



REGIONE LAZIO



COMUNE DI ANZIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO DEL CENTRO URBANO IN VARIANTE DI P.R.G.

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

D02

SCALA

-

PROGETTISTA:

Arch. Marco Ambrogio

COLLABORATORE:

Pianificatore Matteo Cuneo

DATA

FEBBRAIO 2018

CODICE FILE

ANZ_PPE-CU_D02.pdf

Norme Tecniche di Attuazione
Piano Particolareggiato del Centro Urbano

INDICE

Art.1	Campo di applicazione e riferimenti normativi	4
Art.2	Stato fisico e giuridico degli immobili esistenti.....	4
Art.3	Elaborati del Piano Particolareggiato Esecutivo	4
Art.4	Grandezze e definizioni urbanistiche	7
Art.5	Modalità di attuazione.....	10
Art.5.1	Permesso di costruire.....	10
Art.5.2	Progetti Unitari (PU).....	11
Art.5.3	Comparto (C).....	12
Art.6	Monetizzazione	15
Art.7	Categorie d'intervento.....	16
Art.8	Articolazione del Piano	16
Art.9	Zona Ts - Tessuto storico di pregio architettonico.	18
Art.10	Zona T1 - Tessuto novecentesco con prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da destinazioni commerciali a piano terra.....	19
Art.11	Zona T2 - Tessuto di recente costruzione con prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da una edificazione intensiva sulla riviera di ponente	21
Art.12	Zona T3 - Tessuto di recente costruzione con prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edificazione intensiva sulla riviera di levante	23
Art.13	Zona T4 - tessuto di impianto moderno con prevalente destinazione residenziale caratterizzate da una edificazione semi-intensiva	25
Art.14	Zona T5 - Tessuto di impianto moderno a nord della ferrovia, con destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità.....	27
Art.15	Zona T6 - Tessuto di impianto moderno a nord della ferrovia, con destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità con lotti liberi ancora edificabili secondo il PRG vigente (2005)	28
Art.16	Zona T7 - Aree edificabili secondo progetto edilizio approvato o in itinere.....	30
Art.17	Progetti unitari.....	30
Art.18	PU1 - Progetto unitario "Riqualificazione area ferroviaria"	31
Art.19	PU2 - Progetto unitario "Piazza della Pace"	31

Art.20	PU3 - Progetto unitario “Via Giacomo Matteotti”	32
Art.21	Comparti.....	33
Art.22	C01 - Comparto.....	34
Art.23	C02 - Comparto.....	35
Art.24	C03 - Comparto.....	36
Art.25	Zona Spr - aree per attrezzature di servizio di interesse generale pubblico/privato	37
Art.26	Zona Ap - aree pubbliche.....	39
Art.27	Zona S - aree pubbliche per attrezzature di servizio e interesse collettivo	39
Art.28	Zona P - aree per parcheggi pubblici	41
Art.29	Zona Vp - aree pubbliche per il verde attrezzato	42
Art.30	Zona Vpv - aree pubbliche per il verde a vincolato	43
Art.31	Zona destinata al verde di arredo stradale.....	44
Art.32	Zona destinata alla viabilità pubblica.....	44
Art.33	Vincoli e fasce di rispetto.....	45
Art.34	Norme transitorie e finali	47

Art.1 Campo di applicazione e riferimenti normativi

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo del Centro urbano, in Variante di Piano Regolatore Generale per il territorio individuato all'interno della perimetrazione.
2. Il territorio interessato, individuato nelle planimetrie, è sottoposto alle indicazioni e prescrizioni riportate negli elaborati elencati e descritti al successivo Art.3, che formano parte integrante del piano stesso.
3. Il presente PPE è stato redatto ai sensi della L. 1150/42 e s.m.i. e dell'art. 4 della L.R. 36/87 e s.m.i.. Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme tecniche valgono, in quanto applicabili, la disciplina dettata dalle NTA del P.R.G. del Comune di Anzio e dal Regolamento Edilizio Comunale.
4. Le presenti norme entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di adozione del piano particolareggiato esecutivo in oggetto.

Art.2 Stato fisico e giuridico degli immobili esistenti

1. Gli elaborati del presente piano particolareggiato esecutivo riportano la situazione territoriale su base catastale e su base aerofotogrammetrica. Sono stati inseriti negli elaborati grafici, ove entrambe le basi catastale e aerofotogrammetrica siano risultate carenti, gli ingombri di massima dei fabbricati rilevati da foto aerea e da verifiche sul posto.
2. L'eventuale omissione e/o difformità di rappresentazione, così come l'eventuale mancanza di aggiornamento dello stato fisico e giuridico degli immobili esistenti, non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto e le relative prescrizioni. La presenza di edifici o parti di edifici inseriti nel territorio oggetto del presente piano, non autorizzati o eseguiti in difformità dalle relative autorizzazioni, non costituisce convalida o legittimazione degli stessi come stato di fatto fisico o giuridico.

Art.3 Elaborati del Piano Particolareggiato Esecutivo

1. Il piano particolareggiato esecutivo è costituito dai seguenti elaborati che di esso fanno parte integrante:

TAVOLA. 1. *"Inquadramento Territoriale dell'area d'intervento"* - scala: varie
(Codice:ANZ_PPE-CU_T01)

Individuazione del perimetro dell'area oggetto di piano particolareggiato esecutivo e analisi delle relazioni con il contesto urbano che lo circonda e con il territorio dell'intero comune. Sono stati utilizzati diversi supporti cartografici: aerofotogrammetrico, mappa catastale e foto aerea ed è stata analizzata l'accessibilità al nucleo attraverso il sistema infrastrutturale esistente e quello in corso di programmazione.

TAVOLA. 2. *“Sistema dei vincoli e dei valori ambientali” – scala: 1:25.000 (Codice:ANZ_PPE-CU_T02)*

Analisi del piano particolareggiato esecutivo in riferimento alla strumentazione urbanistica sovraordinata al fine di verificarne la compatibilità. In questo elaborato viene valutata la localizzazione del nucleo rispetto alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato il 25 luglio 2007, e rispetto alla presenza di vincoli di differente natura ritenuti incompatibili con la presenza del nucleo abitativo. Tale valutazione è necessaria per individuare le aree trasformabili e distinguerle da quelle di particolare interesse storico-artistico-paesaggistico da tutelare e valorizzare.

TAVOLA. 3. *“La pianificazione vigente” – scala: 1:2.000 (Codice: ANZ_PPE-CU_T03)*

Studio delle aree interessate dal piano particolareggiato esecutivo in rapporto al Piano Regolatore Generale vigente e al Documento Preliminare di Indirizzo adottato il 15 Dicembre del 2012 con Delibera di Consiglio Comunale n.97. In questo elaborato si evidenziano le incongruenze o meno con le destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico generale vigente e con le strategie del Documento Preliminare di Indirizzo adottato.

TAVOLA. 4. *“Consistenza edilizia” – scala: 1:2.000 (Codice:ANZ_PPE-CU_T04)*

Quantificazione dei vani esistenti attraverso l'analisi della consistenza edilizia avvenuta tramite sopralluogo e sovrapposizione con la cartografia (aerofotogrammetrico). Ogni edificio è identificato da un codice numerico al quale corrisponde una volumetria.

TAVOLA. 5. *“Uso del suolo” – scala: 1:2.000 (Codice:ANZ_PPE-CU_T05)*

Analisi conoscitiva dello stato dei luoghi, attraverso il disegno degli usi del suolo, effettuato dopo accurato sopralluogo.

TAVOLA. 6. *“Analisi degli standard urbanistici e stato di attuazione” – scala: 1:2.000 (Codice:ANZ_PPE-CU_T06)*

Individuazione di tutti gli standard presenti all'interno del perimetro del piano particolareggiato esecutivo, verifica del loro stato di attuazione e quantificazione della dimensione in rapporto agli abitanti presenti.

TAVOLA. 7. *“Analisi delle infrastrutture a rete esistenti” – scala: 1:2.000 (Codice:ANZ_PPE-CU_T07)*

Studio delle infrastrutture a rete presenti, come viabilità, rete fognaria, rete idrica e rete dell'illuminazione pubblica.

TAVOLA. 8. *“Zonizzazione su mappa catastale” – scala: 1:2.000 (Codice:ANZ_PPE-CU_T08)*

Individuazione dell'area oggetto di piano particolareggiato esecutivo ai sensi della L.R. 28/80 e individuazione su base catastale degli usi di tutte le aree presenti all'interno del perimetro del piano con particolare attenzione ai lotti fondiari residenziali ed al sistema dei servizi pubblici e privati.

TAVOLA. 9. *“Localizzazione degli standard su mappa catastale” – scala: 1:2.000 (Codice:ANZ_PPE-CU_T09)*

Individuazione delle aree idonee alla localizzazione di standard su base catastale e relativa quantificazione in rapporto agli abitanti.

TAVOLA. 10. *“Infrastrutture a rete di progetto” – scala: varie (Codice:ANZ_PPE-CU_T10)*

Definizione dello schema della rete stradale, della rete di pubblica illuminazione, della rete idrica e di quella fognaria. Approvato il piano particolareggiato è previsto l'approfondimento a livello esecutivo.

TAVOLA. 11. *“Planimetria esemplificativa” – scala: 1:2.000 (Codice:ANZ_PPE-CU_T11)*

Definizione dell'immagine globale indicativa dell'intero intervento con il fine di evidenziare il suo rapporto con il contesto urbano limitrofo e con il paesaggio e rappresentarne una visione.

SCHEDA C01 *“Scheda norma comparto edificatorio C01” – scala: 1:500 (Codice:ANZ_PPE-CU_C01)*

SCHEDA C02 *“Scheda norma comparto edificatorio C02” – scala: 1:500 (Codice:ANZ_PPE-CU_C02)*

SCHEDA C03 *“Scheda norma comparto edificatorio C03” – scala: 1:500 (Codice:ANZ_PPE-CU_C03)*

DOCUMENTO D01. *“Relazione tecnica e previsione di spesa” – (Codice:ANZ_PPE-CU_D01)*

Nella relazione tecnica generale del piano vengono descritti i criteri generatori ed informatori del progetto, le finalità e gli obiettivi; vengono riportati i principali dati tecnici, metrici e la previsione approssimativa della spesa per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie.

DOCUMENTO D02. *“Norme tecniche di attuazione” – (Codice:ANZ_PPE-CU_D02)*

Le norme tecniche di attuazione, assieme ai disegni di progetto, rappresentano la parte prescrittiva del piano, alla quale si affida il compito di regolare i comportamenti dei soggetti che intervengono sul territorio, per modificarlo definendo i principi e le modalità di attuazione delle previsioni del piano particolareggiato esecutivo. E' dunque fondamentale che tali norme siano il più possibile chiare, trasparenti e non suscettibili di alcuna forma di interpretazione che possa dare adito a incertezze e difficoltà di applicarle.

