 0,2 \text{ mq/mq}$$

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,45 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\max} = 15 \text{ ml}$$

Per tale intervento, la cui attuazione è subordinata alla cessione gratuita all'A.C. di tutte le aree a destinazione pubblica ivi comprese strade e impianto sportivo, sono consentiti i seguenti usi: U2/2, U2/3, U2/5, U2/7, U2/11, U2/13, U2/15.

Intervento n. 23 - Isola Sacra – Convenzione Guglielmi

Per tale intervento sono consentite opere di nuova edificazione con l'indice di fabbricabilità fondiario di seguito riportato.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,35 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\max} = 15 \text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9, U2/11, U2/13, U2/14, U2/15

Intervento n. 24 – Isola Sacra

$$I_{uf_{non\ res}} = 0,4 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\max} = 15 \text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2 U2/3 U2/4 U2/5 U2/7 U2/9

Intervento n. 25 – Isola Sacra

$$I_{uf_{non\ res}} = 0,1 \text{ mq/mq}$$

$$H_{\max} = 15 \text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2 U2/9

Intervento n. 26 – Isola Sacra (soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.1.1 – pag. 55)

Intervento n. 27 – Isola Sacra (soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.1.1 – pag. 55)

Intervento n. 28 – Portuense (soppresso – D.G.R.L. n. 162/06 – conclusione generali – pag. 70)

Intervento n. 29 Vignole – via Geminiano Montanari (soppresso – inserito nel PPE n. 4 Vignoline – int. F3b n.66)

Art. 64.3. - Sottozona F3b: Servizi privati con funzione di polarità urbana e/o di supporto al sistema insediativo esistente da realizzarsi attraverso pianificazione attuativa.

1. Questa sottozona comprende le aree a prevalente funzione non residenziale, commerciali, culturali, ricreative, ricettive e fieristiche in zona periurbana o extraurbana.
2. Ciascuna località di nuovo impianto e/o trasformazione è contrassegnata da apposito numero identificativo corrispondente alla zona in cui è sita.
3. L'attuazione di tale zona avviene tramite strumento urbanistico attuativo con gli indici urbanistici di seguito riportati per ogni singolo intervento.

Intervento n. 59 - Isola Sacra

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,25\ mq/mq$$

$$H_{max} = 15\ ml$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/7, U2/13, U2/14.

Intervento n. 61 - Isola Sacra – via Bezzi (Piano A.N.C.R)

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,4\ mq/mq$$

$$H_{max} = 15\ ml$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/3, U2/5, U2/7, U2/11.

Intervento n. 58 - Isola Sacra – Casale Monte Vodice

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2 U2/5, U2/9, U2/13 ed U2/14, fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.1.3 – pag. 56)

Intervento n. 57 - Isola Sacra – via del Faro Coni Zugna – (PPE Sveta)

Gli indici di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,5\ mq/mq$$

$$I_{uf_{res}} = 0.15\ mq/mq\ con\ C_i = 35\ mq/ab$$

$$H_{max} = 25\ ml$$

Per tale intervento, la cui attuazione è subordinata alla cessione gratuita all'A.C. di tutte le aree a destinazione pubblica ivi comprese strade ed impianto sportivo, sono consentiti i seguenti usi: U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U2/7, U2/9, U2/10, U2/11, U2/12, U2/13, U2/14, U2/15.

Intervento n. 60 – Isola Sacra

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,25\ mq/mq$$

$I_{ut\ res} = 0,1\text{ mq/mq}$

$I_{ut\ ERP} = 0,05\text{mq/mq}$

$H_{max} = 15\text{ ml}$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U1/1 U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9

(osservazione parzialmente accolta, con destinazione F3b, indice di cubatura pari a 1,2 mc/mq esteso all'intero comparto - destinazione d'uso: U2/1 - U2/2 U2/3 U2/4 U2/5 U2/7 U2/9. La delibera 106/01 aggiunge a tali usi U1/1.)

Intervento n. 63 - Isola Sacra – via della Scafa

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$I_{ut\ non\ res} = 0,25\text{mq/mq}$

$H_{max} = 15\text{ ml}$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/5, U2/7 U2/9, U2/10, U2/13, U2/14, U2/15.

Intervento n. 62 - Isola Sacra – via Scafa

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4 U2/5, U2/7 U2/9, U2/10, U2/13, U2/14, U2/15, fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti (*D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.1.3 – pag. 56*)

Intervento n. 64 - Isola Sacra – Via della Scafa

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/5, U2/7 U2/9, U2/10, U2/13, U2/14, U2/15, fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti (*D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.1.3 – pag. 56*)

Intervento n.56 - Fiumicino – via Portuense

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9, U2/10, U2/11, U2/14, U2/15, fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti (*D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.1.3 – pag. 56*)

Intervento n. 55 – Via Portuense viadotto aeroporto

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2 U2/3 U2/4 U2/5 U2/7, U2/9. fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti (*D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.1.3 – pag. 56*)

Intervento n. 52 - Alitalia 1

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$I_{ut\ non\ res} = 0,4\text{ mq/mq}$

$H_{max} = 20,00\text{ ml}$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/11, U2/14, U2/15 finalizzati all'insediamento di attività al servizio di quelle aeroportuali.

