

norme tecniche di attuazione

testo emendato (vedi delibera n°23 del 11/03/2002)

Candido De Angelis, Sindaco
Gianfranco Tontini, Assessore all'Urbanistica

gruppo di lavoro
Giulio Cancelli , studio geo-morfologico
Alessandro Alebardi Raffaele Fabozzi, usi civici e studi agro forestali
Fabrizio Bettoni Giuseppe Loria per il Comune di Anzio
Vittorio Fava Federica Stupazzini Ulrich Seum Roberta Zanolì
Pier Luigi Cervellati

Le norme tecniche disciplinano le modalità di attuazione del Piano Regolatore dell'intero territorio comunale di Anzio nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti.

Il Regolamento Edilizio, a cui si rinvia, disciplina le opere, nonché i processi di intervento per realizzarle.

Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di P.U.C.G in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggiore dettaglio. Le prescrizioni delle norme prevalgono sempre rispetto a quelle degli elaborati grafici.

I parametri contenuti nelle schede norma sono da considerare prescrittivi mentre la composizione planimetrica, indicata nelle schede norma, costituisce solo una guida non vincolante.

fanno parte delle presenti norme tecniche di attuazione i seguenti elaborati:

1 / analisi

- Tav. 1 - cartografia di fine ottocento.**
Base I.G.M. 1878 trascritta alla scala 1:25.000
- Tav. 2 - cartografia anni '30.**
Base I.G.M. 1936 scala 1:25.000
- Tav. 3 - catasto di 1° impianto 1939**
(con aggiornamenti al 1950 e oltre)
scala 1:10.000
- Tav. 4 - l'urbanizzato alla fine del'900**
base fotogrammetrica del 1993 aggiornato
scala 1:10.000
- Tav. 5- il "sistema dei vincoli" e delle**
"aree permanenza"
scala 1:10.000
- Tav. 6- trascrizione del P.R.G. '74**
base fotogrammetrica del 1993 aggiornato
scala 1:10.000
- Tav. 7- ambiti territoriali**
scala 1:10.000

2 / progetto

- Tav. 8- nuovi ambiti territoriali**
scala 1:10.000
- Tav. 9- la mobilità**
scala 1:10.000
- Tav. 10- il verde e le emergenze culturali**
scala 1:10.000
- Tav. 11- il piano regolatore**
INQUADRAMENTO GENERALE scala 1:10.000
- Tav. 12- il piano regolatore**
PROGETTO / scala 1:2.000
- Tav. 13- scheda norma centro storico**
PROGETTO / scala 1:2.000
- Tav. 14- schede norma**
PROGETTO scala 1:2000

relazione generale
documentazione geologica e vegetazionale
sulla base di ricerche geo morfologiche e agro forestale

Capo I

principi generali e norme comuni

articolo 1

Caratteri e affinità delle Norme Tecniche di Attuazione

1. Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano le modalità di attuazione delle previsioni del Piano Urbano Comunale Generale (P.U.C.G.) del Comune di ANZIO rappresentate dalla cartografia prescritta dalle leggi regionali e nazionali.
2. La definizione degli indici e di altri parametri, nonché delle modalità costruttive sono contenute nel Regolamento Edilizio.
- 3 L'attuazione del P.U.C.G. ha luogo attraverso il rilascio della concessione edilizia per interventi che non comportano trasformazioni urbanistiche o attraverso concessione convenzionata o attraverso strumenti attuativi (P.U.C.G., nuova legge urbanistica Regione Lazio n° 38/1999)
4. Gli strumenti attuativi sono regolati dalla legge.
5. Qualora vi siano comprese aree appartenenti a diversi proprietari, dev'essere allegato anche l'atto costitutivo dell'eventuale consorzio urbanistico.

articolo 2

Zonizzazione

1. Il territorio comunale viene suddiviso nelle zone territoriali omogenee previste dal DM 1444 del '68, secondo le rispettive definizioni.
2. Gli standard urbanistici previsti dalle leggi Nazionali e Regionali sono le dotazioni minime della strumentazione esecutiva. Maggiori standard potranno essere prescritti con delibera consiliare, sia quadro, per categorie di ambiti di singole Z.T.O. (zone territoriali omogenee), sia in sede di esame per l'approvazione del singolo strumento di attuazione.
- 3 Gli edifici soggetti a vincolo di cui all'articolo 2 del D.P.R. 20 ottobre 1999 n° 490 esistenti in Z.T.O. diversa da quelle che il Piano indica come zona "A" sono soggetti alla medesima disciplina.

articolo 3

Consorzi urbanistici

3. 1. Quando in un comparto di intervento sono comprese aree appartenenti a più proprietari, é necessaria la costituzione di un "consorzio edilizio", ovvero di una società, che -per potere sottoscrivere la convenzione e quindi conseguire la concessione edilizia- impegni tutti i proprietari al rispetto dei contenuti della

convenzione stessa.

3. 2. La caratura consortile dei proprietari viene determinata sulla base della rendita, ove tutte le aree abbiano la stessa classificazione catastale; sulla base della volumetria rispettivamente prodotta su ciascuna area, ove le aree comprese nell'ambito abbiano classificazione catastale diversa.

3. 3. In caso di consorzio maggioritario, per la sua operatività giuridica é necessario che nel contratto costitutivo sia dato atto della notifica dell'invito della costituzione del consorzio, notificato, ai sensi dell'articolo n° 1208 del codice civile, a tutti i proprietari delle aree comprese nell'ambito interessato e della certificazione notarile della mancata adesione al consorzio.

3. 4. In sede di istruttoria dell'istanza di concessione edilizia o di approvazione dello strumento attuativo, il Comune ha facoltà di individuare l'area da assoggettare o da comprendere nello strumento attuativo. In tal caso l'invito alla costituzione del relativo consorzio dovrà essere notificato entro il termine assegnato dalla legge per il rilascio della concessione edilizia. Ove l'invito non venga notificato entro tale termine la prescrizione del diverso ambito si intende caducata.

articolo 4

Parcheggi privati

In tutte le zone la richiesta di aree da adibire a parcheggio può essere soddisfatta sia con posti auto all'aperto alberati che coperti, situati nelle aree di pertinenza degli edifici.

In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, gli stessi possono essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso.

Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti in tutte le zone è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di un garage per ogni alloggio esistente che ne sia privo alla data di adozione delle presenti norme nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- il garage potrà essere realizzato una tantum anche se supera gli indici o le percentuali edificatorie individuate per la zona purché di altezza media non sia superiore a m 2,40 ed abbia una superficie lorda massima di mq 20 per ciascun garage.

- I garage dovranno essere uniformati al fabbricato principale per materiali e per tipologia. Se realizzati al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificati preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario. Tali manufatti, in quanto pertinenze dell'abitazione, possono essere costruiti in confine di proprietà ed in confine di zona in tutte le sottozone, nel rispetto del Codice Civile.

Non sono ammessi cambi d'uso di garage esistenti alla data di adozione delle presenti norme al fine di realizzare una ulteriore volumetria eccedente l'Uf di zona.

Sono ammessi ampliamenti di garage esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi precedenti.

Il Comune favorisce la costruzione di **parcheggi consortili** anche in aree distinte e separate dagli edifici di cui sono destinati a costituire pertinenza edilizia

L'atto costitutivo del consorzio deve indicare con i riferimenti catastali definitivi:

a) le unità abitative o commerciali delle quali il singolo posto macchina é destinato a

costituire pertinenza;

b) la costituzione di vincolo pertinenziale indissolubile ai sensi dell'articolo n° 817 del codice civile tra posto macchina e unità edificabile di riferimento, trascritto a favore del Comune ai sensi dell'articolo n° 2644 dello stesso codice

3. Nel caso che l'area indicata dal consorzio, che chiede la concessione edilizia, appartenga a terzi il Consorzio potrà chiedere al Comune la concessione per l'acquisizione, anche mediante espropriazione, dell'area medesima alle seguenti condizioni:

a) che al proprietario sia stata offerta con atto di offerta a contrarre, notificato ai sensi dell'articolo n° 1208 del codice civile, la partecipazione al Consorzio con l'assegnazione in proprietà e piena disponibilità, con possibilità di alienarne a terzi, di almeno il 20% dei posti auto da ricavarsi, col pagamento delle spese di realizzazione secondo rispettiva caratura consortile;

b) in caso di mancata accettazione dell'offerta da parte del proprietario, da fare constatare ai sensi dell'articolo n° (sui consorzi) che almeno il 20% dei posti auto sia destinato a uso pubblico gratuito non custodito

articolo 5

Manufatti e zone tutelate e/o vincolate

Comprendono le parti del territorio comunale vincolate da leggi statali e regionali, nonché le aree e gli edifici vincolati ai sensi della legge 490/99. Sono le aree altresì indicate in cartografia ricadenti eventualmente in zone soggette a vincolo idrogeologico.