2. Dei suddetti elaborati hanno specifico valore prescrittivo gli elaborati:

Documento D02 – Norme Tecniche di Attuazione

Tavola 08 – Zonizzazione su mappa catastale

3. In caso di contrasto tra le indicazioni di cui ai descritti elaborati e le prescrizioni dettate dalle presenti norme tecniche, sarà attribuita prevalenza alle disposizioni normative.

Art.4 Grandezze e definizioni urbanistiche

1. Per quanto riguarda le modalità di calcolo dei volumi edificabili, di misurazione delle altezze e dei distacchi si applica quanto contenuto e prescritto nelle NTA del PRG vigente e nel Regolamento edilizio se non diversamente specificato nelle presenti NTA.
2. Nelle presenti norme sono contenute le seguenti definizioni:
 - **Superficie territoriale (ST):** comprende le aree dei lotti edificabili e quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, è perciò una grandezza lorda. Alla superficie territoriale si riferiscono gli indici territoriali.
 - **Superficie fondiaria (SF):** corrisponde alla superficie dei singoli lotti edificabili comprensiva dei parcheggi e del verde a servizio degli edifici che nel lotto sono inclusi. Rispetto alla superficie territoriale esclude le opere di urbanizzazione primaria e quelle di urbanizzazione secondaria. Alla superficie fondiaria si riferiscono gli indici fondiari.

- **Sagoma di massimo ingombro (SMI):** rappresenta l'area entro la quale deve essere contenuto l'edificio; possono aggettare dalla sagoma tutti gli elementi che non costituiscono cubatura (i balconi, le terrazze scoperte, le pensiline, i portici e gli altri aggetti o elementi a carattere ornamentale). All'interno della sagoma di massimo ingombro è possibile e auspicabile prevedere una quantità di superficie permeabile ed è possibile realizzare spazi condominiali o privati in genere e strade di accesso alle residenze.
- **Lotto Minimo (LM):** rappresenta il lotto minimo necessario per l'edificazione.
- **Quota di imposta dei fabbricati (QIF):** le quote di imposta vanno intese come punto di attacco a terra degli edifici ovvero come quota di calpestio del piano terra. Nel caso in cui l'edificio sia posizionato su terreno in pendenza la quota d'imposta va intesa come il punto minimo d'imposta dell'edificio. Nel caso in cui vengano realizzati locali emergenti non oltre 1,00 m fuori terra, misurati fino al pavimento del piano terra, e qualora siano destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine autorimesse e parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari, la quota di imposta degli edifici potrà essere aumentata conseguentemente. In caso di variazione delle quote altimetriche delle reti stradali, in fase esecutiva, le quote d'imposta dei fabbricati potranno subire le conseguenti variazioni. Al fine di meglio integrare gli edifici nel contesto paesaggistico e ridurre le movimentazioni di terra è possibile in fase esecutiva, senza che ciò costituisca variante al piano particolareggiato esecutivo, modificare le quote di imposta dei fabbricati fino ad un massimo di 1,00 m a condizione che non si generino nuovi volumi fuori terra.
- **Superficie Utile Lorda (SUL):** la superficie utile lorda misura (in mq) la somma delle superfici destinate ad attività dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. E' esclusa dal calcolo della SUL la superficie di:
 - a) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;
 - b) spazi, anche se coperti, quali gallerie pedonali, logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati, corridoi per impianti ed in generale tutti gli spazi di distribuzione impiantistica e tutti gli spazi pedonali connettivi generali;
 - c) locali completamente interrati o emergenti non oltre 1,00 m fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinate a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine autorimesse e parcheggi) asservite alle unità edilizie o immobiliari;

- d) tutti i vani compresi nello spessore della copertura che potrà avere altezze anche praticabili, utilizzabili per impianti, volumi tecnici e parcheggi pertinenziali e che non rientrino nel computo delle cubature e delle superfici utili lorde;
 - e) parcheggi pertinenziali coperti o interrati;
 - f) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore, nonché gli spazi a cielo libero o intercapedini delimitati da contro-pareti.
- **Volume fuori terra (V):** esprime in termini di volume la consistenza dell'ingombro di un fabbricato emergente dalla linea di terra, al netto degli spazi esclusi dal calcolo della SUL. Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante. Sono escluse dal computo del volume unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate e quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre un metro fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (a servizio di appartamenti e negozi), autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale o vespai di isolamento.
 - **Altezza massima (Hmax):** L'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato sul piano della parete di facciata dal marciapiede perimetrale o dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta, all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'edificio sia coperto a tetto con una pendenza inferiore o uguale al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio tra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.
 - **Distacchi dai confini (DC):** rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine. I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), al filo stradale o dalla linea di delimitazione pubblica, non possono essere inferiori a quelli minimi stabiliti per le singole zone delle presenti norme.
 - **Distacchi dell'edificio dalle strade (DS):** rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto ed il confine stradale prospiciente.
 - **Distanza fuori terra degli edifici (DE):** rappresenta la lunghezza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne

a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

3. Nelle presenti norme sono contenute i seguenti indici:
 - **Indice di fabbricabilità territoriale medio (IFT)**: rappresenta, in mc/mq, la volumetria massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale ST compresa la rete viaria esistente e di progetto.
 - **Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)**: rappresenta, in mc/mq, la volumetria massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie Fondiaria SF.

Art.5 Modalità di attuazione

1. Il piano particolareggiato esecutivo si attua con intervento edilizio diretto ovvero con permesso di costruire convenzionato come stabilito all'art 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., e, ove possibile, con la denuncia di inizio attività per ogni singola unità minima d'intervento così come definita all'Art.4 delle presenti NTA.
2. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso consentite e gli indici assegnati, con riferimento alle definizioni indicate all'Art.4, dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nell'elaborato denominato: "Zonizzazione su mappa catastale" – scala: 1:2.000
3. Le quote plano-altimetriche riportate nell'elaborato denominato: "*Scheda norma comparto edificatorio*" hanno carattere indicativo e in sede di progetto edilizio potranno subire modifiche, sulla base di un rilievo più approfondito, senza che ciò costituisca variante al piano.
4. I distacchi dei fabbricati dai confini interni del lotto e dalla linea di delimitazione delle aree destinate all'uso pubblico sono indicati nell'elaborato denominato: "*Scheda norma comparto edificatorio*" e comunque non possono essere inferiori a ml. 5,00 senza un preventivo accordo tra i confinanti.
5. Il rilascio del titolo abilitativo a costruire su un lotto inferiore a quello minimo richiesto è consentito previo accorpamento di terreni confinanti a condizione che questi posseggano l'identica destinazione urbanistica.

Art.5.1 Permesso di costruire

1. Ove previsto dal presente piano particolareggiato esecutivo l'attuazione delle previsioni urbanistiche edilizie è subordinata alla presentazione del permesso di costruire o da altro

titolo abilitativo vigente al momento dell'istanza secondo quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Art.5.2 Progetti Unitari (PU)

1. Tale zona comprende le aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata. Queste aree sono considerate strategiche per lo sviluppo del centro urbano e sono destinate a realizzare attività di varia natura, come parcheggi, strutture commerciali, strutture per il tempo libero, attrezzature per servizi privati. Spetta ai proprietari in accordo con l'Amministrazione Comunale presentare dei progetti che abbiano una forte utilità pubblica.
2. Nel presente piano particolareggiato esecutivo sono individuati i progetti unitari (PU) identificati da apposito perimetro e contrassegnati da uno specifico numero di riferimento. Gli interventi sono attuabili conformemente agli indici e parametri, così come definiti all'Art.4 delle presenti NTA e individuati nei singoli progetti unitari così come definiti all'Art.8 delle presenti NTA.
3. Il progetto unitario si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato secondo quanto stabilito all'art 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
4. La Convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salvo diversa previsione regionale, specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la eventuale realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie; il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci

funzionali previsti dalla convenzione.

5. Il procedimento di formazione del Permesso di Costruire Convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
6. Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è condizionato al rispetto dei seguenti requisiti:
 - la formazione di un consorzio, se i proprietari sono più di uno, costituito dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero perimetro di progetto unitario. I consorziati così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti nei modi e nelle forme stabilite dalla vigente normativa in materia;
 - l'esistenza delle opere di urbanizzazione ovvero dell'impegno alla loro realizzazione;
 - la formalizzazione di un atto di impegno da parte dei proprietari alla cessione gratuita delle aree pubbliche previste nel Progetto unitario per la viabilità principale e per le aree a standard secondo DM 1444/68.
7. I soggetti pubblici abilitati all'intervento, e segnatamente l'Amministrazione Comunale, possono dare attuazione alla realizzazione degli spazi pubblici previsti nel presente piano particolareggiato esecutivo mediante intervento diretto. L'Amministrazione Comunale può disporre di dare attuazione agli interventi pubblici previsti nel presente piano particolareggiato esecutivo, qualora ne ravveda l'opportunità, anche mediante il ricorso alla "finanza di progetto", con le modalità di cui agli artt. 153 e seguenti del Dlgs. 163/06 e s.m.i.

Art.5.3 Comparto (C)

1. Tale zona comprende le aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata ai fini della ricucitura organica dell'intero nucleo. In tali zone il permesso a costruire è subordinato alla cessione al Comune delle aree necessarie per i parcheggi, slarghi, piazze, rotatorie e aree di sedime delle pertinenze stradali della viabilità pubblica. La cessione con atto di convenzione non comporta la perdita delle potenzialità edificatorie attribuite alla sottozona relativamente all'area ceduta.

2. Nel presente piano particolareggiato esecutivo sono individuati i comparti (C) di nuova edificazione identificati da apposito perimetro e contrassegnati da uno specifico numero di riferimento. Gli interventi sono attuabili conformemente agli indici e parametri, così come definiti all'Art.4 delle presenti NTA e individuati nei singoli Comparti così come definiti all'Art.8 delle presenti NTA.
3. I proprietari delle aree ricadenti all'interno dei singoli Comparti avranno diritto alla volumetria calcolata sulla base della consistenza catastale e dell'indice assegnato alla zona in cui ricadono, da localizzarsi nell'area di concentrazione edilizia (Rn).
4. Il comparto si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato secondo quanto stabilito all'art 28-bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.; le aree all'interno del comparto sono idonee a determinare con la loro attuazione il reperimento degli standard da destinare a servizi pubblici, di cui al Decreto Interministeriale 1444/68.
5. La Convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salvo diversa previsione regionale, specifica gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell'interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.

Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n.163;
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- d) la eventuale realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie; il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

6. Il procedimento di formazione del Permesso di Costruire Convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

7. Il rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è condizionato al rispetto dei seguenti requisiti:
 - la formazione di un consorzio, se i proprietari sono più di uno, costituito dai proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, i tre quarti del valore dell'intero comparto. I consorziati così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante la espropriazione delle aree e costruzioni dei proprietari non aderenti nei modi e nelle forme stabilite dalla vigente normativa in materia;
 - l'esistenza delle opere di urbanizzazione ovvero dell'impegno alla loro realizzazione;
 - la formalizzazione di un atto di impegno da parte dei proprietari alla cessione gratuita delle aree pubbliche previste nel Comparto per la viabilità principale e per le aree a standard secondo DM 1444/68.
8. E' consentita all'interno del Comparto, ferme restando le invarianti, se presenti, dei singoli Comparti (C) indicate negli articoli delle presenti NTA ad essi riferiti, e non costituisce variante al presente piano una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi.
9. E' consentita all'interno del Comparto, ferme restando le invarianti, se presenti, dei singoli Comparti (C) indicate negli articoli delle presenti NTA ad essi riferiti, e non costituisce variante al presente piano la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard.
10. L'Amministrazione Comunale in sede di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato può permettere lo scorporo dal perimetro del Comparto di aree di stretta pertinenza di edifici ed impianti esistenti, di lotti interclusi e di terreni marginali di ridotte dimensioni e non funzionali all'attuazione del piano particolareggiato esecutivo; tale scorporo non può superare complessivamente il 10% della superficie territoriale dell'area del Comparto. Le aree scorporate devono essere destinate a verde privato privo di diritti edificatori; possono assumere le destinazioni dei terreni confinanti se questi ultimi hanno destinazione agricola secondo il PRG vigente.
11. I soggetti pubblici abilitati all'intervento, e segnatamente l'Amministrazione Comunale, possono dare attuazione alla realizzazione degli spazi pubblici previsti nel presente piano

particolareggiato esecutivo mediante intervento diretto. L'Amministrazione Comunale può disporre di dare attuazione agli interventi pubblici previsti nel presente piano particolareggiato esecutivo, qualora ne ravveda l'opportunità, anche mediante il ricorso alla "finanza di progetto", con le modalità di cui agli artt. 153 e seguenti del Dlgs. 163/06 e s.m.i.

12. L'Amministrazione Comunale può intervenire sulle aree cedute gratuitamente dai proprietari in virtù delle convenzioni stipulate in esecuzione dei Comparti. In caso di inerzia dei proprietari privati, per esigenze connesse alla funzionalità delle procedure di attuazione del presente piano particolareggiato esecutivo, l'Amministrazione Comunale può acquisire forzatamente le aree con destinazioni pubbliche (previste in cessione) all'interno dei comparti di nuova edificazione. Dette aree, da acquisire secondo le procedure di legge, sono considerate in conto cessione in caso di successiva attuazione convenzionata del comparto.
13. Le aree pubbliche previste nei Comparti ed interne al presente piano particolareggiato esecutivo, nell'ambito di un rapporto convenzionato, possono essere assegnate dall'Amministrazione Comunale, qualora la stessa ne ravveda l'opportunità, in uso ad associazioni o istituzioni che le gestiscano per il raggiungimento degli obiettivi a cui sono destinate.

Art.6 Monetizzazione

1. La cessione delle aree da destinarsi a standard e a parcheggi privati può essere in tutto o in parte sostituita dal pagamento all'Amministrazione Comunale della somma costituita dal valore dell'area più gli oneri previsti per la realizzazione delle opere necessarie. Il Comune provvederà con apposito atto a definire i criteri per la determinazione del valore delle aree, nonché a fissare i relativi valori che potranno essere periodicamente aggiornati.
2. La monetizzazione è consentita:
 - nei casi di interventi sull'esistente in cui si aumenti il carico urbanistico e nei quali la superficie scoperta non consente di soddisfare, anche parzialmente, la dotazione richiesta.
 - nel caso in cui i competenti uffici comunali, sentito il parere della Commissione edilizia, riscontrino che la dotazione degli standard richiesta comporti esecuzioni di opere in contrasto con le caratteristiche della zona o non presentino sufficienti requisiti di funzionalità per dimensione e/o localizzazione, o per altri aspetti inerenti la pubblica utilità.

- nel caso di comprovate difficoltà nella realizzazione di parcheggi interrati in prossimità delle aree di costa.

3. Al fine del rispetto degli standard urbanistici il Responsabile dell'Ufficio Tecnico dovrà prioritariamente riscontrare che le superfici delle aree dei servizi pubblici oggetto di monetizzazione, possano essere reperite in analoghe aree a servizi, quanto più prossime funzionalmente all'intervento, che siano o possano rientrare nella disponibilità del Comune, comunque atte ad assorbire il carico urbanistico richiesto dall'intervento edilizio.

Art.7 Categorie d'intervento

1. In coerenza con la vigente normativa, le principali categorie di intervento urbanistico-edilizio - raggruppate sotto le categorie generali di Recupero edilizio, Nuova costruzione, sono così individuate:

- a. RECUPERO EDILIZIO

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

- b. NUOVA COSTRUZIONE

- Demolizione e ricostruzione
- Ampliamento
- Nuova edificazione

2. Per ogni specifica riguardante la descrizione delle singole categorie di intervento si rimanda all'art.3 del DPR 380/2001.

Art.8 Articolazione del Piano

1. Nel comprensorio oggetto del presente piano particolareggiato esecutivo sono individuate con apposita simbologia, nella tavola denominata "Zonizzazione su mappa catastale" – scala: 1:2.000, le zone edificate e/o edificabili di seguito elencate, descritte nei successivi articoli e attuabili secondo le modalità previste agli Art.5.1, Art.5.3, .
2. Il presente piano particolareggiato esecutivo assume il principio generale di perequare le aree pubbliche da acquisire riconoscendo ai proprietari di tali aree diritti edificatori. Tale principio

si applica all'interno dei Comparti (C) secondo quanto specificatamente previsto nelle presenti NTA.

3. Il piano particolareggiato è caratterizzato dalla presenza di diverse tipologie di tessuti, ognuno delle quali con peculiarità completamente diverse, delle grosse differenze ci sono tra il sopra e il sotto ferrovia.
4. La zonizzazione è così articolata:
 - Zona Ts – tessuto storico di pregio architettonico;
 - Zona T1 – tessuto novecentesco con prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da destinazioni commerciali a piano terra I.F.F. 5,50 mc/mq
 - Zona T2 – tessuto di recente costruzione con prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da una edificazione intensiva sulla riviera di ponente I.F.F. 6,0 mc/mq;
 - Zona T3 – tessuto di recente costruzione con prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edificazione intensiva sulla riviera di levante I.F.F. 5,30 mc/mq;
 - Zona T4 – tessuto di impianto moderno con prevalente destinazione residenziale caratterizzate da una edificazione semi-intensiva con I.F.F. 2,40 mc/mq;
 - Zona T5 – tessuto di impianto moderno a nord della ferrovia, con destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità;
 - Zona T6 – Tessuto di impianto moderno a nord della ferrovia, con destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità con lotti liberi ancora edificabili secondo il PRG vigente con I.F.F. 0,8 mc/mq;
 - Zona T7 – Aree edificabili secondo progetto edilizio approvato o in itinere;
 - Progetto unitario PU1
 - Progetto unitario PU2
 - Progetto unitario PU3
 - Comparto C1
 - Comparto C2
 - Comparto C3
 - Zona Spr – aree per attrezzature di servizio di interesse generale pubblico/privato

- Zona S – aree pubbliche per attrezzature di servizio e interesse collettivo
- Zona P – aree per parcheggi pubblici
- Zona Vp – aree pubbliche per il verde attrezzato
- Zona Vpv – aree pubbliche per il verde vincolato
- Zona destinata al verde di arredo stradale
- Zona destinata alla viabilità pubblica
- Zona destinata alla viabilità privata

Art.9 Zona Ts - Tessuto storico di pregio architettonico.

1. Tale zona comprende gli edifici che nel loro complesso, per dimensione, per impianto e forma architettonica, contribuiscono a definire l'immagine di Anzio.
2. In tale zona la modalità di attuazione è diretta ed è regolata secondo l'Art.5.1 delle presenti NTA.
3. Sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo
4. Al fine del superamento delle barriere architettoniche è ammessa la realizzazione di ascensori negli edifici esistenti che ne sono privi o che presentano strutture inadeguate a risolvere tale problematica. Nel caso in cui si rendesse necessaria la realizzazione di pianerottoli e piccoli spazi distributivi per migliorare l'accessibilità all'edificio tali elementi, come l'ascensore, non rientrano nel calcolo delle volumetrie ammesse.
5. In tale zona sono consentiti i seguenti usi:
 - Residenziale
 - Attività turistico-ricettive, di ristorazione, terziarie, direzionali e sanitarie di medie e piccole dimensioni o attività a queste assimilabili.
6. Sono ammesse modifiche delle attuali destinazioni d'uso a condizione che le nuove attività rispettino gli standard urbanistici previsti dalla legge per ciascuna attività.
7. Nell'ambito di tale sottozona sono comunque ammesse ai piani terra, destinazioni d'uso per attività di servizio, piccolo commercio o artigianato connesse con la residenza, a condizione

che vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico afferenti la destinazione non residenziale secondo la normativa vigente.

Art.10 Zona T1 - Tessuto novecentesco con prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da destinazioni commerciali a piano terra

1. Tale zona comprende aree prevalentemente già edificate ad alta densità abitativa, ed è soggetta al completamento dei volumi residenziali esistenti e/o previsti; è costituita dall'insieme delle aree che presentano una maglia viaria di riferimento ed un processo di edificazione a carattere prevalentemente residenziale includendo anche aree inedificate intercluse di piccola entità planimetrica.
2. In tale zona la modalità di attuazione è diretta ed è regolata secondo l'Art.5.1 delle presenti NTA.
3. Sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia
 - Demolizione e ricostruzione
 - Ampliamento
 - Nuova edificazione

Per gli edifici con valore storico architettonico, evidenziati in giallo nella tavola della zonizzazione su catastale, non è ammessa la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione. In caso di necessità è ammessa la realizzazione di ascensori esterni per il superamento delle barriere architettoniche previa acquisizione dei pareri di legge.