Intervento n.53- Alitalia 2

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$I_{ut} = 0,5\text{ mq/mq}$

$H_{max} = 20,00\text{ ml}$

Per i soli hangars è prevista la deroga dall'altezza suindicata fino ad un'altezza massima di 35 ml.

Per tale intervento è altresì prevista la deroga dalle previsioni di cui all'art. 35, comma 5 delle presenti NTA con una riduzione della percentuale di superficie da destinare a spazi pubblici da 0,8 mq a 0,2 mq per ogni mq di superficie lorda di pavimento prevista

ed è infine consentito di traslare tali spazi pubblici – mediante redazione di progetto planovolumetrico unitario – nell’Area di Intervento n. 31, fermo restando l’indice di fabbricabilità già previsto per detta area n. 31.

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/3 , U3/1, U3/2, U3/3 , U3/4 finalizzate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture a servizio delle attività aeroportuali, quali ad esempio officine, hangars, depositi, uffici di servizi, ecc.

Intervento n. 69 - P.P.E. General Motors

Si rimanda alle previsioni di cui al piano particolareggiato in variante al PRG adottato con deliberazione C.C. n. 76/2004.

Intervento n. 66 - Piscina Gagliarda – PPE n° 4

l’indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,4\ mq/mq$$

$$H_{max} = 10,50\ ml$$

Per tale intervento, la cui attuazione è subordinata alla cessione gratuita all’A.C. di un’area di circa 1 ha su Via G. Montanari da destinare a verde pubblico e di una fascia profonda 150/200 metri sul fronte autostradale interessata dalla realizzazione dello svincolo e della viabilità complementare a quella autostradale, sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2 U2/3 U2/4 U2/5 U2/7, U2/9, U2/10, U2/11, U2/13, U2/14, U2/15.

Intervento n. 65 - Piscina Gagliarda – PPE n° 3-5

l’indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,4\ mq/mq$$

$$H_{max} = 10,50\ ml$$

Per tale intervento, la cui attuazione è subordinata alla cessione gratuita all’A.C. delle aree necessarie alla realizzazione della viabilità di collegamento tra Via Corona Boreale e la viabilità aeroportuale, sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2 U2/3 U2/4 U2/5, U2/7, U2/9, U2/11, U2/13, U2/14, U2/15.

Intervento n.70 - Le Vignole – PPE Stazi

l’indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,2\ mq/mq$$

$$H_{max} = 10,50\ ml$$

Le previsioni edificatorie sono subordinate alla cessione gratuita dell’area necessaria per soddisfare il fabbisogno di standard relativi all’insediamento artigianale nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie. In fase di definizione della convenzione urbanistica per l’attuazione dell’intervento dovrà inoltre essere posta a disposizione dell’Amministrazione Comunale un’area di circa 10 ha da destinare a deposito auto (*vedi int. 13 DIc*)

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/7,

Intervento n.45 - Maccarese - via della Muratella Centro 23

l’indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,1\ mq/mq$$

$$H_{max} = 7,50\ ml$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14, U4/5, U4/6, U4/7.

Intervento n.51 – Focene

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,065\text{ mq/mq}$$

$$H_{max} = 7,50\text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4 U2/5, U2/7, U2/9

Intervento n. 50 - Focene sud

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,1\text{ mq/mq}$$

$$H_{max} = 7,50\text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/2, U2/5, U2/9, U2/10.

Intervento n. 31 -Asse Aurelio - via Aurelia

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,1\text{ mq/mq}$$

$$H_{max} = 7,50\text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14, U2/15.

Intervento n. 43 - Passoscuro

Per tale intervento è consentito il mantenimento dei volumi e delle destinazioni d'uso esistenti(D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.6.1 – pag. 66)

Intervento n. 38- Asse Aurelio – Palidoro

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,4\text{ mq/mq}$$

$$H_{max} = 10,50\text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14, U2/15.

Intervento n.39 – Via Aurelia

Per tale intervento, l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,25\text{ mq/mq}$$

$$H_{max} = 7,50\text{ ml}$$

Per tale intervento, la cui attuazione è subordinata alla cessione gratuita di un'area di circa 1 ha da destinare a verde pubblico in adiacenza alla limitrofa zona B4a, sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/2 U2/4 U2/9 U2/13 U2/14

Intervento n. 32 - Asse Aurelio - svincolo Aranova

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$$I_{ut_{non\ res}} = 0,1\text{ mq/mq}$$

$$H_{max} = 7,50\text{ ml}$$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14, U4/5, U4/6, U4/7.