In particolare sono da ritenere aree di tutela e vincolo tutte le zone e i fabbricati definiti con apposita simbologia mediante l'analisi storica della cartografia. Per aree di tutela e vincolo si intende quell'area o quel manufatto individuato nella cartografia storica e ancora esistente nella CTR aggiornata al 1998. Inoltre, sono da considerare appartenenti alle zone A esterne al centro urbano anche le seguenti "unità di paesaggio":

- aree archeologiche
- percorsi storici e tracciati esistenti al catasto storico e ancora riconoscibili (e/o ripristinabili)
- fossi, corsi d'acqua di qualsiasi grado e dimensione, gli argini, e tutto ciò che caratterizza la rete idrografica
- aree boscate
- alberature isolate / filari di alberi
- aree agricole ricavate nella ex "macchia" mediterranea

Fatto salvo quanto previsto per le singole categorie di intervento sulle aree scoperte, ogni richiesta di concessione edilizia deve essere corredata dal rilievo delle speci esistenti e dal progetto di sistemazione delle aree scoperte con indicazione delle speci utilizzate. Nel caso di intervento di restauro e/o ristrutturazione e/o ampliamento di edificio rurale di appartenenza a un lotto che presenta caratteristiche di cui al presente articolo, dovranno essere rispettate le successive prescrizioni:

5.1 Aree archeologiche

Ogni tipo di intervento è soggetto ai sensi D. 490/89 all'approvazione della

competente Soprintendenza

5.2 Percorsi storici e tracciati esistenti al catasto storico e ancora riconoscibili (e/o ripristinabili). In generale i percorsi storici sono fatti oggetto di vincolo dal presente articolo e sono da mantenere e/o da ripristinare nei loro tracciati e nei materiali di pavimentazione.

E' fatto divieto di usare materiali quali asfalto o cemento. Qualora alla data di adozione del piano i percorsi di cui al presente articolo siano asfaltati o cementificati, nell'ambito della concessione edilizia si dovrà prescrivere la messa a ripristino della pavimentazione originale o -se privi- il ripristino del percorso/passaggio in terra battuta.

E' fatto obbligo a chi interviene in lotti dove vi sia la presenza di percorsi storici (non sempre indicati in cartografia) di mantenere quelli esistenti e di ripristinare quelli non più rintracciabili sul terreno ma riscontrabili in cartografia di P.U.C.G.

5.3. Canali, fossi, corsi di acqua di qualsiasi grado e dimensione, gli argini, e tutto ciò che caratterizza la rete scolante irrigua

In tali zone vigono le norme indicate nella legge 431/85

5.4. Aree boscate

In tali zone -anche se non riportate in cartografia- vigono le norme della legge 431/85

5.5 Alberature isolate - filari di alberi

Sono le alberature di specie autoctona -riportate nella relazione agro forestale- di diametro, misurato a 1 m da terra, superiore a 20 cm. Nel caso di filari di alberature (se di specie autoctona presente nella relazione agro forestale) è obbligatoria la integrazione degli alberi che per qualsivoglia causa vengano a mancare.

Capo II

disciplina degli utilizzi

articolo 6

Uso dei fabbricati esistenti o di nuova costruzione

Nei successivi articoli vengono definiti i diversi usi del territorio che, opportunamente combinati, costituiscono le destinazioni d'uso previste per le varie zone, di cui al successivo capo III

Eventuali usi che non dovessero essere espressamente previsti nei vari punti degli articoli successivi saranno inseriti per assimilazione nel punto ritenuto più idoneo, mediante delibera di Consiglio Comunale.

Salvo diversa specificazione delle presenti norme, si definisce attrezzatura o impianto pubblico ogni attrezzatura o impianto (realizzato con finanziamenti pubblici o privati) finalizzato a fornire un servizio all'intera collettività.

Gli standard sono riferiti alle zone C e a tutte le trasformazioni d'uso all'interno delle zone A o B o D. molte delle attività indicate non rientrano come indicazione specifica nelle zone di PUCG. Si è preferito indicare con IC (Interesse Collettivo) aree che potranno di volta in volta essere usufruite per usi non residenziali o produttivi a supporto sia della funzioni non specificate sia per nuove attività che nel frattempo potessero sorgere.

U1 - Abitazioni

U1.1 - Residenza

Sono compresi in tale uso gli alloggi e gli spazi di servizio, privati e condominiali, nonché eventuali spazi per lavoro domestico, per attività non nocive e non moleste ai sensi della legislazione vigente.

Parcheggi privati 10 mq/100 mc con un minimo di 1 posto auto per alloggio

parcheggi pubblici 4 mq/100 mc

verde e spazio di uso pubblico 16 mq/100 mc

attrezzature di interesse comune 10 mq/100 mc

U1.2 - Abitazioni collettive

Sono comprese le abitazioni collettive quali collegi, convitti, conventi, case di riposo, ecc. e relativi servizi.

Parcheggi privati 10 mq/100 mc.

Parcheggi pubblici 8 mq/100 mc

verde e spazio di uso pubblico 16 mq/100 mc

attrezzature di interesse comune 10 mq/100 mc

• U2 - Attività ricettive

U2.1 Attività ricettive, di tipo alberghiero ed extra alberghiero

Sono compresi in tale uso: alberghi, pensioni, residence, affittacamere e relativi servizi (cucine, spazi tecnici, lavanderie, rimesse, ecc.) e spazi di ritrovo (ristoranti, bar, sale riunione, sale congressi, ecc.)

Parcheggi privati 10 mq/100 mc.

Parcheggi pubblici 20 mq/100 mc

verde e spazio di uso pubblico 16 mq/100 mc

attrezzature di interesse comune 5 mq/100 mc

U2.2 - Agriturismo

Sono compresi in tale uso quelle strutture ricettive eventualmente inserite sulle zone E.

• U3 - Attività di servizio pubbliche e private

U3.1 - Attività commerciali al dettaglio

Sono compresi in tale uso gli spazi di vendita e di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino.

Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di 1 posto auto per esercizio commerciale

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 2 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

U3.2 - Pubblici esercizi

Sono compresi in tale uso a esempio ristoranti, trattorie, bar, pizzerie, sale di ritrovo e simili e ogni altro locale non compreso nel precedente uso con i relativi spazi destinati al pubblico, gli spazi di servizio, gli spazi tecnici e di magazzino. Sono esclusi i locali per lo svago.

Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su con un minimo di un posto auto per esercizio

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli

U3.3 - Usi vari di tipo diffusivo

Sono compresi in tale uso uffici, studi professionali, assistenza sanitaria di base, artigianato di servizio e laboratori artigianali non molesti o nocivi ai sensi delle norme vigenti, attività culturali, ricreative e simili purché non siano insediati in unità edilizie o in complessi edificati in cui siano presenti altri usi. Non dovranno occupare una Su superiore al 40% della Su complessiva con un massimo di mq 300 Su per ogni unità d'uso.

parcheggi privati 30 mq/100 Su con un minimo di un posto auto per ogni unità d'uso insediata

parcheggi pubblici 30 mq/100 mq Su

U3.4 - Centri commerciali integrati

Sono compresi in tale uso i centri commerciali a vendita diretta, alimentari ed extra alimentari secondo le articolazioni previste dalla Legge regionale 9 agosto 1999 n. 37, con riferimento agli spazi di vendita, di servizio e di magazzino, mense e altri spazi di supporto tecnico.

È ammessa anche la presenza di alloggi di custodia per una superficie complessiva non superiore a 100 mq di Su.

È ammessa anche la presenza di alloggi di custodia per una superficie complessiva non superiore a 100 mq di Su.

Sono sempre richiesti:

parcheggi pubblici 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

Ai fini del dimensionamento degli standard sono esclusi dal conteggio della Su gli spazi tecnici e di magazzino.

U3.5 - Commercio all'ingrosso, magazzini

Sono compresi i magazzini e depositi con i relativi uffici, spazi di esposizione e di supporto, attività di esposizione, di mostra e di vendita, ecc. Sono compresi gli spazi tecnici di supporto e di servizio.

È ammessa anche la presenza di alloggi di custodia per una superficie complessiva non superiore a 100 mq di Su.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf

verde pubblico 10 mq/100 mq Sf.

U3.6 - Direzionale e complessi terziari

Sono compresi gli uffici pubblici e privati di grande dimensione, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza di interesse generale, le attività amministrative, finanziarie, assicurative, le sedi di istituti di ricerca, i servizi di informatica ed elaborazione dati e tutte le attività elencate nel precedente punto U3/3, "usi diffusivi", qualora occupino una Su superiore a 300 mq e comunque non ricorrano le condizioni previste al punto U3/3 medesimo. Rientrano in tale uso gli spazi di supporto e servizio, le mense e bar, i locali accessori e di archivio e gli spazi tecnici.

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 50 mq/100 mq Su

U3.7 - Artigianato di servizio

Sono compresi gli spazi per l'attività artigianale, quello di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, ove non rientrino negli usi diffusivi di cui al precedente punto U3/3.

È ammessa la presenza di alloggi per ogni azienda artigiana purché non occupi più del 30% della superficie complessiva e comunque non superi i 120 mq di Su

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf
verde pubblico 10 mq/100 mq Sf.

U3.8 - Attività di servizio e distribuzione di carburanti

Sono le attrezzature e i servizi di distribuzione di carburante, di assistenza automobilistica, ivi comprese le attività commerciali limitate all'utenza automobilistica con esclusione della rivendita di automezzi, e i relativi spazi tecnici.