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
 - Lotto minimo: 400 mq
 - IFF= 5,50 mc/mq
 - H max = 17,50 ml o pari all'altezza massima dell'edificio in demolizione nel caso sia superiore a 17,50 ml
 - Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto = 5ml

E' consentita l'edificazione in aderenza o in deroga alle distanze minime dai confini di proprietà previo accordo o liberatoria tra i confinanti, da produrre al momento dell'istanza di edificazione.

- Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml
 - Distanza minima dalle strade pubbliche = 5ml - Nel caso in cui nella tavola della zonizzazione su mappa catastale sia indicato il margine di allineamento dell'edificato, se la destinazione d'uso del pian terreno è non residenziale è consentita l'edificazione sul filo stradale, se la destinazione d'uso del pian terreno è residenziale è consentita l'edificazione a 3 metri dal filo stradale, previo parere positivo dell'Amministrazione Comunale, se conforme alla normativa della sicurezza stradale.
5. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, fermo restando il rispetto del distacco tra pareti finestrate, delle distanze dai confini e dell'altezza massima di cui al comma precedente è ammessa la deroga al lotto minimo ed è possibile la ricostruzione della cubatura ammessa con un incremento una tantum del 50%.
 6. Nel caso di ampliamento, fermo restando il rispetto del distacco tra pareti finestrate, delle distanze dai confini e dell'altezza massima di cui al comma 4, è ammessa la deroga al lotto minimo.
 7. Al fine del superamento delle barriere architettoniche è ammessa la realizzazione di ascensori negli edifici esistenti che ne sono privi o che presentano strutture inadeguate a risolvere tale problematica. Nel caso in cui si rendesse necessaria la realizzazione di pianerottoli e piccoli spazi distributivi per migliorare l'accessibilità all'edificio tali elementi, come l'ascensore, non rientrano nel calcolo delle volumetrie ammesse.
 8. In tale zona sono consentiti i seguenti usi:
 - Residenziale
 - Attività turistico-ricettive, di ristorazione, terziarie, direzionali e sanitarie di medie e piccole dimensioni o attività a queste assimilabili.
 9. Sono ammesse modifiche delle attuali destinazioni d'uso a condizione che le nuove attività rispettino gli standard urbanistici previsti dalla legge per ciascuna attività.
 10. La volumetria ammessa va calcolata sull'intero lotto catastale, oggetto dell'intervento, compresa l'eventuale area da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di

marciapiedi e/o viabilità.

11. Nell'ambito di tale sottozona sono comunque ammesse ai piani terra, destinazioni d'uso per attività di servizio, piccolo commercio o artigianato connesse con la residenza, a condizione che vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico afferenti la destinazione non residenziale secondo la normativa vigente.

Art.11 Zona T2 - Tessuto di recente costruzione con prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da una edificazione intensiva sulla riviera di ponente

1. Tale zona comprende aree prevalentemente già edificate ad alta densità abitativa, ed è soggetta al completamento dei volumi residenziali esistenti e/o previsti; è costituita dall'insieme delle aree che presentano una maglia viaria di riferimento ed un processo di edificazione a carattere prevalentemente residenziale includendo anche aree inedificate intercluse.
2. In tale zona la modalità di attuazione è diretta ed è regolata secondo l'Art.5.1 delle presenti NTA.
3. Sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia
 - Demolizione e ricostruzione
 - Ampliamento
 - Nuova edificazione
4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
 - Lotto minimo: 400 mq
 - IFF= 6,00 mc/mq
 - H max = 17,50 ml o pari all'altezza massima dell'edificio in demolizione nel caso sia superiore a 17,50 ml
 - Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto = 5ml

E' consentita l'edificazione in aderenza o in deroga alle distanze minime dai confini di proprietà previo accordo o liberatoria tra i confinanti, da produrre al momento dell'istanza di edificazione.

- Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml
 - Distanza minima dalle strade pubbliche = 5ml - Nel caso in cui nella tavola della zonizzazione su mappa catastale sia indicato il margine di allineamento dell'edificato, se la destinazione d'uso del pian terreno è non residenziale è consentita l'edificazione sul filo stradale, se la destinazione d'uso del pian terreno è residenziale è consentita l'edificazione a 3 metri dal filo stradale, previo parere positivo dell'Amministrazione Comunale, se conforme alla normativa della sicurezza stradale.
5. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, fermo restando il rispetto del distacco tra pareti finestrate, delle distanze dai confini e dell'altezza massima di cui al comma precedente è ammessa la deroga al lotto minimo ed è possibile la ricostruzione della cubatura ammessa con un incremento una tantum del 50%.
 6. Nel caso di ampliamento, fermo restando il rispetto del distacco tra pareti finestrate, delle distanze dai confini e dell'altezza massima di cui al comma 4, è ammessa la deroga al lotto minimo.
 7. Al fine del superamento delle barriere architettoniche è ammessa la realizzazione di ascensori negli edifici esistenti che ne sono privi o che presentano strutture inadeguate a risolvere tale problematica. Nel caso in cui si rendesse necessaria la realizzazione di pianerottoli e piccoli spazi distributivi per migliorare l'accessibilità all'edificio tali elementi, come l'ascensore, non rientrano nel calcolo delle volumetrie ammesse.
 8. In tale zona sono consentiti i seguenti usi:
 - Residenziale
 - Attività turistico-ricettive, di ristorazione, terziarie, direzionali e sanitarie di medie e piccole dimensioni o attività a queste assimilabili.
 9. Sono ammesse modifiche delle attuali destinazioni d'uso a condizione che le nuove attività rispettino gli standard urbanistici previsti dalla legge per ciascuna attività.
 10. La volumetria ammessa va calcolata sull'intero lotto catastale, oggetto dell'intervento, compresa l'eventuale area da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di

marciapiedi e/o viabilità.

11. Nell'ambito di tale sottozona sono comunque ammesse ai piani terra, destinazioni d'uso per attività di servizio, piccolo commercio o artigianato connesse con la residenza, a condizione che vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico afferenti la destinazione non residenziale secondo la normativa vigente.

Art.12 Zona T3 - Tessuto di recente costruzione con prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da edificazione intensiva sulla riviera di levante

1. Tale zona comprende aree prevalentemente già edificate ad alta densità abitativa, ed è soggetta al completamento dei volumi residenziali esistenti e/o previsti; è costituita da un tessuto viario consolidato e da una edificazione a carattere quasi esclusivamente residenziale con presenza di alcune aree inedificate intercluse.
2. In tale zona la modalità di attuazione è diretta ed è regolata secondo l'Art.5.1 delle presenti NTA.
3. Sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia
 - Demolizione e ricostruzione
 - Ampliamento
 - Nuova edificazione

Per gli edifici con valore storico architettonico, evidenziati in giallo nella tavola della zonizzazione su catastale, non è ammessa la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione. In caso di necessità è ammessa la realizzazione di ascensori esterni per il superamento delle barriere architettoniche previa acquisizione dei pareri di legge.

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
 - Lotto minimo: 400 mq
 - IFF= 5,30 mc/mq
 - H max = 17,50 ml o pari all'altezza massima dell'edificio in demolizione nel caso sia

superiore a 17,50 ml

- Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto = 5ml

E' consentita l'edificazione in aderenza o in deroga alle distanze minime dai confini di proprietà previo accordo o liberatoria tra i confinanti, da produrre al momento dell'istanza di edificazione.

- Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml
- Distanza minima dalle strade pubbliche = 5ml - Nel caso in cui nella tavola della zonizzazione su mappa catastale sia indicato il margine di allineamento dell'edificato, se la destinazione d'uso del pian terreno è non residenziale è consentita l'edificazione sul filo stradale, se la destinazione d'uso del pian terreno è residenziale è consentita l'edificazione a 3 metri dal filo stradale, previo parere positivo dell'Amministrazione Comunale, se conforme alla normativa della sicurezza stradale.

5. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, fermo restando il rispetto del distacco tra pareti finestrate, delle distanze dai confini e dell'altezza massima di cui al comma precedente è ammessa la deroga al lotto minimo ed è possibile la ricostruzione della cubatura ammessa con un incremento un tantum del 50%.
6. Nel caso di ampliamento, fermo restando il rispetto del distacco tra pareti finestrate, delle distanze dai confini e dell'altezza massima di cui al comma 4, è ammessa la deroga al lotto minimo.
7. Al fine del superamento delle barriere architettoniche è ammessa la realizzazione di ascensori negli edifici esistenti che ne sono privi o che presentano strutture inadeguate a risolvere tale problematica. Nel caso in cui si rendesse necessaria la realizzazione di pianerottoli e piccoli spazi distributivi per migliorare l'accessibilità all'edificio tali elementi, come l'ascensore, non rientrano nel calcolo delle volumetrie ammesse.
8. In tale zona sono consentiti i seguenti usi:
 - Residenziale
 - Attività turistico-ricettive, di ristorazione, terziarie, direzionali e sanitarie di medie e piccole dimensioni o attività a queste assimilabili.
9. Sono ammesse modifiche delle attuali destinazioni d'uso a condizione che le nuove attività rispettino gli standard urbanistici previsti dalla legge per ciascuna attività.

10. La volumetria ammessa va calcolata sull'intero lotto catastale, oggetto dell'intervento, compresa l'eventuale area da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di marciapiedi e/o viabilità.
11. Nell'ambito di tale sottozona sono comunque ammesse ai piani terra, destinazioni d'uso per attività di servizio, piccolo commercio o artigianato connesse con la residenza, a condizione che vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico afferenti la destinazione non residenziale secondo la normativa vigente.

Art.13 Zona T4 - tessuto di impianto moderno con prevalente destinazione residenziale caratterizzate da una edificazione semi-intensiva

1. Tale zona comprende aree prevalentemente edificate a media densità abitativa, ed è soggetta alla manutenzione delle volumetrie esistenti e a piccoli completamenti o ampliamenti dei volumi residenziali esistenti.
2. In tale zona la modalità di attuazione è diretta ed è regolata secondo l'Art.5.1 delle presenti NTA.
3. Sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia
 - Demolizione e ricostruzione
 - Ampliamento
 - Nuova edificazione

Per gli edifici con valore storico architettonico, evidenziati in giallo nella tavola della zonizzazione su catastale, non è ammessa la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione. In caso di necessità è ammessa la realizzazione di ascensori esterni per il superamento delle barriere architettoniche previa acquisizione dei pareri di legge, inoltre nelle aree di sedime non è consentita l'edificazione.