Intervento n. 37- Asse Aurelio - via Aurelia - Via Colli Tre Cannelle

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$I_{ut_{non\ res}} = 0,1\text{ mq/mq}$

$H_{max} = 7.50\text{ ml}$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14, U4/5, U4/6, U4/7.

Intervento n. 34 - Asse Aurelio - via Luigi Russo (*errore grafico - soppresso e ricondotto a B4a*)

Intervento n.33 - Asse Aurelio – via Crescini

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$I_{ut_{non\ res}} = 0,1\text{ mq/mq}$

$H_{max} = 7.50\text{ ml}$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14.

Intervento n.36 - Asse Aurelio - via Siliqua

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$I_{ut_{non\ res}} = 0,4\text{ mq/mq}$

$H_{max} = 7.50\text{ ml}$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14.

Intervento n. 42 – Aranova – Via Michele Rosi

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$I_{ut_{non\ res}} = 0,24\text{ mq/mq}$

$H_{max} = 7,50\text{ ml}$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1 U2/3 U2/4 U2/5 U2/7U2/9

Intervento n. 35 - Asse Aurelio – via Michele Rosi

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$I_{ut_{non\ res}} = 0,1\text{ mq/mq}$

$H_{max} = 7.50\text{ ml}$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/5, U2/9, U2/13, U2/14.

Intervento n.40 – Aranova - Via Michele Rosi

l'indice di utilizzazione territoriale per la redazione del piano attuativo, comprensivo dei volumi esistenti, è il seguente.

$I_{ut_{non\ res}} = 0,25\text{ mq/mq}$

$H_{max} = 7,50\text{ ml}$

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9 U2/11 U2/13 U2/14

Intervento n.41– Aranova - Via Michele Rosi

Per tale intervento è consentito l'uso ad agriturismo e/o ricettività' U2/14, U2/1 ed U2/2 per un massimo di 30 stanze, fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.7.3 – pag. 68)

Intervento n. 30 -Tragliatella – Via Casal S. Angelo

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U1/1 U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/7, U2/9, fermo restando il mantenimento dei volumi esistenti (D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.10.1 - pag. 69)

Intervento n. 44 - Maccarese – viale di Porto (soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.4.1 – pag. 62)

Intervento n. 46 - Maccarese – Viale di Porto (soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.4.1)

Intervento n. 47 – Maccarese (soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.4.1 – pag. 62)

Intervento n. 48 – Maccarese – Viale Castel S. Giorgio (soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.4.1 – pag. 62)

Intervento n. 49 - Fregene nord (soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.3.1 – pag. 60)

Intervento n. 54 - Alitalia 3 (soppresso ed inserito nell'intervento 52)

Art. 64.4. - Sottozona F3c: Servizi privati a carattere polifunzionale già sottoposti a pianificazione attuativa

1. Questa sottozona comprende le aree di nuovo impianto a carattere misto in cui sono compresenti le funzioni residenziali, direzionali, culturali, ricreative, espositive e fieristiche.
2. Ciascuna località di nuovo impianto e/o trasformazione è contrassegnata con una lettera di identificazione corrispondente alla zona in cui è sita.
3. Tale sottozona riguarda la seguente località:
Fiumicino est (ex zona L23).
4. Gli indici edificatori, gli usi previsti e /o ammissibili, nonché tutti gli indicatori e le regole per l'edificazione dei comparti sono contenuti nelle NTA dello strumento urbanistico approvato dalla Amministrazione Comunale. A queste pertanto si rimanda per una conoscenza esaustiva.

Art. 64.5. Zona F3d: Zona di riconversione urbanistica ai fini della ricerca e dell'innovazione agricola, già sottoposte a pianificazione attuativa

1. Nella sottozona F3d è prevista la riconversione di impianti produttivi legati all'agricoltura in insediamenti integrati di produzione sperimentale ricerca e innovazione per il miglioramento della produzione agricola locale già previste tramite strumenti urbanistici attuativi.
2. Tale zona è consentita la ristrutturazione di impianti produttivi esistenti e di servizio alla produzione per l'esposizione e la commercializzazione nonché alla realizzazione di volumetrie residenziali.
3. Tale zona riguarda:

Intervento n. 67 Maccarese Stazione – Zona IPGRI

Per una conoscenza più dettagliata degli indici edificatori, nonché di tutti gli indicatori quantitativi, si rimanda alla lettura dello strumento attuativo già approvato dall'Amministrazione Comunale.

Art. 64.6. *Sottozona F3e: Zone destinate alla realizzazione di nuove strutture per la ricerca e l'innovazione agricola da sottoporre a pianificazione attuativa*

Intervento n. 68 Maccarese Stazione - Intervento soppresso a seguito della D.G.R. 162 del 31/03/2006 - paragrafo 4.4.1 – pag. 62

Art. 65 - Prescrizioni normative specifiche

Art. 65.1. *Sottozona F4: Verde Privato*

1. Tale sottozona comprende le aree che per motivi di tipo ambientale non appaiono idonee ad essere edificate.
2. In essa non sono consentite nuove costruzioni, fatte salve le attrezzature di servizio. Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino. È obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti; è inoltre consentito il mantenimento degli usi agricoli esistenti.