Parcheggio privato 5 mq/100 mq Sf.

U3.9 - Attività culturali di ritrovo e spettacolo

Sono compresi musei, biblioteche, cinema, teatri, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, bowling, sale gioco, ecc.; centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, questi ultimi ove non rientrano tra gli usi diffusivi. Sono ricompresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici.

È ammessa la realizzazione di alloggi di custodia di Su non superiore a 120 mq nel caso di interventi superiori a 2000 mq di Su al netto di tali alloggi

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 50 mq/100 mq Su

U3.10 - Servizi sociali (di circoscrizione)

Sono compresi tutti i servizi per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune. I servizi per l'istruzione comprendono: asili nido, scuole materne e cicli dell'istruzione fino all'obbligo (elementari, medie inferiori) definito dalle leggi vigenti in materia di Pubblica Istruzione, e comprendono ogni attrezzatura complementare e le relative aree scoperte destinate al verde, al gioco e allo sport.

Le attrezzature di interesse comune comprendono le attrezzature sociosanitarie ed assistenziali di quartiere, centri civici e sociali, aree per mercati, sedi di uffici del decentramento amministrativo, servizi complementari quali uffici postali, ambulatori, ecc.

parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

verde di pertinenza 30 mq/100 mq Sf.

U3.11 - Attrezzature religiose

I servizi religiosi comprendono gli edifici per il culto ed ogni attrezzatura complementare come servizi sociali parrocchiali, canoniche, attrezzature didattico-culturali, per lo svago e lo sport.

parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 7,5 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette e ciclomotori

verde di pertinenza 30 mq/100 mq Sf.

U3.12 - Attrezzature per lo sport

Sono comprese le attrezzature coperte come ad esempio palestre, palazzetti dello sport, piscine coperte e coperture fisse e smontabili per ogni tipo di impianto sportivo, attrezzature scoperte con i relativi spazi di servizio e tecnici. Per impianti di rilevante dimensione -5 ettari- è ammesso un servizio di foresteria. Per esso valgono le prescrizioni per le attività ricettive U2 e U2-1. In ogni caso è ammessa la presenza

di alloggi di custodia, non superiori a 100 mq di Su
parcheggi di pertinenza 40 mq/100 mq Su di cui 6 mq ogni 100 di Su a posteggio di biciclette, ciclomotori e motocicli (calcolati sulla superficie destinata al pubblico ed agli atleti con esclusione del campo o dei campi in cui si svolge l'attività).

U3.13 - Attrezzature sociosanitarie

Sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati ecc. con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti)

parcheggi di pertinenza 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 10 mq/100 mq Su

• U4 - Attività produttive

U4.1 - Artigianato

Sono compresi tutti i tipi di attività artigianale compatibile con l'ambiente urbano, con relativi uffici, magazzini, mostre, con relativi spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici.

Sono ammessi alloggi per una superficie massima non superiore a 120 mq per azienda, purché non superino il 50% della Su complessiva

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf

verde 10 mq/100 mq Sf.

U4.2 - Industria

Sono compresi tutti i tipi di attività industriale compatibili con l'ambiente urbano.

Sono ricompresi gli spazi produttivi veri e propri, uffici, sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. È ammessa la presenza di alloggi di custodia, di superficie utile non superiore a 120 mq per ogni lotto di dimensione non inferiore a mq 2.000

parcheggi privati 30 mq/100 mq Su

parcheggi pubblici 5 mq/100 mq Sf

verde 10 mq/100 mq Sf.

• U5-Impianti, attrezzature civiche, militari e tecnologiche

U5.1 - Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

Sono compresi depuratori, inceneritori, centrali gas, energia elettrica, impianti telefonici, televisivi, ecc. con i relativi uffici, depositi ed eventuali alloggi di custodia.

Parcheggi di pertinenza 5% Sf.

U5.2 - Aree cimiteriali

Sono compresi i locali di servizio e di deposito

Parcheggi di pertinenza 5% Sf.

U5.3 - Attrezzature ferroviarie

Sono compresi gli impianti, le infrastrutture e gli edifici connessi al trasporto ferroviario nonché parcheggi di dimensione adeguata

U5.4 - Parcheggi attrezzati

Spazi attrezzati per la sosta di autoveicoli. Sono comprese le attività connesse quali autofficine, distributori di carburante, autolavaggi, ecc.

U5.5 - Attrezzature militari

Sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari e di relativi alloggi per il personale.

U5.6 - Discariche

Sono compresi le aree e gli impianti per lo stoccaggio e/o lo smaltimento di rifiuti, secondo la classificazione delle norme regionali vigenti.

TITOLO II

definizione degli interventi attuazione degli interventi diretti

Articolo 7

CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica sono sottoposti alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme del PUCG. (e dovrebbero essere parte integrante del nuovo Regolamento Edilizio)

- manutenzione ordinaria**
- manutenzione straordinaria**
- restauro e risanamento conservativo**
- ristrutturazione edilizia**
- ristrutturazione urbanistica**
- cambio di destinazione d'uso**
- nuova costruzione**
- depositi di materiale a cielo aperto**
- demolizioni ed opere di demolizione**
- interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini**
- interventi per opere provvisorie**
- interventi urgenti**

8. 1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

opere interne:

- riparazione, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

opere esterne:

- pulitura, ripresa parziale di intonaci, senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- pulitura, riparazioni, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle

recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici, gradini), senza alterazioni dei tipi esistenti e della forma;

- rifacimento parziale di rivestimenti esterni;
- installazione di canali di gronda e pluviali;
- riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini, senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali.

Sono assimilabili a interventi di manutenzione ordinaria la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni (guaine, lastre ondulate, trattamenti impermeabilizzanti, guaine tagliamuro).

L'intervento di manutenzione ordinaria è soggetto alla sola comunicazione.

8.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali, fatiscenti, degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e aumenti di superficie utile.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

opere interne:

- apertura e chiusura porte;
- demolizione e sostituzione di partizioni interne di qualsiasi materiale;
- rifacimento parziale o totale delle coperture, con il mantenimento della quota di colmo e di gronda, del manto di copertura (coppi o tegole) e delle relative finiture preesistenti;
- demolizione, sostituzione solai;
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione;
- creazione di interpiani e soppalchi che non determinino aumento della superficie utile (altezza libera non superiore a 2,20);
- sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo.

opere esterne:

- rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiale e colori;
- rifacimento totale di intonaci;
- rifacimento o sostituzione delle coperture quando non rientranti negli interventi considerati opere interne (come sopra definiti);
- sostituzione di elementi architettonici (inferriate, bancali, cornici zoccolature, gradini) senza modificazione dei tipi o della forma;
- consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- installazione di cancelli, ed inferriate;
- installazione di antenne paraboliche e trasmettenti;
- realizzazione di muri di sostegno e contenimento (con esclusione degli interventi

- in zona sottoposta a vincolo idrogeologico);
- rifacimento totale di recinzioni e pavimentazioni esterne, senza modificazione dei tipi dei materiali, delle tipologie e della forma;
- apertura e chiusura di una porta o una finestra esterna;
- installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali;
- costruzione di nuove canne fumarie che interessino le pareti esterne dell'edificio;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas, di impianti elettrici, ecc. con eccezione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare;
- costruzione di opere di allacciamento fognario;

L'intervento di manutenzione straordinaria, è soggetto a comunicazione di asseveramento, nel rispetto delle norme statali vigenti.

8.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti delle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti solo dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio.

L'intervento di restauro è soggetto a comunicazione di asseveramento, nel rispetto delle norme statali vigenti.

8.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazione di soppalchi, spostamento di solai, ecc.).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia:

- la modifica del posizionamento di scale ed elementi distributivi verticali, condominiali o comuni.
- la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai (per la parte oggetto dell'intervento).
- il cambio di destinazione
- la demolizione e ricostruzione di strutture perimetrali in misura non superiore al 50% del totale di esse. Qualora si superi tale percentuale, l'intervento è considerato come nuova costruzione.

L'intervento di ristrutturazione è soggetto a concessione edilizia.

8.5 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi, che comportino anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica è soggetto alla semplice concessione edilizia se riferito a un singolo edificio, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

Quello riguardante un'area con più edifici o con modifiche ai rapporti urbanistici, è soggetto a concessione edilizia dopo la preventiva approvazione di piani di recupero o particolareggiati.

8.6 CAMBIO DI DESTINAZIONE DI USO

Per destinazione d'uso si intende la funzione urbanistico-economica prevalente svolta, assegnata a un bene immobile sia dagli strumenti urbanistici che dagli atti concessori. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione.

È da considerarsi cambio di destinazione d'uso il passaggio di una all'altra delle seguenti categorie:

- residenziale
- industriale/artigianale
- direzionale/terziario
- commerciale
- turistica/ricettiva
- agricola e attività a essa connesse

Si ha cambio di destinazione d'uso di un organismo quando si realizza tale passaggio di categoria per più del 40% della sua superficie utile.