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
 - Lotto minimo: 400 mq

- IFF= 2,40 mc/mq
 - H max = 13,80 ml o pari all'altezza massima dell'edificio in demolizione nel caso sia superiore a 13,80 ml
 - Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto =5ml
E' consentita l'edificazione in aderenza o in deroga alle distanze minime dai confini di proprietà previo accordo o liberatoria tra i confinanti, da produrre al momento dell'istanza di edificazione.
 - Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml
 - Distanza minima dalle strade pubbliche = 5ml - Nel caso in cui nella tavola della zonizzazione su mappa catastale sia indicato il margine di allineamento dell'edificato, se la destinazione d'uso del pian terreno è non residenziale è consentita l'edificazione sul filo stradale, se la destinazione d'uso del pian terreno è residenziale è consentita l'edificazione a 3 metri dal filo stradale, previo parere positivo dell'Amministrazione Comunale, se conforme alla normativa della sicurezza stradale.
5. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, fermo restando il rispetto del distacco tra pareti finestrate, delle distanze dai confini e dell'altezza massima di cui al comma precedente è ammessa la deroga al lotto minimo ed è possibile la ricostruzione della cubatura ammessa con un incremento una tantum del 50%.
6. Nel caso di ampliamento, fermo restando il rispetto del distacco tra pareti finestrate, delle distanze dai confini e dell'altezza massima di cui al comma 4, è ammessa la deroga al lotto minimo.
7. Al fine del superamento delle barriere architettoniche è ammessa la realizzazione di ascensori negli edifici esistenti che ne sono privi o che presentano strutture inadeguate a risolvere tale problematica. Nel caso in cui si rendesse necessaria la realizzazione di pianerottoli e piccoli spazi distributivi per migliorare l'accessibilità all'edificio tali elementi, come l'ascensore, non rientrano nel calcolo delle volumetrie ammesse.
8. In tale zona sono consentiti i seguenti usi:
- Residenziale
 - Attività turistico-ricettive, di ristorazione, terziarie, direzionali e sanitarie di medie e piccole dimensioni o attività a queste assimilabili.

9. Sono ammesse modifiche delle attuali destinazioni d'uso a condizione che le nuove attività rispettino gli standard urbanistici previsti dalla legge per ciascuna attività.
10. La volumetria ammessa va calcolata sull'intero lotto catastale, oggetto dell'intervento, compresa l'eventuale area da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di marciapiedi e/o viabilità.
11. Nell'ambito di tale sottozona sono comunque ammesse ai piani terra, destinazioni d'uso per attività di servizio, piccolo commercio o artigianato connesse con la residenza, a condizione che vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico afferenti la destinazione non residenziale secondo la normativa vigente.

Art.14 Zona T5 - Tessuto di impianto moderno a nord della ferrovia, con destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità

1. Tale zona comprende aree edificate a bassa densità localizzate a nord della ferrovia. Tale tessuto insediativo non presenta aree libere dall'edificazione e si deve ritenere saturo ovvero non è possibile l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica.
2. Gli interventi in questa zona si attuano secondo quanto previsto dall'Art. 5.1 delle presenti NTA
3. Sono ammessi interventi di:
 - Manutenzione ordinaria
 - Manutenzione straordinaria
 - Restauro e risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia
 - Demolizione e ricostruzione

Per gli edifici con valore storico architettonico, evidenziati in giallo nella tavola della zonizzazione su catastale, non è ammessa la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione. In caso di necessità è ammessa la realizzazione di ascensori esterni per il superamento delle barriere architettoniche previa acquisizione dei pareri di legge.

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
 - H max = 10,60 ml o pari all'altezza massima dell'edificio in demolizione nel caso sia superiore a 10,60 ml

- Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto = 5ml
 - Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml
 - Distanza minima dalle strade pubbliche = 5ml
5. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, fermo restando il rispetto del distacco tra pareti finestrate, delle distanze dai confini e dell'altezza massima di cui al comma precedente è possibile la ricostruzione della cubatura esistente legittimamente autorizzata con un incremento una tantum del 50%.
6. Al fine del superamento delle barriere architettoniche è ammessa la realizzazione di ascensori negli edifici esistenti che ne sono privi o che presentano strutture inadeguate a risolvere tale problematica. Nel caso in cui si rendesse necessaria la realizzazione di pianerottoli e piccoli spazi distributivi per migliorare l'accessibilità all'edificio tali elementi, come l'ascensore, non rientrano nel calcolo delle volumetrie ammesse.
7. In tale zona sono consentiti i seguenti usi:
- Residenziale
 - Attività turistico-ricettive, di ristorazione, terziarie, direzionali e sanitarie di medie e piccole dimensioni o attività a queste assimilabili.
8. Sono ammesse modifiche delle attuali destinazioni d'uso a condizione che le nuove attività rispettino gli standard urbanistici previsti dalla legge per ciascuna attività.
9. Nell'ambito di tale sottozona sono comunque ammesse ai piani terra, destinazioni d'uso per attività di servizio, piccolo commercio o artigianato connesse con la residenza, a condizione che vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico afferenti la destinazione non residenziale secondo la normativa vigente.

Art.15 Zona T6 - Tessuto di impianto moderno a nord della ferrovia, con destinazione prevalentemente residenziale a bassa densità con lotti liberi ancora edificabili secondo il PRG vigente (2005)

1. Tale zona comprende aree edificate a bassa densità, localizzate a nord della ferrovia. Tale tessuto insediativo presenta aree libere dove è possibile l'edificazione.
2. Gli interventi in questa zona si attuano secondo quanto previsto dall'Art. 5.1 delle presenti NTA
3. Sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Demolizione e ricostruzione
- Nuova edificazione

Per gli edifici con valore storico architettonico, evidenziati in giallo nella tavola della zonizzazione su catastale, non è ammessa la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione. In caso di necessità è ammessa la realizzazione di ascensori esterni per il superamento delle barriere architettoniche previa acquisizione dei pareri di legge.

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione o nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici:
 - Lotto minimo: 400 mq
 - IFF= 0,8 mc/mq
 - H max = 10,60 ml o pari all'altezza massima dell'edificio in demolizione nel caso sia superiore a 10,60 ml
 - Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto =5ml
 - Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml
 - Distanza minima dalle strade pubbliche = 5ml
5. Nel caso di demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti, fermo restando il rispetto del distacco tra pareti finestrate, delle distanze dai confini e dell'altezza massima di cui al comma precedente è ammessa la deroga al lotto minimo ed è possibile la ricostruzione della cubatura ammessa con un incremento una tantum del 50%.
6. Al fine del superamento delle barriere architettoniche è ammessa la realizzazione di ascensori negli edifici esistenti che ne sono privi o che presentano strutture inadeguate a risolvere tale problematica. Nel caso in cui si rendesse necessaria la realizzazione di pianerottoli e piccoli spazi distributivi per migliorare l'accessibilità all'edificio tali elementi, come l'ascensore, non rientrano nel calcolo delle volumetrie ammesse.
7. In tale zona sono consentiti i seguenti usi:
 - Residenziale

- Attività turistico-ricettive, di ristorazione, terziarie, direzionali e sanitarie di medie e piccole dimensioni o attività a queste assimilabili.
8. Sono ammesse modifiche delle attuali destinazioni d'uso a condizione che le nuove attività rispettino gli standard urbanistici previsti dalla legge per ciascuna attività.
 9. La volumetria ammessa va calcolata sull'intero lotto catastale, oggetto dell'intervento, compresa l'eventuale area da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di marciapiedi e/o viabilità.
 10. Nell'ambito di tale sottozona sono comunque ammesse ai piani terra, destinazioni d'uso per attività di servizio, piccolo commercio o artigianato connesse con la residenza, a condizione che vengano garantiti gli spazi a parcheggio pubblico afferenti la destinazione non residenziale secondo la normativa vigente.

Art.16 Zona T7 - Aree edificabili secondo progetto edilizio approvato o in itinere

1. Tali zone comprendono le aree in cui insistono piani, programmi o progetti in itinere o in corso di realizzazione derivanti dal PRG 2006 o dai suoi strumenti attuativi che l'attuale piano particolareggiato in variante di PRG ha ritenuto fosse opportuno portare a completamento poiché rientrano nel disegno generale del piano. Per tali zone sono valide le norme dei relativi strumenti urbanistici che le hanno legittimate.

Art.17 Progetti unitari

1. Tale zona comprende le aree di trasformazione urbanistica e rigenerazione urbana per l'edificazione integrata pubblico-privata. Queste aree sono considerate strategiche per lo sviluppo del centro urbano e sono destinate a realizzare attività di varia natura, come parcheggi, strutture commerciali, strutture per il tempo libero, attrezzature per servizi privati. Spetta ai proprietari in accordo con l'Amministrazione Comunale presentare dei progetti che abbiano una forte utilità pubblica.
2. Nel presente piano particolareggiato esecutivo sono individuati i progetti unitari (PU) identificati da apposito perimetro e contrassegnati da uno specifico numero di riferimento. Gli interventi sono attuabili conformemente agli indici e parametri, così come definiti all'Art.4 delle presenti NTA e individuati nei singoli progetti unitari così come definiti all'Art.8 delle presenti NTA.

3. I progetti unitari individuati sono:

- PU1 – Progetto unitario “Riqualificazione area ferroviaria”
- PU2 – Progetto unitario “Piazza della Pace”
- PU3 – Progetto unitario “Via Giacomo Matteotti”

Art.18 PU1 - Progetto unitario “Riqualificazione area ferroviaria”

1. Il progetto unitario denominato “Riqualificazione area ferroviaria” si configura come un intervento di riqualificazione urbana delle aree di sedime della ferrovia esistente che costituiscono una netta separazione del nucleo di Anzio centro. L’obiettivo prioritario di questo progetto strategico è quello di ridurre quanto più possibile questa separazione attraverso la copertura di alcune tratti di binari con area da stinare al verde pubblico e alla viabilità ciclo-pedonale e, al tempo stesso riqualificare le aree di margine della ferrovia attraverso la realizzazione di parcheggi di filtro al centro urbano nella parte a sud della ferrovia e per i residenti nella parte a nord.
2. Le previsioni urbanistiche di tale zona si attuano con le modalità previste all’Art.5.2 delle presenti NTA.
3. Il progetto unitario dovrà prevedere:
 - la realizzazione di parcheggi privati di uso pubblico per almeno 600 posti auto di cui almeno la metà a turnazione oraria,
 - la copertura di parte dei binari, così da realizzare un parco lineare che faciliti il collegamento tra la zona del centro urbano con quella di Santa Teresa,.

Art.19 PU2 - Progetto unitario “Piazza della Pace”

1. Il progetto unitario denominato “Piazza della pace” si configura come un intervento di rigenerazione urbana con l’obiettivo di demolire le strutture edilizie esistenti ormai dismesse e fatiscenti o in caso di dismissione favorendo la sostituzione con nuovi manufatti edilizi destinati prevalentemente a servizi privati
2. Le previsioni urbanistiche di tale zona si attuano con le modalità previste all’Art.5.2 delle presenti NTA.
3. Il progetto unitario include nel perimetro d’intervento anche particelle catastali di proprietà

dell'amministrazione comunale ciò nonostante potrà essere presentato un progetto edilizio assistito da convenzione così come indicato all'Art.5.2 delle presenti norme anche da un soggetto privato in accordo con la pubblica amministrazione.