Art. 65.2. *Sottozona F4a: Verde privato: parco privato di valore ambientale*

1. Tale sottozona riguarda le aree a parco privato sulle quali insistono vincoli sovraordinati di tipo ambientale.
2. In essa devono essere conservati i caratteri originari del luogo e la relativa sistemazione a verde.
3. È consentita una quota di edificabilità con indice di utilizzazione fondiaria Iuf pari al 3.5 per mille della superficie fondiaria, concentrabile in zone ove non sussistano vincoli pendenti e che comunque non alterino i caratteri del sito e comunque siano compatibili con essi.

Art. 65.3. *Sottozona F4b: Verde privato di pertinenza delle residenze e/o volto alla riqualificazione e alla riconnessione del sistema insediativo*

1. Tale sottozona riguarda le aree a parco privato utilizzabili ai fini agricoli, ricreativi ricettivi che mantengano il carattere dei luoghi come area a elevata permeabilità del terreno e a prevalente connotazione naturalistica.
2. In essa devono essere conservati i caratteri originari del luogo, devono essere mantenute le piantumazioni esistenti e la relativa sistemazione a verde.
3. È consentita una quota di edificabilità con indice di utilizzazione fondiaria Iuf pari al 7 per mille della superficie fondiaria, concentrabile per attrezzature di supporto e di utilizzo dei luoghi concentrabili in zone ove non sussistano vincoli pendenti e che comunque non alterino i caratteri del sito e comunque siano compatibili con essi.

Art. 65.4. *Sottozona F4c: Verde privato, attrezzature private e impianti sportivi e turistici all'aperto*

1. Questa sottozona è prevalentemente destinata alla realizzazione di impianti sportivi o di supporto alle attività culturali ricreative rappresentative e turistiche all'aperto. Per tali impianti è previsto un indice di utilizzazione fondiario Iuf pari al 3.5 per mille della superficie fondiaria.
2. In tale sottozona, una superficie di almeno 3/5 della superficie deve essere destinata ad attività sportiva. La superficie coperta non deve superare il rapporto di copertura di 1/10 e l'altezza massima delle costruzioni di supporto, relative agli spogliatoi e agli impianti tecnici non deve superare i ml 10. Devono inoltre essere previste aree a parcheggio a servizio dell'utenza dimensionate alle dimensioni dell'attività.
3. L'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo sull'area con destinazione F4c ubicata su Viale Castel S. Giorgio – altezza ex vivaio – è subordinata alla redazione di

uno strumento attuativo assistito da convenzione urbanistica che preveda – tra l'altro - la realizzazione di strutture di interesse pubblico.

Art. 65.5 – Sottozona F4d: Verde privato ed attrezzature private di supporto all'attività aeroportuale, per strutture espositive, per il tempo libero e la fruizione turistica, da sottoporre a pianificazione attuativa

Questa sottozona è prevalentemente destinata alla realizzazione di attrezzature private per il tempo libero e la fruizione turistica, nonché per le attrezzature private di supporto all'attività aeroportuale e per strutture espositive di tipo fieristico. Per tali impianti è previsto indice di utilizzazione territoriale precisato per ciascuno degli interventi sottoelencati.

1. L'attuazione di tale zona avviene tramite strumento urbanistico attuativo con gli indici urbanistici di seguito riportati per ogni singolo intervento.

Intervento n. 1 – Piscina Gagliarda - Via della Corona Boreale *(Soppresso ed inserito nel PPE n° 3-5)*

Intervento n. 2 – Via Portuense

Per tale intervento sono consentiti i seguenti usi: U2/2 U2/5 U2/9, U2/10, fermo restando la conservazione delle volumetrie esistenti previa verifica della regolarità e compatibilità dei manufatti esistenti con i vincoli. *(Aree sottoposte a tutela archeologica dalla Soprintendenza Archeologica di Ostia e considerate in edificabili - D.G.R. 162 del 31/03/2006 – Paragrafo 4.1.3 – pag. 57-58)*

È previsto il vincolo di inedificabilità assoluta della parte dell'area limitata da una lato da Via Portuense e dall'altro dal Fiume Tevere.

elaborato

Capo VIII

Disciplina delle aree ambientalmente sensibili di rilevanza ecologico-paesaggistica: norme particolari

Art. 66 - Zone costiere

1. Per zona costiera si intende la fascia litoranea di arenile. Tali zone sono normate dal Piano di utilizzazione dell'Arenile (P.U.A.), approvato con deliberazione consiliare n. 166 del 29/12 /1997.
2. Per tali zone sono da osservarsi le prescrizioni generali contenute nell'articolato delle NTA e quelle particolari descritte dallo specifico P.U.A. e definite nei relativi elaborati.