Il cambio della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è consentito solo nell'ambito delle destinazioni ammesse nelle singole zone individuate dal PUCG. e qualora modifichi in modo sostanziale i caratteri dell'organismo edilizio o quelli della zona di piano è considerato trasformazione urbanistica del territorio e per questo soggetto a concessione edilizia. Soggetto altresì ai parametri individuati per le singole funzioni nel cap II "Disciplina degli utilizzi".

8.7 NUOVA COSTRUZIONE

Si definiscono nuova costruzione le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro-terra, anche in seguito a demolizione superiore al 50% di strutture perimetrali in edifici esistenti.

Il lotto di pertinenza di un edificio di nuova costruzione deve essere chiaramente individuato dagli elaborati di progetto e non può essere oggetto di frazionamento in modo da produrre più volume, alterando i rapporti urbanistici di piano.

L'intervento di nuova costruzione è soggetto a concessione edilizia.

8.8 DEPOSITO MATERIALI A CIELO APERTO

Si definiscono depositi di materiali a cielo aperto gli spazi destinati al deposito di materiale e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione

di merci, con o senza vendita (roulotte, motorcaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari), con esclusione delle discariche regolate da specifica normativa (DPR n. 915/1982, deposito di carcasse auto, ferrivecchi).

Gli interventi, se non esclusi nelle destinazioni di zona di P.U.C.G, sono sottoposti a concessione edilizia.

8.9 DEMOLIZIONI

La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto

La ricostruzione sullo stesso sedime o in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione.

Gli interventi di demolizione sono sottoposti a concessione edilizia. Le demolizioni di opere abusive ordinate dal Sindaco non sono soggette ad autorizzazione.

8.10 INTERVENTI RELATIVI AL VERDE AI PARCHI AI GIARDINI

Gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini, quando costituiscono intervento autonomo e comportano una modificazione al disegno ed alla struttura dell'impianto tipologico, sono soggetti ad autorizzazione.

Quando gli interventi costituiscono, invece, parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter.

8.11 INTERVENTI PER OPERE PROVVISORIE

Per far fronte a esigenze improvvise, contingenti o stagionali, quale la copertura con palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti, e altro che comunque abbiano carattere di temporaneità, possono essere realizzati manufatti provvisori, non infissi al suolo e facilmente asportabili.

Tali interventi sono soggetti ad autorizzazione edilizia, nella quale sia espressamente indicata la scadenza della stessa. Il soggetto autorizzato a installare il manufatto provvisorio, dopo deposito di cauzione stabilito dall'amministrazione comunale, è tenuto a rimuovere lo stesso e a ripristinare l'area interessata entro 15 giorni successivi alla scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e rimessa in pristino l'amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

Capo III

ZONIZZAZIONE: zone territoriali omogenee

articolo 9

Disposizioni generali

In tutte le zone omogenee dovranno essere osservate le prescrizioni previste nella cartografia, nelle presenti norme e nella relazione idro-geologica e nelle indicazioni contenute nella relazione agro-forestale per quanto concerne le speci vegetazionali.

ZONE A

articolo 10

Zone A: edifici e aree di interesse culturale

La zone A comprende sia gli edifici storici (individuati in nero nella tavola di progetto) -indipendentemente dalla data della loro costruzione. Questi fabbricati sono stati realizzati tutti prima degli anni '40 del novecento- sia i contesti ambientali segnati in color verde scuro, che si ritengono intangibili o vincolati (come nel caso delle aree archeologiche). Nei fabbricati censiti come nell'ambiente naturale, si interviene con i criteri del restauro e del ripristino.

10.1 Interventi sui fabbricati storici (all'interno e all'esterno del centro urbano)

Per "fabbricato storico" si intendono gli edifici presenti nel catasto del '39 e nelle cartografie precedenti che non abbiano subito interventi di ricostruzione o che siano stati ripristinati nelle stesse conformazioni (morfologiche e materiche) originali.

I fabbricati storici sono segnati in nero in tutte le tavole di progetto.

Le prescrizioni includono sempre anche l'area di loro pertinenza.

Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione relativi agli edifici inclusi in aree archeologiche sono di pertinenza della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

Gli edifici vincolati dalla legge 490 del 1999 (ex legge 1089 del '39) dovranno essere sottoposti al parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici. Così dicasi per le aree vincolate dal piano paesistico.

interventi ammessi

- manutenzione ordinaria • manutenzione straordinaria
- demolizione parziale • nuove opere parziali
- restauro

- risanamento conservativo e/o ristrutturazione
- ripristino filologico • ripristino tipologico

Articolo 11

CATEGORIE DI INTERVENTO (SOLO ZONE A)

11.1- demolizioni parziali (demolizioni senza ricostruzione di superfetazioni orizzontali e verticali):

Se queste demolizioni parziali riguardano l'esterno, sono ammesse solo come parti di un progetto di restauro o ristrutturazione dell'intera unità, secondo le modalità degli articoli successivi.

Se trasformano invece la distribuzione interna, rispettando la destinazione d'uso, è sufficiente la relazione di un professionista abilitato che dichiari l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e i criteri inerenti il restauro o la ristrutturazione.

11.2- nuove opere parziali (opere interne o esterne che realizzano nell'unità edilizia nuove parti prima non esistenti)

Se queste nuove opere parziali riguardano l'esterno, sono ammesse solo se e in quanto compatibili con un progetto di restauro o ristrutturazione o di ripristino dell'intera unità.

Se trasformano invece la distribuzione interna, rispettando la destinazione d'uso, è sufficiente la relazione di un professionista abilitato che dichiari l'osservanza delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e i criteri inerenti il restauro o la ristrutturazione.

11.3- restauro.

E' formato da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso originarie e/o compatibili con la struttura edile. Le opere di restauro possono prevedere interventi di ripristino filologico. Ovvero interventi di ripristino tipologico.

Gli interventi di restauro sono esenti da qualsiasi onere.

11.4- ripristino filologico / ripristino tipologico.

L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione dell'edificio preesistente demolito in tutto o in parte o in condizioni statiche generali tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento.

Il **ripristino filologico** riguarda edifici appartenenti alle tipologie *edifici specialistici civili o religiosi* e *palazzi* quando esiste una documentazione del progetto originale, ovvero una documentazione grafica (rilievo) o fotografica, dell'assetto originale

Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggiore parte

dell'unità edilizia. Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, che diventa la guida vincolante per la ricostruzione.

Il ripristino tipologico riguarda gli altri edifici di cui non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma solo una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente rispettate.

Il ripristino tipologico é consentito nei casi previsti nella tavola di progetto quando le condizioni del contesto sono innovative e rendono necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, ma derivante dal paragone con altri casi appartenenti alla medesima categoria tipologica.

Articolo 12

Prescrizioni comuni per gli interventi su fabbricati classificati come zona "A":

- Per interventi di **rifacimento dell'intonaco** esterno si deve sempre utilizzare calce e grassello di calce nella proporzione del 40-45%, sabbia fine di fiume, derivati da caseina come aggrappante e pigmenti "terra".
I pigmenti color "terra" (di Siena; oca chiaro e oca scuro, verde pistacchio, rosa) sono da ricercare nella gamma di colori che già da prima dell'800 fanno parte della tradizione romana e che ad Anzio sono ripresi e riproposti anche nell'immediato secondo dopoguerra.
- Per i manti di **copertura e pavimentazioni** esterne sono da utilizzare tecniche e materiali (lapidei o cotti) tradizionali, quando non sono recuperabili quelli originali.
- Il consolidamento delle **strutture verticali** esterne e interne si deve attuare mediante sistemi statici tradizionali con l'utilizzo prevalente di ferro e legno.
- La sostituzione di singoli elementi di orditura delle **strutture orizzontali** (volte, solai, coperture) deve ripetere il disegno, la forma e le tecniche di appartenenza all'epoca in cui venne realizzato il fabbricato.
- Il rifacimento di **elementi architettonico-decorativo**, come inferriate, bancali, grondaie, cornicioni ecc. deve ripetere tecniche e forme analoghe a quelle originali.

articolo 13

DESTINAZIONE D'USO ZONA A

Gli usi compatibili con la struttura del **centro urbano** sono prevalentemente:

RESIDENZIALI
CULTURALI SCOLASTICHE SOCIALI
COMMERCIALI
BUROCRATICO AMMINISTRATIVE
RICETTIVE
DI SERVIZIO

13. 1. Le attrezzature civili religiose collettive esistenti sono confermate salvo diversa indicazione degli elaborati del piano che possono individuare ulteriori destinazioni d'uso.

13. 2 L'uso é in funzione della tipologia dell'edificio, ossia ogni singola unità edilizia é destinata a funzioni compatibili con l'impianto tipologico di appartenenza. La stragrande maggioranza degli edifici considerati storici è rappresentato dalle ville sette-ottocentesche e da quelle di epoca più recente. Oltre alle attività residenziali sono sempre ammesse attività di rappresentanza anche commerciale. Le attività non residenziali potranno interessare solo quegli edifici o parti di edificio la cui organizzazione tipologica e i cui caratteri architettonici siano compatibili; ovvero quegli ambienti che, per caratteristiche costruttive, dimensionali e igienico-sanitarie, non possono essere adibiti a uso residenziale.