4. Al momento della presentazione del progetto unitario all'Amministrazione Comunale, si deve presentare la consistenza edilizia che si vuole demolire, e su quella calcolare la premialità pari al doppio, così da determinare le superfici esatte da ricostruire.
5. Il progetto edilizio dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - la demolizione delle superfici esistenti rilevate circa a 2.600 mq,
 - la ricostruzione di volumi edilizi con una premialità pari al doppio della superficie demolita
 - obbligo di cessione di un'area pari almeno al 20% dell'area d'intervento con destinazione a verde e parcheggi pubblici
 - realizzazione di un parcheggio di 150 posti auto di cui almeno la metà in turnazione oraria con canone concordato con la pubblica amministrazione.
 - H max 17,50 ml
 - Distacchi da pareti finestrate 10,00 ml
 - Distanza minima dalle strade pubbliche = 5ml
6. Le destinazioni d'uso ammesse per le superfici ricostruite sono: attrezzature turistico-ricettive, commerciali, direzionali, sportive, assistenziali e sanitarie.

Art.20 PU3 - Progetto unitario "Via Giacomo Matteotti"

1. Il progetto unitario denominato "via Giacomo Matteotti" si configura come un intervento di rigenerazione urbana con l'obiettivo di demolire le strutture edilizie esistenti ormai dismesse e fatiscenti o in caso di dismissione favorendo la sostituzione con nuovi manufatti edilizi destinati prevalentemente a servizi privati, ristorazione e attività per il tempo libero.
2. Le previsioni urbanistiche di tale zona si attuano con le modalità previste all'Art.5.2 delle presenti NTA.
3. Il progetto unitario include nel perimetro d'intervento anche particelle catastali di proprietà dell'Amministrazione Comunale ciò nonostante potrà essere presentato un progetto edilizio assistito da convenzione così come indicato all'Art.5.2 delle presenti norme anche da un

soggetto privato in accordo con la pubblica amministrazione.

4. Al momento della presentazione del progetto unitario all'Amministrazione Comunale, si deve presentare la consistenza edilizia che si vuole demolire, e su quella calcolare la premialità pari al doppio, così da determinare le superfici esatte da ricostruire.
5. Il progetto edilizio dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - la demolizione delle superfici esistenti rilevate circa a 2.400 mq,
 - la ricostruzione di volumi edilizi con una premialità pari al doppio della superficie demolita
 - obbligo di cessione di un'area pari almeno al 20% dell'area d'intervento con destinazione a verde e parcheggi pubblici
 - realizzazione di un parcheggio di 250 posti auto di cui almeno la metà in turnazione oraria con canone concordato con la pubblica amministrazione.
 - H max 10,60 ml
 - Distacchi da pareti finestrate 10,00 ml
 - Distanza minima dalle strade pubbliche = 5ml
6. Le destinazioni d'uso ammesse per le superfici ricostruite sono: attrezzature turistico-ricettive, commerciali, direzionali, sportive, assistenziali e sanitarie.

Art.21 **Comparti**

1. Tali zone comprendono le aree di trasformazione urbanistica per l'edificazione integrata pubblico-privata ai fini della ricucitura organica dell'intero nucleo e l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione delle aree da destinare a standard. In tali zone il permesso a costruire è subordinato alla cessione al Comune delle aree necessarie per i parcheggi, slarghi, piazze, rotatorie e aree di sedime delle pertinenze stradali della viabilità pubblica.
2. Nel presente piano particolareggiato nella tavola zonizzazione su catastale sono individuati i comparti (C) di nuova edificazione identificati da apposito perimetro e contrassegnati da uno specifico numero di riferimento. Per ciascun comparto è stata elaborata una scheda attuativa che determina le regole per la trasformazione unitamente a quanto precisato nelle presenti norme tecniche di attuazione.
3. Gli interventi sono attuabili conformemente agli indici e parametri, indicati nelle presenti

norme per ciascun comparto come segue negli Art. 22, 23, 24 delle presenti NTA.

Art.22 C01 - Comparto

1. Le previsioni urbanistiche di tale zona si attuano con le modalità previste all'Art.5.3 delle presenti NTA.
2. Tale comparto comprende aree a concentrazione edilizia (Rn) e aree in cessione gratuita all'Amministrazione Comunale destinate alla creazione di parcheggi (P), secondo il D.M.1444/68.
3. Il progetto edilizio dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - IFT medio 6,0 mc/mq
 - Area privata 80% della ST
 - Area pubblica 20% della ST
 - H max 17,50 ml
4. Nell'ambito di tale comparto costituisce ubicazione invariante l'area di parcheggio pubblico (P) così come individuata negli elaborati denominati "Zonizzazione su mappa catastale" – scala: 1:2.000, e "Scheda norma comparto edificatorio C01" – scala: 1:500.
5. *Aree a concentrazione edilizia (Rn)*: Con tale area viene indicata la porzione di territorio nella quale vengono concentrate le volumetrie realizzabili all'interno del Comparto. All'interno di tali aree potranno essere localizzati i parcheggi così come previsto dall'art. 2 della Legge 122/89. La realizzazione di viabilità privata di accesso alla residenza può essere inclusa nella sagoma di massimo ingombro così come individuata nell'elaborato denominato "Scheda norma comparto edificatorio C01". Per quanto riguarda i parametri, le quantità urbanistiche e le regole per l'edificazione previste e non espresse nelle presenti NTA per tale zona, si rimanda agli elaborati: "Zonizzazione su mappa catastale" – scala: 1:2.000 e "Scheda norma comparto edificatorio C01" – scala: 1:500.
6. *Area pubblica a parcheggio*: Con tale area viene indicata la porzione di territorio nella quale è prevista la localizzazione degli standard secondo DM 1444/68; per quanto riguarda la normativa urbanistico-edilizia delle aree pubbliche in cessione gratuita all'Amministrazione. Per quanto riguarda la localizzazione e l'indicazione delle differenti utilizzazioni degli spazi destinati a standard si rimanda agli elaborati: "Zonizzazione su mappa catastale" – scala:

1:2.000 e “Scheda norma comparto edificatorio C01” – scala: 1:500.

Art.23 C02 - Comparto

1. Le previsioni urbanistiche di tale zona si attuano con le modalità previste all’Art.5.3 delle presenti NTA.
2. Tale comparto comprende aree a concentrazione edilizia (Rn) e aree in cessione gratuita all’Amministrazione Comunale destinate alla creazione di aree pubbliche a servizio (Ap), secondo il D.M.1444/68 e destinate a viabilità.
3. Il progetto edilizio dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - IFT medio 0,30 mc/mq
 - Area privata 60% della ST
 - Area pubblica 40% della ST
 - H max 13 ml
4. Nell’ambito di tale comparto costituisce invariante l’ubicazione dell’area pubblica a Servizi (Ap) così come individuata negli elaborati denominati “Zonizzazione su mappa catastale” – scala: 1:2.000, e “Scheda norma comparto edificatorio C02” – scala 1:500.
5. *Aree a concentrazione edilizia (Rn)*: Con tale area viene indicata la porzione di territorio nella quale vengono concentrate le volumetrie realizzabili all’interno del Comparto. All’interno di tali aree potranno essere localizzati i parcheggi così come previsto dall’art. 2 della Legge 122/89. La realizzazione di viabilità privata di accesso alla residenza può essere inclusa nella sagoma di massimo ingombro così come individuata nell’elaborato denominato “Scheda norma comparto edificatorio C02”. Per quanto riguarda i parametri, le quantità urbanistiche e le regole per l’edificazione previste e non espresse nelle presenti NTA per tale zona, si rimanda agli elaborati: “Zonizzazione su mappa catastale” – scala: 1:2.000 e “Scheda norma comparto edificatorio C02” – scala: 1:500.
6. *Area pubblica a Servizio (Ap)*: Con tale area viene indicata la porzione di territorio nella quale è prevista la localizzazione degli standard secondo DM 1444/68; per quanto riguarda la normativa urbanistico-edilizia delle aree pubbliche in cessione gratuita all’Amministrazione. Per quanto riguarda la localizzazione e l’indicazione delle differenti utilizzazioni degli spazi destinati a standard si rimanda agli elaborati: “Zonizzazione su mappa catastale” – scala:

1:2.000 e “Scheda norma comparto edificatorio C02” – scala: 1:500.

Art.24 **C03 - Comparto**

1. Le previsioni urbanistiche di tale zona si attuano con le modalità previste all’Art.5.3 delle presenti NTA.
2. Tale comparto comprende aree a concentrazione edilizia (Rn) e aree in cessione gratuita all’Amministrazione Comunale destinate alla creazione di parcheggi (P), secondo il D.M.1444/68.
3. Il progetto edilizio dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:
 - IFT medio 0,30 mc/mq
 - Area privata 42% della ST
 - Area pubblica 58% della ST
 - H max 13 ml
4. Nell’ambito di tale comparto costituisce ubicazione invariante l’area di parcheggio pubblico (P) così come individuata negli elaborati denominati “Zonizzazione su mappa catastale” – scala: 1:2.000, e “Scheda norma comparto edificatorio C03” – scala 1:500.
5. *Aree a concentrazione edilizia (Rn)*: Con tale area viene indicata la porzione di territorio nella quale vengono concentrate le volumetrie realizzabili all’interno del Comparto. All’interno di tali aree potranno essere localizzati i parcheggi così come previsto dall’art. 2 della Legge 122/89. La realizzazione di viabilità privata di accesso alla residenza può essere inclusa nella sagoma di massimo ingombro così come individuata nell’elaborato denominato “Scheda norma comparto edificatorio C03”. Per quanto riguarda i parametri, le quantità urbanistiche e le regole per l’edificazione previste e non espresse nelle presenti NTA per tale zona, si rimanda agli elaborati: “Zonizzazione su mappa catastale” – scala: 1:2.000 e “Scheda norma comparto edificatorio C03” – scala: 1:500.
6. *Area pubblica a parcheggio*: Con tale area viene indicata la porzione di territorio nella quale è prevista la localizzazione degli standard secondo DM 1444/68; per quanto riguarda la normativa urbanistico-edilizia delle aree pubbliche in cessione gratuita all’Amministrazione. Per quanto riguarda la localizzazione e l’indicazione delle differenti utilizzazioni degli spazi destinati a standard si rimanda agli elaborati: “Zonizzazione su mappa catastale” – scala:

1:2.000 e “Scheda norma comparto edificatorio C03” – scala: 1:500.