Art. 67 - Zone costiere in ambiti urbani

1. Tali zone sono regolate dal P.U.A. all'art. 1 nonchè ai punti B) - Zona a utilizzazione controllata e C) - Zona a utilizzazione strutturata

Art. 68 - Zone costiere in aree di pregio ambientale

1. Tali zone sono regolate dal P.U.A. all'art. 1 nonchè al punto A) - Zona ad utilizzazione ambientale
2. I concessionari della gestione dei nuclei balneari dovranno presentare un progetto delle strutture (Piano o progetto di comparto) salvo deroghe previste dal P.U.A., ove sia compreso l'inserimento ambientale dell'impianto, le soluzioni tecnologico/impiantistiche, l'accessibilità e la descrizione dei materiali e delle tecniche costruttive.

Art. 69 - Corsi d'acqua naturali

1. I corsi d'acqua attivi aventi natura giuridica di acqua pubblica nonchè le loro affluenze devono essere tutelati da ogni effetto nocivo meccanico e chimico-batterologico.
2. Nei successivi commi i corsi d'acqua attivi aventi natura giuridica di acqua pubblica nonchè le loro affluenze sono denominati corsi d'acqua.
3. Le acque pubbliche devono essere protette da scarichi inquinanti compresi quelli dipendenti dall'uso di fertilizzanti e pesticidi. I controlli sono affidati all'autorità sanitaria e ai consorzi di bonifica i quali hanno l'obbligo di segnalare all'autorità tutoria e giudiziaria le situazioni di compromissione e pericolo.
4. Al di fuori dei centri abitati gli spazi latitanti gli argini devono essere mantenuti integri per una profondità di almeno 50 ml. ed inedificati per una profondità di almeno ml. 150. È vietato manomettere gli argini quando risultino efficienti, mentre è consentita la manutenzione con i sistemi dell'ingegneria naturalistica e del sistema di bonifica ed idraulica. È fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente lungo i corsi d'acqua, è vietato il taglio della vegetazione riparia arbustiva o cespugliata per una fascia minima di rispetto di 10 metri dalla sponda e dal piede dell'argine dei fiumi e torrenti salvo deroghe dipendenti da esigenze tecniche o previste da progetti di riqualificazione ambientale e paesistica e/o azioni per la tutela della pubblica e privata incolumità.
5. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico e le sue funzioni ecologiche e idrogeologiche, nella fascia di rispetto di 150 metri dalla sponda o dal piede dell'argine di fiumi e torrenti di cui alla legge 431/85, e nella fascia di rispetto di 50 m. dalla sponda e dal piede dell'argine di tutti i corsi d'acqua, sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici. In particolare gli interventi che prevedano tombamenti, intubazione o qualsiasi copertura di corsi d'acqua sono regolamentati dalla legge 431/85 e dal P.T.P. vigente.

6. Nelle aree urbane, la fascia di inedificabilità è ridotta a ml. 10 e sono consentite opere di sistemazione finalizzate alla difesa idrogeologica e al miglioramento ambientale.
7. Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra, a condizione che siano oggetto di progetto di studio di inserimento ambientale:
 - le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie e ferroviarie e tramvie, reti di trasmissione di energia e di trasporto di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o di restituzione delle acque per legittime utenze;
 - le opere necessarie alla realizzazione di casse di espansione e stagni di ritenzione delle acque per il contenimento delle piene per uso agricolo, stagni e vasche per il lagunaggio e la depurazione naturale delle acque di scarico, purchè privi di rivestimenti in calcestruzzo;
 - le opere necessarie alla realizzazione di tracciati e aree di sosta pedonali, equestri o ciclabili.

Art. 70 - Aree boscate

1. Per tali aree valgono le norme di cui alla legge 8.8.1985, n. 431 e del vigente P.T.P. come approvato dalla legge regionale 24/98 e s.m.i.

Art. 71 - Zone da sottoporre a tutela delle strutture di valore storico e documentario

1. Il PRG tutela le strutture di valore storico e documentario del territorio comunale (gli edifici di interesse storico, gli elementi naturalistici singolari di particolare rarità o pregio, i «segni» che testimoniano il succedersi dei processi di territorializzazione come la viabilità minore, i confini agrari, le opere idrauliche ecc. vietandone ogni forma di manomissione.
2. I beni storici e naturalistici del territorio comunale sono stati individuati nella «Carta dell'Agro Romano», nonché negli elaborati contenenti i vincoli ai sensi della L. 1497/39 e 1089/39 nonché della L. 431/85, lettera M, i quali devono intendersi parte integrante del PRG.
2. Per tutte le opere definite aree archeologiche e presistenze archeologiche documentali dal vigente PTP è necessario prima di ogni intervento acquisire il parere preventivo della Soprintendenza competente.
3. Ogni trasformazione consentita per le aree e i beni di interesse archeologico individuati negli elaborati della «Carta dell'Agro Romano» è subordinata al parere della Soprintendenza Archeologica di Roma, di Ostia, dell'Etruria Meridionale per le rispettive zone di competenza
4. In ogni caso, all'interno di dette aree archeologiche valgono le prescrizioni di cui alla legge regionale 24/98.