13. 3. Le attività commerciali e artigianali ammesse in combinazione con la residenza

non debbono essere nocive, inquinanti, rumorose. Tali requisiti devono essere verificati secondo modalità delle leggi e dei regolamenti in materia.

13. 4. Il Sindaco può sempre opporre divieto a destinazioni d'uso che, per tipo di attività svolta, per i movimenti di traffico indotti, o per altri motivi possano danneggiare l'equilibrio urbanistico del centro urbano.

articolo 14

Interventi sull'ambiente naturale

Con un colore verde e verde scuro sono state indicate nelle tavole di progetto, le zone paesaggistiche (Tavole di progetto, scala 1:10,000 e 1: 2000). Sono zone intangibili indipendentemente dalla proprietà del suolo. Al loro interno possono esserci zone archeologiche (per le quali si interviene secondo i criteri dettati dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici) ovvero zone vincolate dal piano paesistico (e per esse l'intervento deve essere valutato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Lazio). Anche le aree di pertinenza delle ville storiche sono sottoposte al vincolo della legge 490 del '99.

Gli interventi ammessi sono il **restauro e il ripristino filologico**.

Per restauro dell'ambiente si intendono quegli interventi tesi al mantenimento delle compagini arboree e vegetazionali esistenti o la loro sostituzione con quelle proprie della documentazione storica. Nel caso di ripristino -come a esempio nella riserva Puccini o in tutte le aree segnate con il colore verde e verde scuro- il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione agro forestale che attesti l'appartenenza alle speci autoctone della vegetazione di nuova piantumazione.

Nel caso specifico del territorio comunale di Anzio, come risulta dalla cartografia storica, la "macchia mediterranea" caratterizzava l'intera area quasi fino alla fine dell'800. Oltre la "riserva" di Tor Caldara, Falasche, specie nella parte interna della pineta, le pinete rivierasche della Gallinara, gran parte della zona di Sant'Anastasio e Cavallo Morto, il "Vallo dei Volsci", ecc. -al pari di altre aree di minore dimensione in cui sono piantumati alberi di sughero o pino o rovere- sono un residuo non bonificato di quella "macchia mediterranea" a cui si faceva riferimento. Le specie vegetazionali in essa presenti attualmente o nel passato -come risulta dall'allegata quanto analitica documentazione agro forestale- dovranno essere rigorosamente rispettate anche in caso di "ripristino".

I criteri di intervento sono espressamente contenuti nella relazione/ricerca sulle caratteristiche agro-forestali che é parte integrale di questo strumento urbanistico.

ZONE B

articolo 15

ZONE B: AREE EDIFICATE E/O DI COMPLETAMENTO

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 della D.M. 1444 del 2.4.68 .

Le zone B indicate nel presente piano sono tutte le zone costruite -più o meno in conformità degli strumenti urbanistici redatti negli ultimi cinquanta anni nel Comune di Anzio o condonate con apposita procedura.

In esse sono ammesse, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e la ricostruzione degli edifici esistenti.

L'intervento, se e in quanto finalizzato a ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini **dimensionali e qualitativi**, con gli elementi del contesto urbanistico in cui si prevede di intervenire, può essere aumentato "una tantum" fino a un massimo del 15% della superficie utile esistente al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico. In generale:

- L'altezza dell'edificio non dovrà superare la media delle altezze dei fabbricati confinanti o prospettanti dall'altra parte della strada. Qualora l'edificio prospetti su una strada con a fianco edifici di altezza circa uguale, il nuovo intervento o la ristrutturazione di quello esistente dovrà essere analoga. In caso di edificio più basso da una parte si dovrà considerare la media dei due fabbricati. Comunque per le zone B/2, B/3, B/4 e B/5 le norme danno indicazione precisa dell'altezza massima ammessa.
- Qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza a termine del Codice Civile. Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi la distanza minima deve essere pari a m 5.
- La distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada.
- Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato.
- Le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

Le zone B individuate nel Piano regolatore sono:

15.1 B/1.

Sono le zone "sature" costruite prevalentemente nel secondo dopoguerra con

interventi temporalmente differiti e con difformità volumetriche a volte anche notevoli. Esse comprendono gli interventi in essere, non realizzati del tutto o parzialmente realizzati -o realizzati con misure difformi alle prescrizioni definite dal P.R.G. vigente al momento della costruzione- ovvero non ancora costruiti ma concessi con patto ancora valido con l'Amministrazione comunale. In queste aree valgono i parametri stabiliti negli atti amministrativi.

E' prevista la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione, totale o parziale. In ogni caso, al fine di migliorare l'assetto qualitativo del luogo nonché la vivibilità delle abitazioni, secondo i criteri stabiliti nell'articolo precedente, è consentito un aumento di superficie pari a un massimo del 15%. Questa percentuale aumenta fino al 20% per cento nel caso in cui -mediante l'unione di due o più fabbricati- si determini una migliore e qualitativamente superiore, organizzazione degli spazi liberi, di parcheggio e di verde.

- Nel caso in cui il fabbricato esistente non abbia sviluppato la volumetria prevista dalla normativa del P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, è ammesso di realizzare la superficie mancante e di usufruire del "bonus" del 15 o 20% sul totale della superficie che si sarebbe potuta realizzare.
- Nel caso invece che sia stata superata la volumetria prevista dalla normativa di P.R.G. vigente al momento del rilascio della concessione edilizia, non è consentito nessun aumento di superficie utile.
- Nel caso di lotti liberi non individuati nella cartografia alla scala 1:2000 (e non derivanti da frazionamenti eseguiti dopo la data di adozione delle presenti norme) valgono le prescrizioni del successivo articolo 15.2 B/2.

15.2 B/2.

Sono le zone di "completamento" vere e proprie. Ovvero quei lotti interclusi -ma anche singoli- in cui non è stata utilizzata la volumetria dello strumento urbanistico vigente prima della data di adozione del presente PUCG, ovvero risultano lotti liberi compresi fra lotti già costruiti e urbanizzati in un contesto che non contrasta con gli indirizzi formativi del presente piano.

In questi lotti si può realizzare un indice di 0,30 metri quadri di superficie utile netta per ogni metro quadro di superficie del lotto. L'altezza massima consentita è di 2 piani fuori terra e comunque non superiore a 7,5 metri. In caso di lotti con terreno in salita si fa riferimento alla quota più bassa del terreno.

La superficie massima coperta è del 35% della superficie del lotto.

(La superficie del lotto è calcolata al lordo delle quote eventualmente da cedere per eventuale ampliamento stradale o altra infrastruttura).

- Quando un lotto libero all'interno del già urbanizzato coincide con un'area -o un residuo di area- vincolata a standard urbanistico definito dal PRG del 1974 - standard non realizzato con area ancora di proprietà privata- questo lotto viene delimitato dal perimetro di un comparto. All'interno di questo comparto, una parte dell'area deve essere riservata per attrezzature pubbliche: parcheggi, alberature e/o altri usi; la parte rimanente è edificabile come B2.

E' obbligatorio il rilascio di una concessione edilizia unitaria in cui siano riportati i progettati per gli eventuali parcheggi e/o alberature e/o altri usi, unitamente alle costruzioni residenziali.

Se il lotto supera i 2.000 metri quadri la percentuale da adibire a uso pubblico è del 50% della superficie complessiva del comparto, se inferiore a 2.000 metri quadri, la percentuale è del 30%.

Per la realizzazione di queste opere si predispongono una apposita convenzione da stipularsi fra la proprietà e l'Amministrazione Comunale.

In questi comparti si può realizzare un indice di 0,15 metri quadri per ogni metro quadro di superficie del comparto.*

* **modificato: In questi comparti si può realizzare un indice di 0,20 metri quadri per ogni metro quadro di superficie del comparto.**

L'altezza massima consentita è di 2 piani fuori terra e comunque non superiore a 7,5 metri. In caso di lotti con terreno in salita si fa riferimento alla quota più bassa del terreno.

La superficie massima coperta è del 35 % della superficie del comparto.

Per le zone B/2 individuate all'interno del centro urbano si veda l'apposita normativa: articolo 21.4

15.3 B/3

Sono in prevalenza le zone che gli strumenti urbanistici e/o successive varianti hanno definito (in modo improprio) "G1" "G2" e "G3" secondo una tipologia a orto e/o giardino e con dimensioni del lotto (nonchè forme concessorie) ampiamente differenziate.

In queste aree in parte già costruite non sempre in conformità con gli strumenti urbanistici -quasi sempre a tipologia abitativa unifamiliare e a densità volumetrica limitata- a cui si aggiungono anche costruzioni senza autorizzazione, condonate o no, valgono le seguenti regole:

- per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,20 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri. In caso di lotti con terreno in salita si fa riferimento alla quota più bassa del terreno.

Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 10 % della superficie della parte del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale usando le specie arboree indicate nella relazione agro forestale.

- per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,10 metri quadri di superficie utile netta distribuita anche in più corpi di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri.

Superficie coperta massima pari al 35% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 20 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale usando le specie arboree indicate nella relazione agro forestale.