Art.25 Zona Spr - aree per attrezzature di servizio di interesse generale pubblico/privato

1. Le aree per attrezzature di servizio di interesse generale pubblico/privato comprendono attrezzature turistico-ricettive, commerciali, direzionali, sportive, assistenziali, sanitarie, scolastiche o comunque attività a queste assimilabili.
2. Per gli interventi di nuova edificazione a carattere turistico-ricettivo devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e le seguenti prescrizioni:
 - IFF = 0,25 mq/mq
 - Altezza massima = 10,50 ml
 - Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto =5ml
 - Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml

La dotazione di spazi per opere di urbanizzazione asservite all’attrezzatura turistico-ricettiva deve essere determinata in relazione al numero massimo di ospiti previsti (n.o.) e non deve essere inferiore a:

- 15,00 mq per numero di ospiti (n.o.) da destinare a verde e attrezzature sportive
- 3,00 mq per numero di ospiti (n.o.) da destinare a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui alla L. 122/89.

3. Per gli interventi di nuova edificazione a carattere commerciale e direzionale devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e le seguenti prescrizioni:
 - IFF = 0,50 mq/mq
 - Altezza massima = 10,50 ml
 - Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto =5ml
 - Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml

Per la dotazione di spazi pubblici asserviti alle attrezzature commerciali o direzionali si faccia riferimento all’art. 5 del DM 1444/68 nonché alla legge sul commercio.

4. Per gli interventi di nuova edificazione a carattere sportivo devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e le seguenti prescrizioni:
 - IFF = 0,25 mq/mq
 - Altezza massima = 7,50 ml

- Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto =5ml
- Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml

I parcheggi devono essere dimensionati in misura non inferiore a quella stabilita dalle norme regolamentari per ciascun tipo di attrezzatura e, comunque, non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

5. Per gli interventi di nuova edificazione a carattere assistenziale e sanitario devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e le seguenti prescrizioni:

- IFF = 0,50 mq/mq
- Altezza massima = 10,50 ml
- Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto =5ml
- Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml

I parcheggi devono essere dimensionati in misura non inferiore a quella stabilita dalle norme regolamentari per ciascun tipo di attrezzatura e, comunque, non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Nel calcolo dei volumi vanno esclusi quelli relativi ai manufatti per impianti tecnologici ovunque ubicati e destinati alla funzionalità degli edifici principali purché non richiedano, per il loro funzionamento, la stabile presenza di persone.

6. Per gli interventi di nuova edificazione a carattere scolastico devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici e le seguenti prescrizioni:

- IFF = 0,50 mq/mq
- Altezza massima = 10,50 ml
- Distanza minima dei fabbricati dai confini del lotto =5ml
- Distanza minima tra pareti finestrate = 10ml

I parcheggi devono essere dimensionati in misura non inferiore a quella stabilita dalle norme regolamentari per ciascun tipo di attrezzatura e, comunque, non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

7. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

Attrezzature: turistico-ricettive, commerciali, sportive, direzionali, assistenziali, sanitarie, scolastiche o comunque attività a queste assimilabili;

Servizi assistenziali di interesse pubblico: ambulatori medici e veterinari, farmacie, asili nido, scuole materne, centri culturali, religiosi, o comunque attività a queste assimilabili.

8. La volumetria ammessa va calcolata sull'intero lotto catastale oggetto dell'intervento, compresa l'eventuale area da cedere gratuitamente al comune per la realizzazione di marciapiedi e/o viabilità.

Art.26 Zona Ap - aree pubbliche

1. Le aree pubbliche sono indicate nell'elaborato "Zonizzazione su mappa catastale" – scala: 1:2.000 con la sigla "Ap", queste sono tutte le aree da DM 1444/68 che comprendono le aree per l'istruzione, le aree per le attrezzature collettive e le aree a verde pubblico. Queste, al fine della verifica urbanistica, sono state specificate singolarmente nell'elaborato "Localizzazione degli standard su mappa catastale" – scala 1:2.000. L'Amministrazione Comunale all'interno delle zone Ap, fermo restando le quantità e il rapporto di legge, può dislocare diversamente le zone S e le zone Vp senza che questo costituisca variante al piano particolareggiato.

Art.27 Zona S - aree pubbliche per attrezzature di servizio e interesse collettivo

1. Sono le aree, esistenti o di progetto, destinate alla creazione di attrezzature di interesse collettivo (sociali religiose, sanitarie, amministrative) e attrezzature scolastiche (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo) secondo quanto indicato e prescritto dal DM 1444/68.
2. Le attrezzature pubbliche verranno realizzate secondo le modalità previste dalle vigenti leggi e norme in materia di lavori pubblici secondo il D.lgs 163/06 e s.m.i.
3. La scelta puntuale di tali attrezzature pubbliche sarà operata dall'Amministrazione Comunale in relazione alle specifiche esigenze programmatiche.
4. Nelle aree destinate alla creazione di attrezzature di interesse collettivo è consentita esclusivamente la costruzione delle attrezzature d'interesse comune e di uso pubblico secondo le disposizioni delle leggi speciali relative al tipo di attrezzatura.
5. Nelle aree destinate alla creazione di attrezzature di interesse collettivo sono realizzabili edifici pubblici a carattere collettivo e sociale e cioè tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, economico, sanitario, religioso, ricreativo, assistenziale, protezione civile, militari ed assimilati, impianti sportivi, aree stoccaggio rifiuti e comunque

edifici in cui si svolgano attività comunitarie, anche di volontariato, o nei quali vengano prestati servizi d'interesse generale (D.P.R. 27.4.1978 n. 384), ivi compresi quelli relativi alle attività di controllo del territorio da parte delle forze di polizia.

6. Nelle aree destinate alla creazione di attrezzature di interesse collettivo, inoltre, possono essere localizzati i mercati su aree pubbliche di tipo giornaliero, periodico o fisso di cui al D.P.R.S. 11.7.2000.
7. Nelle aree destinate alla creazione di attrezzature di interesse collettivo l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria 0,8 mq/mq; sono ammesse deroghe a tale indice solo se la realizzazione avviene a cura di Enti Pubblici in relazione a motivate esigenze di carattere funzionale;
 - 2) L'altezza massima degli edifici 15,00 ml, salvo che dimostrate necessità funzionali non richiedano altezze maggiori da autorizzare caso per caso;
 - 3) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
 - 4) La distanza tra le pareti finestrate dei fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10,00 m.;
 - 5) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 m.;
 - 6) L'arretramento dall'allineamento stradale non può essere inferiore a 5,00 m.
 - 7) I parcheggi devono essere dimensionati in misura non inferiore a quella stabilita dalle norme regolamentari per ciascun tipo di attrezzatura.
8. Tutte le suddette attrezzature possono essere realizzate anche ad iniziativa di privati proprietari degli immobili, nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate. Possono altresì essere realizzate anche da altri soggetti privati in regime di concessione di diritto di superficie su immobili comunali, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale dovranno stabilirsi, di volta in volta, almeno i seguenti elementi:
 - Tempi e garanzie per la realizzazione dell'opera;
 - Vincoli di destinazione d'uso dell'attrezzatura;
 - Possibilità di utilizzazione dell'attrezzatura da parte dell'Amministrazione per finalità di interesse pubblico;

- Termini e modalità di gestione dell'attrezzatura con particolare riguardo alle condizioni di fruizione da parte della collettività.
- 9. A fronte di richiesta d'intervento da parte di privati proprietari di fondi, l'Amministrazione Comunale conserva comunque il diritto di operare direttamente e pregiudizialmente per la realizzazione di programmi specifici di interesse pubblico.
- 10. Nelle aree destinate alla creazione di attrezzature scolastiche è consentita, sia a soggetti pubblici che privati, la costruzione degli edifici scolastici per vari gradi secondo le disposizioni del D.M. 18.12.1975 e successive modifiche ed integrazioni e delle leggi speciali regolanti la materia.
- 11. Nelle aree destinate alla creazione di attrezzature scolastiche l'edificazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,80 mq/mq; sono ammesse deroghe a tale indice solo se la realizzazione avviene a cura di Enti Pubblici in relazione a motivate esigenze di carattere funzionale;
 - 2) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/2;
 - 3) La distanza tra le pareti finestrate dei fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10,00 ml.;
 - 4) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 ml.;
 - 5) L'arretramento dall'allineamento stradale non può essere inferiore a 5,00 ml.
 - 6) I parcheggi devono essere dimensionati in misura non inferiore a quella stabilita dalle norme regolamentari per ciascun tipo di attrezzatura.

Art.28 Zona P - aree per parcheggi pubblici

- 1. Nelle aree per parcheggi (P) è consentita esclusivamente la realizzazione di parcheggi di uso pubblico, nell'ambito dei quali è consentita soltanto la costruzione di piccole attrezzature per il migliore godimento del servizio di parcheggio (guardiole per custodi, impianti di distribuzione carburante).
- 2. Nella progettazione di tali aree si dovranno utilizzare tutte le misure necessarie a garantire che i parcheggi siano realizzati in modo tale da mascherare il più possibile la vista delle automobili.