Art. 72 - Zone destinate alla realizzazione di strutture zootecniche

1. Per quanto riguarda le strutture zootecniche di nuovo impianto, i fabbricati dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a 100 metri dalle singole case di abitazione esistenti, a 250 metri dai nuclei residenziali esistenti o previsti ed a 300 metri dal perimetro del centro abitato.
2. Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamenti avicunicoli o suinicoli, la distanza dalle singole abitazioni non dovrà essere inferiore a 200 metri, quella dai nuclei residenziali e dal perimetro dei centri abitati non inferiore a 500 metri.
3. Tali prescrizioni, fatte comunque salve le norme igienico sanitarie, non si applicano nel caso in cui le abitazioni esistenti costituiscano parte integrante dell'azienda agraria. I fabbricati destinati agli allevamenti dovranno altresì distare almeno 500 m dalle aree di alimentazione delle sorgenti ed essere protetti da adeguata zona di rispetto, anche munita da recinzioni e di opportune schermature vegetali, che al suo interno ricomprenda gli impianti di raccolta e trattamento dei reflui zootecnici

Art. 73 - Zone per impianti estrattivi

1. Non è consentita l'installazione di nuovi impianti e/o cave per l'estrazione di materiali inerti.

Art. 74 - Zone per discariche e depositi di materiali inerti a cielo aperto

1. Le discariche ed i depositi di materiali inerti a cielo aperto sono consentiti solo all'interno delle destinazioni d'uso produttivo e seguono quanto disposto dalle vigenti leggi nazionali e regionali. Tali discariche, ove autorizzate, possono essere dotate di impianti di frantumazione di materiale inerte.

elaborato da

Capo IX

Vincoli

Art. 75 – Il sistema dei vincoli

1. I vincoli sono delle limitazioni al libero uso delle aree e dei fabbricati imposte in alcune zone del territorio comunale: essi si suddividono in vincoli urbanistici (definiti dalla legislazione urbanistica e normati dalle NTA di cui al capo. VII) e i vincoli di legge (disposti da leggi non urbanistiche).
2. I vincoli di legge consistono in limitazioni all'utilizzazione di alcune zone particolarmente delicate del territorio. L'imposizione del vincolo subordina qualsiasi intervento di trasformazione ad una preventiva autorizzazione dell'Autorità dello Stato o della Regione o altra autorità competente.
3. Tali vincoli riguardano:
 - cose mobili e immobili di interesse archeologico (vincolo archeologico, legge 1089/39 oggi D.lgs 42/2004);
 - cose mobili e immobili di interesse storico-artistico nonché ville, parchi e giardini (vincolo monumentale, legge 1089/39 oggi D.lgs 42/2004);
 - terreni a vulnerabilità idrogeologica (vincolo idrogeologico, R.D. n. 3267/23, legge 183/89, legge 267/98 e legge 226/99 e s.m.i.);
 - i boschi (r.d. 3267/23)
 - le bellezze naturali individuali e di insieme (vincolo paesaggistico legge 1497/39 oggi D.lgs 42/2004);
 - zone di interesse ambientale che con la legge 431/85 vengono sottoposte al vincolo di cui alla legge 1497/39 oggi D.lgs 42/2004;
 - zone vincolate dai Piani paesistici e dalla recente normativa regionale sulla pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincolo paesistico (legge Regione Lazio 24/98 e s.m.i.);
 - zone vincolate ai sensi del DM 23/03/96 istitutivo della riserva naturale statale del Litorale Romano.
4. Oltre ai suddetti vincoli, esistono altre limitazioni al libero uso del territorio chiamate zone di rispetto di cui al successivo art. 76.
5. Nelle zone sottoposte a vincolo e tutela devono essere rispettate le prescrizioni dettate dalle NTA in oggetto, quelle previste dalle leggi vigenti, quelle dei PTP, quelle disposte dalla legge regionale 24/98 e s.m.i. e quelle definite dallo strumento di gestione della Riserva.

Art. 76 - Fasce di protezione e/o rispetto

1. Comprendono le parti del territorio comunale che sono destinate, ai sensi della legislazione vigente, sia alla protezione delle strade, sia al rispetto dei corsi d'acqua, dei cimiteri, delle attrezzature tecnologiche ecc.
2. Le fasce di protezione e di rispetto fanno parte integrante della zona omogenea in cui ricadono. In tali fasce non é consentita la costruzione di edifici o di altri manufatti, ma la loro superficie rientra nella superficie fondiaria o territoriale della zona omogenea alla quale appartengono.
3. Le fasce di protezione stradale possono essere utilizzate quali superfici a standard per la realizzazione in generale del verde e del parcheggio degli edifici ad esse contermini o di pertinenza delle zone a cui si sovrappongono.
4. Ove non siano previste specifiche categorie di intervento, per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti tutti gli interventi sull'edilizia esistente, ad eccezione della ristrutturazione fondiaria ed urbanistica, nonché un ampliamento a tantum per adeguamenti alle esigenze dei conduttori nella misura massima del 10%

della superficie utile (Su) o del volume, a condizione che vengano rispettate le condizioni di visibilità e le distanze dalle strade previste dal Codice della Strada, o comunque che non vengano ridotte le distanze preesistenti, o che avvenga ad una distanza non inferiore a mt. 50 dal piede dell'argine dei canali o dagli altri oggetti tutelati dalle fasce stesse. L'ampliamento non è consentito per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale.