- per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice è di 0,75 mq /mq. di superficie utile netta distribuita anche in più corpi di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri.

Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto.*

* modificato: **Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale usando le speci arboree indicate nella relazione agro forestale.

In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale.

15.4 B/4.

Sono le zone un tempo agricole (e che in parte tali sono rimaste e in parte sono state costruite in difformità dagli strumenti urbanistici) e sono altresì zone destinate a servizi o a viabilità che non possono più essere utilizzate come tali in quanto parzialmente o totalmente costruite, ovvero zone con prescrizione "G3" (lotto minimo 10.000 mq). In esse lo *stato di fatto* non si differenzia completamente dalle zone prima indicate come B/3 in quanto sono zone costruite, abitate e in gran parte dotate di urbanizzazioni primarie, e che hanno tipologie simili a quelle prima descritte.

In queste zone B/4 valgono le seguenti regole:

- per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,15 mq/mq di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica. Altezza massima 7,5 metri.

Superficie coperta massima pari al 20% della superficie del lotto.*

* modificato: **Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 20 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale usando le speci arboree indicate nelle presenti norme.

- per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,075 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto.*

* modificato: **Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

- per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice é di 0,05 mq /mq. di superficie utile netta. In 2 (massimo) corpi di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 35% della superficie del lotto.*

* modificato: **Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale usando le speci arboree indicate nelle presenti norme.

In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale.

15.5 B/5.

In queste zone B/5 che pur assimilandosi per caratteristiche ambientali e tipologiche a quelle precedenti -già costruite e abitate, urbanizzate parzialmente ecc.- ma sono maggiormente contigue alle zone agricole, valgono le seguenti prescrizioni:

- per lotti fino a 1.500 metri quadri si può realizzare un indice di 0,10 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 25 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

- per lotti fino a 5.000 metri quadri si può realizzare un indice di 0,050 metri quadri di superficie utile netta in un unico corpo di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 20% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 30 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibito come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

- per lotti superiori a 5.000 metri quadri l'indice è di 0,025 mq /mq. di superficie utile netta. In 2 (massimo) corpi di fabbrica.

Altezza massima 7,5 metri lineari.

Superficie coperta massima pari al 25% della superficie del lotto.*

* **modificato: Superficie coperta massima pari al 60% della superficie utile.**

Il 50 % della superficie del lotto adiacente alla strada deve essere adibita come uso pubblico, a parcheggio e/o a verde ornamentale con idonea alberatura.

In tutti i casi fa fede la data della presentazione del presente strumento urbanistico per la ripartizione e la misura catastale.

Il calcolo della superficie utile avviene in questo modo:

se la superficie del lotto è pari o inferiore a 1.500 mq. si moltiplica per la percentuale di pertinenza delle varie zone B3 / B4 / B5.

Quando la superficie è superiore, la superficie utile si ottiene moltiplicando 1500 mq. per la percentuale di pertinenza delle varie zone B a cui si aggiunge la percentuale stabilita per i lotti fino a 5000 mq. per la parte eccedente i 1.500 mq. E così di seguito.

lo stesso dicasi per le aree da adibire a parcheggio e/o verde pubblico

(A esempio: lotto di 1900 mq. in B/3: $1500 \times 20 = 300 + 400 \times 10 = 40$,

totale mq 340 di superficie utile e mq $150 + 80 = 230$ da adibire a parcheggio e/o verde pubblico.)

Ad aumento della superficie utile aumenta la percentuale della superficie da adibire a verde e a parcheggi a uso pubblico

articolo 16

Per le zone B1 e B2 sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali prescrizioni:

U1.1 Abitazioni

- U1.2 Abitazioni collettive
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio
 - .2 Pubblici esercizi
 - .3 Artigianato di servizio
 - .4 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
 - 5 Attrezzature per lo sport
- U6.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

16.1 Per le zone B3, B4 e B5 sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali prescrizioni:

- U1. 1 Abitazioni
- U3. 1 Singole attività commerciali al dettaglio
- U3. 2 Pubblici esercizi

Nel caso di utilizzo U3.1 e U3.2 oltre alla superficie da adibire a verde o a parcheggio, si debbono aggiungere le quote indicate per le stesse categoria nel Cap II "Disciplina degli utilizzi".

articolo 17

Attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B

Per attività alberghiero-ricettiva in tutte le zone B la superficie ammessa é di 0,6 mq/mq con altezza fino a 12,5 m, superficie coperta non superiore al 40% del lotto che deve avere una dimensione non inferiore a 1 ha (lotto minimo = 10.000 mq.) Nel centro urbano le attività alberghiere sono normate diversamente. (ved. articolo n° 21.7)

E indispensabile la presenza di un parcheggio (anche interrato) pari ad almeno mq. 40 per ogni stanza (vedasi anche il capitolo degli usi).

articolo 18

Marciapiedi

In tutte le zone B prospettanti su strade di qualsiasi tipo e natura purché pubbliche, é fatto l'obbligo in caso di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, di realizzare un marciapiede all'interno del proprio lotto di larghezza non inferiore a metri 1,8 per tutto il tratto adiacente alle strade. Il marciapiede deve essere realizzato in materiale non bituminoso, per es. con "autobloccanti o con cubetti di porfido o con lastre di trachite.

articolo 19

Industrie esistenti

Sono da considerarsi zona B anche le industrie esistenti al di fuori delle aree esplicitamente individuate segnate nella cartografia alla scala 1.2000 e disciplinate nel paragrafo successivo (zone D). Nel caso di trasformazione in residenza o attività ricettiva valgono i seguenti parametri:

superficie coperta non superiore al 30% del lotto, in caso di uso residenziale e del 40% del lotto se ricettivo. Superficie utile Su uguale alla Su industriale esistente, altezza massima 7,5 metri (2 piani).

ZONE C

articolo 20

ZONE C: NUOVE AREE EDIFICABILI

Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi come definite all'art. 2 del DI 2.4.68 n. 1444.

Si tratta di aree sulle quali si prevede l'estensione dell'urbanizzazione o la riqualificazione dell'esistente con nuovi interventi su aree libere.

20.1 C/1

Si interviene mediante comparti definiti nelle tavole di progetto.

- all'interno dei comparti non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie
- l'indice di edificabilità e/o la superficie massima edificabile è di 0,27 metri quadri su metro quadro di superficie territoriale del comparto
- l'altezza degli edifici varia da 2 a un massimo di 3 piani
- i distacchi dai confini e le distanze tra edifici sono definiti dal regolamento edilizio e dal codice civile.
- la superficie destinata a standard urbanistici dev'essere pari ad almeno 1mq/mq di superficie utile, dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggi pubblici e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o usi pubblici.
- le soluzioni indicate nelle planimetrie alla scala 1/2.000 nonché nelle schede progettuali sono meramente indicative e non prescrittive se non per i parametri edificatori indicati (St, Sf, Ut, Uf, SU, altezza, ecc.) e per gli elementi espressamente indicati nella Relazione Generale. Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.

20.2 C/2

Sono comparti che ricalcano aree -ancora libere o parzialmente libere, individuate come standard nel PRG del 1974- in essi valgono i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità e/o la superficie massima edificabile è di 0,15 metri quadri su metro quadro di superficie territoriale del comparto
- l'altezza degli edifici varia da 2 a un massimo di 3 piani
- i distacchi dai confini e le distanze tra edifici sono definiti dal regolamento edilizio e dal codice civile.
- la superficie destinata a standard urbanistici dev'essere pari ad almeno 1mq/mq di superficie utile, dei quali 0,4 mq/mq destinati a parcheggi pubblici e 0,6 mq/mq destinato a verde pubblico e/o usi pubblici.
- all'interno dei comparti non è consentita la monetizzazione di quote di standard per le urbanizzazioni primarie e secondarie
- le soluzioni indicate nelle planimetrie alla scala 1/2.000 nonché nelle schede

progettuali sono meramente indicative e non prescrittive se non per i parametri edificatori indicati (St, Sf, Ut, Uf, SU, altezza, ecc.) e per gli elementi espressamente indicati nella Relazione Generale. Le soluzioni indicate rappresentano solo una guida progettuale per gli aspetti compositivo planimetrici.

20.3 Sono consentiti i seguenti usi fatte salve eventuali prescrizioni:

- U1.1 Abitazioni
- U1.2 Abitazioni collettive
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio
 - .2 Pubblici esercizi
 - .3 Artigianato di servizio
 - .4 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
 - 5 Attrezzature per lo sport
- U6.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani

20.4 Gli interventi nelle zone C si attuano mediante le schede norma allegate e in assenza di esse con Piani Urbanistici Operativi Comunali secondo l'art. 39 (e seg.) della Legge R. n° 38 22/12/99. Le schede Norma determinano solo un indirizzo progettuale da connettere a una convenzione o atto d'obbligo o di sottomissione, di iniziativa pubblica o privata o con Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP). L'attuazione degli strumenti urbanistici di cui al comma precedente può avvenire anche per stralci, nel rispetto delle indicazioni complessive ipotizzate nel comparto. Ogni stralcio attuativo deve contenere la rispettiva quota di standard. Anche la realizzazione a stralci deve garantire, tramite la stesura di un progetto generale il carattere unitario e omogeneo del comparto.