3. Al fine di un corretto insediamento nel tessuto urbano, le aree per parcheggi non oggetto delle Prescrizioni Esecutive dovranno essere sistemate almeno per 1/2 a giardino alberato. Le alberature da mettere a dimora dovranno essere scelte, di norma, tra le essenze tipiche della campagna e del paesaggio locale. I parcheggi dovranno essere pavimentati con materiali lapidei tradizionali della città. È ammesso l'uso di asfalto purché integrato o incorniciato da fasce dei predetti materiali lapidei. Le banchine spartitraffico dovranno, ove possibile, essere sistemate a verde.
4. L'affidamento in concessione della realizzazione e gestione dei parcheggi è regolato dalla L. 24.3.1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.29 Zona Vp - aree pubbliche per il verde attrezzato

1. Sono le aree di verde pubblico naturale o attrezzato esistenti o di progetto; tali aree sono destinate alla creazione di spazi pubblici verdi secondo DM 1444/68 e dovranno essere sistemate a giardino, con la messa a dimora di alberature a basso e/o alto fusto, fruttifere ed ornamentali e dovranno essere trasformate per la creazione di parchi di interesse locale.
2. In tale area è ammessa l'edificazione di modeste opere infrastrutturali (servizi igienici, capanni per attrezzi, chioschi-bar) e l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, percorsi vita, attrezzature sportive scoperte, purché resti dominante la destinazione a verde.
3. La progettazione esecutiva delle aree di verde attrezzato deve prevedere, insieme alle percorrenze pedonali, specifici dettagli delle recinzioni, degli arredi fissi, del tipo di pavimentazione, delle sistemazioni a prato, dei tipi di essenze arboree e arbustive, nonché osservare le seguenti prescrizioni:
 - 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 0,10 mc/mq.
 - 2) L'altezza massima degli edifici non può superare 4,50 m per una sola elevazione fuori terra.
 - 3) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 1/10.
 - 4) La distanza tra le pareti finestrate dei fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10,00 ml.
 - 5) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 ml.
 - 6) L'arretramento dall'allineamento stradale non può essere inferiore a 5,00 ml.
4. Nelle aree ove l'amministrazione intenderà prevedere la realizzazione di attrezzature ed

impianti sportivi le prescrizioni da osservare nell'attività edificatoria sono le seguenti:

- 1) L'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare 2,00 mc/mq; sono ammesse deroghe a tale indice solo se la realizzazione avviene a cura di Enti Pubblici in relazione a motivate esigenze di carattere funzionale.
 - 2) L'altezza massima degli edifici non può superare 8,00 ml., salvo che dimostrate necessità funzionali non richiedano altezze maggiori.
 - 3) Il rapporto di copertura non può superare il valore di 3/10.
 - 4) La distanza tra le pareti finestrate dei fabbricati, sia che insistano sullo stesso lotto che su lotti di proprietà diversa, non può essere inferiore a 10,00 ml.
 - 5) La distanza dei fabbricati dai confini del lotto non può essere inferiore a 5,00 ml.
 - 6) L'arretramento dall'allineamento stradale non può essere inferiore a 5,00 ml.
5. Le aree di verde attrezzato possono essere realizzate anche ad iniziativa di privati, previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale dovranno stabilirsi, di volta in volta, almeno i seguenti elementi:
- Tempi e garanzie per la realizzazione dell'opera.
 - Vincoli di destinazione d'uso dell'attrezzatura.
 - Possibilità di utilizzazione dell'attrezzatura da parte dell'Amministrazione per finalità di interesse pubblico.
 - Termini e modalità di gestione dell'attrezzatura con particolare riguardo alle condizioni di fruizione da parte della collettività.
6. A fronte di richiesta d'intervento da parte di privati proprietari di fondi, l'Amministrazione Comunale conserva comunque il diritto di operare direttamente e pregiudizialmente per la realizzazione di programmi specifici di interesse pubblico.

Art.30 Zona Vpv - aree pubbliche per il verde a vincolato

1. Sono aree con caratteristiche di forte centralità ed elevato pregio archeologico.
2. Per la conservazione dell'ambiente e la sua fruibilità sono ammesse:
 - 1) La sistemazione di punti di sosta, la predisposizione di panchine e la realizzazione di viabilità interna pedonale con materiali lapidei o inerti e con esclusione di pavimentazioni in

cemento o asfalto;

3) Le opere di sistemazioni forestali, vegetazionali e faunistiche;

3. La realizzazione del verde pubblico è demandata all'Amministrazione Comunale, ma può anche essere concessa a privati che ne facciano richiesta, ferme restando le caratteristiche sopra prescritte.

Art.31 Zona destinata al verde di arredo stradale

1. Le aree destinate a verde per arredo urbano devono essere oggetto di progettazione esecutiva con studio di particolari e di elementi di arredo vero e proprio (panchine, fontanelle ed altro); tale studio deve essere compreso anche nel progetto delle sistemazioni stradali.
2. Le aree libere devono essere piantumate con essenze arboree e arbustive mediterranee con prevalenza di essenze fiorite.
3. Le essenze arboree saranno prevalentemente del tipo a foglia caduca in modo da consentire il soleggiamento invernale e l'ombra estiva.

Art.32 Zona destinata alla viabilità pubblica

1. Sono le aree destinate alle strade carrabili, le cui sezioni tipo, indicate nei grafici di piano, sono riportate nello specifico elaborato grafico denominato "Infrastrutture a rete di progetto" – scala: varie.
2. Dette sezioni possono subire variazioni in adeguamento ai relativi progetti esecutivi; in particolare i marciapiedi possono essere sostituiti da banchine e viceversa oppure possono anche essere eliminati (in aree di parcheggio) laddove risulti opportuno in considerazione della specifica fruizione e/o delle caratteristiche delle sedi preesistenti.
3. Le caratteristiche progettuali delle strade e le distanze delle costruzioni esistenti dalle stesse sono quelle riportate nei grafici di piano.
4. I nodi stradali, le cui caratteristiche e dimensioni sono riportate nei grafici di piano, devono comunque essere soggetti a verifica di dettaglio in sede di progettazione esecutiva.
5. Nel caso di realizzazione su viabilità carrabile pubblica di innesti privati a mezzo di rampe per aree o locali sotto quota stradale, dovrà prevedersi il tratto iniziale di tale innesto in giacitura complanare alla strada pubblica stessa della lunghezza di almeno 2,00 ml in modo da consentire il controllo di una visuale corretta.

6. Per la formazione delle vie e piazze previste nel presente piano è fatto obbligo ai proprietari delle aree latitanti di cedere, a scomputo del contributo di miglioria da essi dovuto, il suolo corrispondente a metà della larghezza della via o piazza da formare fino ad una profondità massima di metri 15, secondo quanto prescritto all'art. 24 della L. 1150 del 1942 e ss.mm.ii.
7. Le piazze e gli slarghi pubblici pedonali possono essere progettati anche nelle aree destinate a verde pubblico o al loro interno, purché garantiscano la logica della destinazione originaria. Nelle piazze e negli slarghi pubblici pedonali potranno essere realizzati elementi ornamentali quali: fontane, sculture e quant'altro ritenuto idoneo al miglioramento estetico del quartiere.
8. Le indicazioni dei tracciati, fermo restando prescrittivamente lo scopo funzionale, hanno carattere "flessibile" nel senso che in sede di realizzazione possono subire lievi spostamenti del previsto asse stradale per geometrizzazioni e/o qualora ciò sia imposto da effettive esigenze connesse allo stato dei luoghi impegnati dai manufatti ovvero alle caratteristiche morfologiche dei terreni anche allo scopo di attenuare l'impatto ambientale.

Art.33 Vincoli e fasce di rispetto

1. Indipendentemente dalla destinazione di zona di cui ai precedenti articoli, alcune parti del territorio comunale sono, inoltre, soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:
 - a) Vincolo di rispetto monumentale: in corrispondenza di località interessate da presenza di reperti archeologici ovvero delle costruzioni di interesse storico monumentale o ambientale, nessun intervento edilizio nuovo, di ampliamento o trasformazione può essere ammesso, né alcun intervento infrastrutturale può essere realizzato senza il preventivo benestare della Soprintendenza ai Monumenti e, ove trattasi di ruderi archeologici, anche della Soprintendenza delle Antichità competenti. Ciascuna di dette Soprintendenze potrà disporre che vengano preventivamente effettuati saggi di ricognizione e rilevazione a carico del proprietario;
 - b) vincolo cimiteriale, ai sensi dell'art.338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/07/34 n°1265 e L. n.983 del 17.10.57 (indicato in planimetria con la profondità di m.150);
 - c) vincolo e fascia di rispetto distanza da acquedotti secondo le disposizioni dell'Ente competente;

- d) fascia di rispetto da elettrodotti secondo le prescrizioni del D.P.C.M. 23/04/92;
 - e) fascia di rispetto della viabilità principale.
2. In tutte le zone sottoposte ai suelencati vincoli ogni costruzione anche di carattere provvisorio è vietata o subordinata all'acquisizione del parere dell'ente titolare del vincolo.
 3. Per gli edifici eventualmente presenti all'interno delle fasce di protezione o di rispetto sono consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché un ampliamento *in tantum* nella misura massima del 10% della superficie utile lorda (SUL) sempre che vengano rispettate le condizioni di visibilità e le distanze dalle strade previste dal codice della strada o quelle previste per gli altri oggetti tutelati dalle fasce stesse.
 4. Qualora l'edificio esistente disponga di una sufficiente superficie fondiaria, al fine di migliorare le condizioni generali di sicurezza o di adeguarsi al distacco stradale è ammessa la demolizione, ricostruzione e traslazione del nuovo edificio, con lo stesso incremento del 10%, nel rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati, indipendentemente dagli indici stabiliti dalle norme di cui al presente piano particolareggiato esecutivo per le zone in cui ricadono gli edifici.
 5. Le aree relative a risorse idriche (sorgenti, pozzi, serbatoi e stazioni di sollevamento), comunque localizzate, sono inedificabili con eccezione di quelle opere connesse alla costruzione o all'utilizzo pubblico delle medesime.
 6. In caso di presenza di linee elettriche aeree le eventuali trasformazioni urbanistiche previste dal Piano particolareggiato esecutivo dovranno osservare le seguenti distanze, minime, calcolate come disposto dal DPCM 23 aprile 1992 "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati alla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno":
 - linee 132 KV > 10m
 - linee 220 KV > 18m
 - linee 380 KV > 28m
 7. All'interno delle fasce definite dalle distanze è vietata l'edificazione di fabbricati ad uso residenziale e di fabbricati ove si prevede la permanenza prolungata della popolazione e comunque non inferiore a 4 ore.

8. Ferma restando l'osservanza delle norme sovraordinate in materia (D.M. 29.05.2008, R.R. Lazio n. 7 del 18.04.2005), il Comune potrà anche istituire e perimetrare zone di salvaguardia attorno a edifici con specifiche funzioni, come asili, scuole, parchi gioco, ospedali, ecc, all'interno delle quali vietare la realizzazione di elettrodotti o l'installazione di antenne e impianti per la comunicazione, così come di altre possibili destinazioni d'uso ritenute non compatibili.
9. Nel caso di linee esistenti, al fine di garantire adeguata tutela, preventiva ai soggetti più esposti, il Comune può pretendere l'adozione di specifici piani di risanamento ambientale, previo accordo di programma con gli Enti interessati, per definire l'interramento degli elettrodotti esistenti in aree sensibili, ove siano presenti servizi pubblici, verde pubblico, insediamenti residenziali.

Art.34 Norme transitorie e finali

1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, di quelli posti a tutela degli interessi legittimi in materia edilizia, al fine del miglior contemperamento degli interessi pubblici e privati in materia urbanistico-edilizia, anche tenendo in conto quanto enunciato nell'art.22 della legge 136/1999, le prescrizioni del presente piano, nel periodo intercorrente tra adozione e definitiva approvazione, non si applicano:
 - a) ai titoli abilitativi presentati nei trenta giorni precedenti alla data di adozione del piano particolareggiato esecutivo anche se in contrasto con le nuove norme;
 - b) alle varianti dei titoli abilitativi rilasciati in data antecedente l'adozione della presente variante.