5. Ove non diversamente prescritto nei successivi articoli o in cartografia, gli interventi edilizi non rientranti tra quelli previsti ai commi precedenti, devono rispettare le seguenti distanze dalle infrastrutture oggetto di tutela:

Demanio Marittimo	R.D. n. 327/42
Cimiteri	100 metri dal perimetro graficizzato nelle tavole del P.R.G.
Corsi d'acqua	secondo le prescrizioni del P.T.P.,
Strade	D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni
Ferrovie	L. 12-11-68 n° 1202, D.P.R. 753/80
Aeroporti	Legge 4/2/63 n° 58 (vedi articolo successivo)
Elettrodotti	D.P.C.M. 23/4/92.
Pipelines	Secondo le disposizioni dell'Ente competente in rapporto alle caratteristiche della linea
Acquedotti	Secondo le disposizioni dell'Ente competente in rapporto alle caratteristiche della linea
Depuratori	Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77
Inceneritori	D.P.R. 915/82 e Circ. Com. Int. 27/7/84
Discariche	D.P.R. 915/82 e Circ. Com. Int. 27/7/84

6. Le previsioni relative alla viabilità stradale, ferroviaria ed idroviaria, ai canali ed ai sistemi tecnologici lineari di distribuzione a rete, graficizzate negli elaborati di PRG, in sede di progetto esecutivo possono essere modificate, se tali variazioni rimangono contenute all'interno delle fasce di protezione e/o rispetto così come precisate al comma precedente.”

Art. 77 - Aree di tutela e di vincolo

1. Comprendono le parti del territorio comunale vincolate da leggi statali e regionali, le aree e gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e le zone di tutela previste dal Piano Paesistico Regionale, le zone soggette a vincolo idrogeologico, le aree ricadenti all'interno del perimetro della Riserva del Litorale Romano istituita con D.M. 29.3.1996.
2. In tali aree sono consentiti solo gli interventi previsti dalle leggi ed atti amministrativi che li disciplinano con le modalità in esse contenute.
 - A) Aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n.1497 oggi D.Lgs 42/2004 sono di seguito elencate. I perimetri delle aree vincolate dai seguenti Decreti sono riportati nella tavola 6.2.
 - a) Decreto Ministero per la pubblica istruzione 18 maggio 1954 - Area adiacente Fregene;
 - b) Decreto Ministero per la pubblica istruzione 12 marzo 1959 - Area adiacente il lago di Traiano;

- c) Decreto Ministro per i beni culturali e ambientali 22 maggio 1985 - Zona dei Cioccarei e Macchia Grande;
 - d) Decreto Ministro per i beni culturali e ambientali 22 maggio 1985 - Zona Isola Sacra e Casale S. Lucia;
 - e) Decreto Ministro per i beni culturali e ambientali 22 maggio 1985 - Zona Torrimpietra e Macchia della Signora;
 - f) Decreto Ministro per i beni culturali e ambientali 22 maggio 1985 - Zona Maccarese e Focene;
- B) Aree all'interno del perimetro della Riserva del Litorale Romano istituita con D.M. 26.3.1996. Il perimetro delle aree della Riserva del Litorale Romano istituita con D.M. 26.3.1996. è riportato nella tavola 6.7.
- C) Aree e beni immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089, oggi D.Lgs 42/2004. Il riferimento per l'individuazione delle aree ed i beni immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n.1089, oggi D.Lgs 42/2004, è la cartografia e la normativa del vigente P.T.P.. Relativamente alla località di Isola Sacra l'elenco dei Decreti di vincolo legge 1089/39, oggi D.Lgs 42/2004, per interesse archeologico è il seguente:

DM 280003	DM 27118
DM 280004	DM 27139
DM 280007	DM 27120
DM 280008	DM 27121
DM 280009	DM 27122
DM 61826	DM 27123
DM 61827	DM 27124
DM 61828	DM 82434
DM 61829	DM 82435
DM 61830	DM 82436
DM 14866	DM 37264
DM 14867	DM 37265
DM 14868	DM 108381
DM 27114	DM 69455
DM 27115	DM 145280
DM 27116	DM s.n. del 26 agosto 1994
DM 27117	