20.5 Perimetro area d'ambito di intervento

Si definisce area d'ambito (o comparto d'intervento) quella parte di territorio, come delimitato alle tavole di PUCG che per ragioni di morfologia, stabilità idrogeologica, funzionalità urbana e valori paesaggistici, viene considerata strettamente connessa alle aree in cui è consentita la nuova edificazione.

Gli interventi in tutte le zone C si attuano mediante concessione edilizia diretta, previo stipula di una convenzione fra l'Amministrazione comunale e la proprietà dell'area in cui siano indicati gli oneri primari e secondari spettanti al richiedente della concessione edilizia, nonché la modalità per la realizzazione delle previsioni di piano in tali comparti.

CENTRO URBANO

articolo 21

NORME PER IL CENTRO URBANO

Nel perimetro delimitato centro urbano si applicano le seguenti norme:

21.1 Zone A (ved. articoli n° 10 / 11 / 12 / 13 / 14)

21.2 Zone B (ved. articolo n° 15)

21.3 B/1 (Ved. articolo 15.1)

21.4 B/2. centro urbano

Al interno del perimetro del centro urbano é ammesso un indice edificatorio di 0,45 metri quadri di superficie utile netta per ogni metro quadro. L'altezza massima consentita è di **2 piani fuori terra** e comunque non superiore a 7,5 metri lineari.

- Per la zona posta a sud della linea ferroviaria il piano indica la demolizione e nuova costruzione per un numero cospicuo di fabbricati esistenti. Si tratta di un primo inquadramento urbanistico teso ad adeguare -e non solo dal punto di vista della mobilità- il vecchio Centro (in gran parte ricostruito dopo lo sbarco) con il nuovo Porto. La dimensione degli interventi, superficie utile e altezza del fabbricato, deve conformarsi alle misure della zona circostante (cfr. Scheda Norma Centro Storico, tav 13, in cui sono riportati i profili dei nuovi interventi a cui adeguarsi per quanto concerne l'altezza dei fabbricati). La superficie coperta può interessare l'intera superficie del lotto se in assenza di alberi di alto fusto, nel rispetto dei parametri edilizi e delle prescrizioni urbanistiche contenute nelle presenti norme, a seconda della destinazione d'uso.

Gli utilizzi sono residenziale, culturale, direzionale pubblico e privato, commerciale.

21.5. B* (demolizione e ricostruzione)

Sono inserite in zone specifiche ed esclusive del centro urbano. Sono gli edifici esistenti, realizzati o no su sedime storico, in cui si prevede l'abbattimento e la ricostruzione con aumento di superficie pur mantenendo l'altezza di progetto non superiore a quella esistente e in caso di altezze inferiore l'altezza non dovrà superare i 15,3 metri.

Sono edifici, in genere, che ricalcano negli anni '40 e '50 del '900 quelli realizzati fra otto e novecento imitando quelli della Capitale. Hanno piani superiori a 3,5 ml di altezza. A volte -piani pseudo nobili, raggiungono anche i 4,5-5 ml. Possono essere demoliti e ricostruiti con un disegno che non alteri le loro attuali caratteristiche

facciate, specie per quanto riguarda l'altezza, gli elementi caratterizzanti, quali portali, cimase e cornicioni, finestrate ecc, inserendo poi gallerie o altre soluzioni interne, si possono contemperare le esigenze del parcheggio, del commercio, e -ai piani superiori- della residenza.

Sono segnate con un perimetro rosso (come le zone C) e l'interno giallo come le B/1.

21.6 ZONE C

Sono rappresentate da edifici di nuova costruzione che in parte ricalcano l'orditura stradale esistente e in parte no, per definire un nuovo disegno del centro urbano che sia di connessione con il nuovo porto.

I fabbricati della zona C sono segnati in rosso. La Scheda Norma di cui alla tav. 13, in cui sono riportati i parametri altimetrici degli edifici di nuova costruzione, rappresenta una guida per attuare il progetto esecutivo.

21.7 Attività alberghiero-ricettiva

Per attività alberghiero-ricettiva nell'ambito del centro urbano, non vi sono limiti di superficie. E consentito un aumento fino al 30% della superficie utile in tutte le attività alberghiere esistenti.

Per i nuovi esercizi alberghieri, costruiti su lotti liberi, o che utilizzino fabbricati esistenti, deve essere garantita la disponibilità di parcheggio privato e pubblico conforme agli standard indicati.

21.8 verde all'interno del centro urbano si divide in tre categorie:

A) verde paesaggistico (color verde e verde scuro) che al di là di chi è proprietario -in genere nel centro urbano la proprietà è pubblica- è da considerare intangibile. In queste zone sono comprese molte aree archeologiche. L'obiettivo è quello di integrare le zone archeologiche con il verde pubblico. In queste aree sono ammessi solo interventi atti allo loro usufruibilità mediante percorsi e attrezzature specifiche. Si interviene con il metodo del restauro e del ripristino filologico teso a riportare l'originaria piantumazione e/o secondo i criteri stabiliti dalla soprintendenza ai beni Archeologici.

B) verde pubblico prevalentemente formato dagli ex parchi delle Ville Albani, Sarsina, Adele. Si interviene con il metodo del restauro e del ripristino filologico teso a riportare l'originaria conformazione (e piantumazione) all'interno dei parchi delle grandi ville storiche ancora leggibile nel catasto del 1939. (vedi anche zona G).

C) verde di pertinenza è il verde che fa riferimento soprattutto ai giardini delle ville che, pur realizzate nel '900, sono considerate di rilevanza storico architettonica. Ma può essere anche un verde a sé stante. E' un verde da salvaguardare nella sua dimensione e conformazione mediante interventi di restauro o ripristino utilizzando le piantumazioni originarie elencate nell'apposita ricerca agro-vegetazionale.

ZONE D

articolo 22

Zone D

Sono le parti del territorio destinate a insediamenti produttivo -industriale, artigianale, commerciale e direzionale- ai sensi del DI 2.4.68 n. 1444. Nel piano sono indicate come produttive 3 zone.

22.1 D/1 Produttivo

Sono le aree industriali esistenti o considerate di completamento. Per esse valgono le norme fissate al momento della loro individuazione e pianificazione. Compreso il PIP di recente approvazione.

22.2 D/2 artigianale-commerciale.

Sono le aree produttive -in essere o di completamento- in cui si svolge prevalente attività artigianale.

In esse si svolge e si può continuare a svolgere anche un attività "mista" fatta di lavoro artigianale e produttivo in genere a cui si affianca l'attività commerciale (purché non assuma i parametri del "centro commerciale / super mercato", fatte salve le attività esistenti). Si possono inserire anche quelle attività legate alle nuove tecnologie, all'apprendimento e alla formazione professionale.

22.3 D/3 produttivo-direzionale

L'attività direzionale si può svolgere anche nelle zone D/1 e D/2.

Il "terziario" può essere integrato alla produzione (D/1) e alla produzione connessa al commercio (D/2). Il piano individua anche un modesto "centro direzionale" inserito nell'area D/1 - D/2.

Nelle zone D/3 possono svolgersi anche attività legate alle nuove tecnologie, all'apprendimento e alla formazione professionale. Oltre a quelle connesse al terziario tradizionale sono ammesse attività inerenti lo spettacolo in genere.

Sono escluse la residenza e la presenza di attività che si possono configurare analoghe a quelle dei super mercati.

In questo centro il 50% dell'area deve essere attrezzata a verde.

La superficie utile è definita da un indice di 0,45 mq/mq.

L'altezza massima è di ml 20.

22.4 Parametri di intervento

Per le aree D di completamento sono consentiti tutti gli interventi, compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni, finalizzati all'adeguamento funzionale delle attività esistenti.

Ut uguale a 0,5 metro quadro / metro quadro

Indice di copertura uguale al 60% del Sf

(Non é fissata l'altezza massima di parte degli edifici produttivi (ciminiera e parti tecnologiche) mentre per i capannoni è fissata l'altezza massima di 12 ml)

22.3 Nelle zone D sono ammessi inoltre i seguenti usi

U3 Attività di servizio pubbliche e private

U3.5 Commercio all'ingrosso, magazzini

U3.8 Attività di servizio e distribuzione carburanti

22.5 Alloggi di servizio e di custodia

Gli alloggi di servizio e di custodia, sono sempre ammessi in zona "D", essi devono essere connessi funzionalmente e strutturalmente alle aziende o impianti insediati. Essi concorrono alla determinazione della superficie utile produttiva o dell'impianto o servizio cui sono connessi.

E' ammesso per tale uso una superficie utile massima di 100 mq per unità produttiva ovvero per ogni singola azienda insediata.

ZONE E

articolo 23

GENERALITA'

Sono le parti del territorio non urbanizzate. Gli insediamenti ricadenti in tali zone sono finalizzati all'uso prevalentemente agricolo delle stesse.

Gli insediamenti storici esistenti in zona E, in quanto testimonianza dell'evoluzione temporale del sistema di produzione agricola e dei sistemi insediativi connessi, fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente (zona A) e, come tali, debbono essere conservati e valorizzati.