Nella planimetria di PRG n. 6.8, per la sola località di Isola Sacra, rinviando alle tavole di P.T.P. per le altre località, sono riportati le aree vincolate dai decreti sopra citati e le aree di interesse archeologico di cui alla lettera m) dell'art.1 della legge 8 agosto 1985, n.431. La cartografia del PRG potrebbe essere non esaustiva; la completa verifica dei vincoli in aree di interesse archeologico deve essere richiesta alla competente soprintendenza (più avanti nominata Soprintendenza). In caso di interventi in immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 oggi D.Lgs 42/2004 deve essere richiesto il preventivo parere della Soprintendenza. Resta facoltà dell'amministrazione richiedere parere o dare preventiva comunicazione alla Soprintendenza prima dell'inizio dei lavori in aree adiacenti ad aree sottoposte a vincolo archeologico o in particolari situazioni che possono essere suscettibili di interesse archeologico.

3. Nelle aree di Isola Sacra che nell'elaborato di zonizzazione sono indicate con campitura trasparente a gruppi di puntini non è consentita alcuna costruzione, fermo restando che la cubatura può essere trasferita all'esterno dell'area vincolata.

Art. 78 - Aree vincolate ai sensi della legge 4 febbraio 1963, n.58

1. Ai sensi dell'art. 714 e segg. del codice della navigazione in vicinanza degli aeroporti statali e di quelli privati aperti al traffico aereo civile, sono

- soggetti a limitazioni le costruzioni, le piantagioni arboree a fusto legnoso, gli impianti di linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, le filovie, le funivie e teleferiche, le antenne radio, gli impianti di elevazione ed in genere qualsiasi opera che possa ugualmente costruire ostacolo alla navigazione aerea, sia nelle direzioni di atterraggio che nelle altre direzioni.
2. Con D.M. 16 maggio 1965 e successivo D.M. 29 agosto 1975 sono state determinate relativamente all'aeroporto intercontinentale di Roma-Fiumicino, le direzioni e le lunghezze di atterraggio, nonché il livello medio sia dell'aeroporto che dei tratti di perimetro corrispondenti alle direzioni di atterraggio.
 3. Ai sensi dell'art. 715-ter del codice della navigazione sono indicate dal Ministero dei Trasporti le limitazioni a cui sono soggette le zone interessate dall'aeroporto, su apposita mappa con riferimento a linee naturali del terreno ed a segnali indicatori collocati a cura dello stesso Ministero.
 4. Con nota prot. n. 202330 del 17.03.98, la Direzione Generale dell'Aviazione Civile ha consegnato ufficialmente a questo Comune la cartografia riguardante le servitù aeroportuali in oggetto, in conformità di quanto previsto dall'art. 715-ter sopra citato.
 5. La cartografia su base aerofotogrammetrica è stata recepita integralmente nell'elaborato di PRG n.6.9.
 6. Le limitazioni sono le seguenti:
 - a) Nelle zone di terreno situate lungo le direzioni di atterraggio ed indicate con colore rosso, non possono essere costituiti ostacoli di qualsiasi altezza a distanza inferiore ai trecento metri dal perimetro aeroportuale.
 - b) Nelle zone di terreno situate lungo le direzioni di atterraggio ed indicate con colore celeste, alla distanza di trecento metri dal perimetro dell'aeroporto non possono essere costituiti ostacoli di altezza superiore a metri 6 (sei) rispetto al livello medio dell'aeroporto, fissato dal D.M. 28/9/1975 in metri 4 s.l.m. (altitudine massima $4 + 6 = 10$ metri s.l.m.).
 - c) Oltre i trecento metri, lungo le predette direzioni di atterraggio, detto limite di altezza può essere superato di un metro per ogni cinquanta metri di distanza in allontanamento dal punto più vicino del perimetro aeroportuale purchè l'altezza dell'ostacolo non oltrepassi i quarantacinque metri sul livello medio dell'aeroporto (altitudine massima $4 + 45 = 49$ metri s.l.m.)
 - d) Nelle zone di terreno ricadenti nelle direzioni diverse da quelle di atterraggio ed indicate con colore giallo, poste sino ad una distanza di 300 (trecento) metri dal perimetro dell'aeroporto, non possono essere costituiti ostacoli che, rispetto al livello del corrispondente tratto di perimetro aeroportuale, superino l'altezza di un metro per ogni sette metri di distanza in allontanamento dal perimetro stesso.
 - e) Nelle zone di terreno indicate con colore verde non può essere superato il limite dei quarantacinque metri di altezza sul livello medio dell'aeroporto altitudine massima ($4 + 45 = 49$ metri s.l.m.).

Art. 79 – Superamento barriere architettoniche

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurino la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del PRG e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con funzione pedonale, sono eseguite in conformità alla normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle

*barriere architettoniche. Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L. 104/92 e del DPR 503/96.
(D.G.R. 162 del 31/03/2006 - Pag 58 Voto Comitato Tecnico Regionale)*

elaborato da *www.ingegneri.it*