Gli interventi per il recupero e l'integrazione degli insediamenti esistenti devono tenere conto delle esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo e di tutela dell'ambiente.

23.1 definizioni

ZONA AGRICOLA: i terreni di cui alla lettera E) del D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e alla legge regionale 38/99 e successivi Decreti, individuate come tali negli strumenti urbanistici.

La zona agricola di Anzio é di recente formazione. Anche se esistono aree di maggiore produttività agricola, a nord del territorio comunale, prima della località "Lido dei Pini", nell'analisi storica emerge come questa zona fosse boscata. In alcune di queste zone si nota ancora la persistenza della "macchia" mediterranea. Pur trasformata in alcuni casi in tenuta agricola, la "macchia" se e in quanto ripristinata acquista un valore ambientale irreversibile e superiore a quello dell'agricoltura tradizionale. Questa zona è stata definita "verde paesistico".

Altre zone agricole, molto frammentate e con presenza di serre, sono esistenti in molte parti del territorio comunale.

La zona E si suddivide in:

ZONA E/1 e ZONA E/2

23. 2 sottozona agricola E1

In quanto parzialmente ma progressivamente abbandonata, non é un'area di primaria importanza per l'esercizio dell'attività agricola. Neppure lo é per l'assetto socio-economico e/o biologico del territorio e/o per la difesa del "paesaggio agrario".

Quest'area è comunque destinata agli usi agricoli, allevamenti e residenza connessa all'agricoltura.

Sono ammesse nuove costruzioni se destinate ad annessi rustici, serre, impianti per acqua coltura, allevamenti zootecnici e a anche a uso residenziale (sempre che la residenza sia finalizzata al conducente della azienda agricola) se e in quanto il lotto di terreno supera 1 ettaro. Nel caso di nuova costruzione finalizzata alla residenza di chi

conduce l'azienda agricola, questi sono limitati a fabbricati unifamiliari con una superficie utile massima SU=100 mq. Nel caso in cui l'azienda agricola intenda praticare attività di "agro-turismo", le dimensioni dell'intervento saranno conformi ai dispositivi regionali in materia e quindi alla presentazione di un progetto approvato dalla Regione Lazio.

23.3 sottozona agricola E2 – Verde paesistico

E' un'area di notevole importanza paesaggistica ed é indispensabile la sua permanenza e la sua eventuale crescita per l'equilibrio eco-biologico del restante territorio in quanto fortemente urbanizzato.

Per queste zone é previsto l'eventuale quanto graduale ripristino della macchia mediterranea che caratterizzata originariamente tutto il territorio comunale fino alla fine del XIX° secolo.

Per le aziende agricole inserite in queste aree vaste, boscate e/o di rispetto ambientale sono ammesse nuove costruzioni esclusivamente di annessi rustici o in ampliamento a quelli esistenti solo se necessarie allo sviluppo del fondo agricolo. Sono inoltre ammesse costruzioni destinate a servizi nelle zone destinate a parco per attività di servizi al parco stesso.

articolo 24

Edifici residenziali agricoli

Si definiscono edifici a destinazione agricola tutti quelli che sono direttamente a servizio della conduzione di un fondo (o azienda agricola) che svolge attività produttive di carattere agricolo ivi comprese le residenze del conduttore del fondo (o azienda agricola) e di coloro che lo lavorano.

In tali zone sono ammessi i seguenti usi:

U1.1 Residenza

U2.2 Agriturismo

articolo 25

Interventi di ampliamento e di adeguamento funzionale per le case rurali e per gli annessi rustici in territorio agricolo e sistemazione aree scoperte.

(Si definisce annesso rustico un manufatto edilizio che sia adibito all'attività agricola quali fienili, stalle ricoveri per automezzi legati alla produzione agricola, etc.)

Sono consentiti, attraverso concessione edilizia diretta, gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione di fabbricati non classificati come storici, qualora l'edificio di progetto risulti avere caratteristiche architettoniche e tipologico-morfologico aderenti a quelle tradizionali.

Sono ammessi interventi di ampliamento fino al 25 % della SU a condizione che gli interventi stessi siano conformi alle caratteristiche storiche complessive -tipologiche e strutturali- del fabbricato. La destinazione d'uso prevalente é quella residenziale, senza esclusione di laboratori e uffici se e in quanto l'edificio fa parte di un'azienda agricola.

Ciò dovrà avvenire riducendo al minimo la sottrazione di suolo coltivabile alla

superficie complessiva dell'azienda.

Le nuove costruzioni dovranno costituire con le esistenti un complesso organico sia dal punto di vista funzionale che architettonico che formale.

articolo 26

Edifici preesistenti

Ruderi o edifici non più esistenti ma che siano riportati come tali sulle tavole del PUCG o che siano documentabili attraverso planimetrie catastali, documentazione fotografica, ecc. potranno essere ricostruiti sull'area di sedime originaria

Qualora norme sovraordinate ne vietino la ricostruzione, o gli edifici si trovino in fregio a strade o a zone insane, la volumetria potrà essere ricollocata solo nelle immediate vicinanze (lotto di pertinenza all'edificio originario).

Gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, inattivi, o le residenze non stabilmente abitate, potranno essere, in tutto o in parte, utilizzati per una destinazione d'uso compatibile con la residenza, oltre a destinazioni di ristoro e ricettive.

articolo 27

Tutela ambientale

Ai fini della tutela ambientale del territorio agricolo, gli elementi paesaggistici aventi rilevante valore ambientale, come i corsi d'acqua, nonché le relative sponde e arginature, devono essere debitamente curate e conservate secondo il criterio della naturalità e tutela della flora autoctona, tenendo conto delle caratteristiche del clima; in particolare é vietato l'interramento e la canalizzazione con sponde in cemento dei fossi e delle scoline che vanno tutelati da ogni forma d'inquinamento. Lungo gli stessi, il taglio senza sostituzione, di arbusti e cespugli, esclusi la potatura ed altri interventi funzionali all'uso agricolo, é vietato.

Per il taglio di filari di alberi, nuclei arborei e soggetti vegetali, é richiesta l'autorizzazione del Sindaco.

articolo 28

Serre

1. Le serre si distinguono in:

- a) serre mobili
- b) serre fisse

28.1 Serre mobili

Le serre mobili sono costituite da coperture destinate a proteggere, durante una parte limitata dell'anno, colture sensibili alle condizioni climatiche o per anticipare la produzione. Le serre mobili non sono soggette a rilascio di concessione edilizia o autorizzazione edilizia. Possono essere realizzate in qualsiasi ambito territoriale delle zone E.

28.2 Serre fisse

Le serre di tipo prefabbricato o costruite in opera si intendono fisse quando risultano stabilmente infisse nel suolo.

Le serre fisse senza strutture murarie fuori terra sono equiparate a tutti gli effetti agli annessi rustici senza i limiti di copertura per essi previsti.

Le serre fisse con strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per acqua coltura e l'agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 30 per cento del fondo in proprietà o in disponibilità. Possono essere realizzate solo nell'ambito E/1

Le serre fisse, purché volte alla protezione o forzatura delle colture, possono essere installate con concessione o autorizzazione edilizia, fermo restando per le zone vincolate l'obbligo di acquisire la prescritta autorizzazione di cui alla legge 490/99 (ex 29 giugno 1939, n.1497.)

ZONE F-G PER ATTREZZATURE E SERVIZI

articolo 29

Zone F

Aree per attrezzature di interesse generale

Sono le aree destinate ad attrezzature per uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale, nonché di interesse provinciale, regionale e nazionale, in conformità agli strumenti di programmazione di rispettiva competenza.

In particolare si individuano le seguenti sottozone:

- F1 Sport -Attrezzature sportive, pubbliche e private.**
Usi previsti: U3.12
- F2 Chiesa -chiese e strutture religiose.**
Usi previsti: U3.11, U3.9
- F3 Cimitero.**
Usi previsti: U5.2
- F4 Tecnologico.**
Usi previsti: U5.1
- F5 Amministrativo.**
Usi previsti: U3.6, U3.9
- F6 Interesse collettivo -centri culturali e strutture per lo spettacolo.**
Usi previsti: U3.9, U3.10, U3.13
- F7 Parchi di scala urbana e/o territoriale**

La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito comunque di quelle consentite nelle zone F, o la modifica degli indici e parametri previsti è subordinata al rispetto dei parametri relativi agli standard.

Le zone F sono sempre soggette a un progetto unitario esteso all'intera zona o sottozona da approvarsi da parte del Consiglio Comunale con il quale vengono fissate le destinazioni (compatibili con le previsioni di piano) e gli indici.

È ammessa la possibilità che il 30% della Su realizzabile sia destinata ad attività integrate, anche di tipo privato, compresi eventuali alloggi per personale di custodia; in questo caso, l'area d'intervento, che può essere costituita dall'intera sottozona o da uno stralcio di questa, sarà soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

articolo 30

Zone G Aree per servizi

Sono le aree per servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

In tali aree sono ammessi tutti gli usi previsti di seguito. Qualora rivestano un ruolo a scala di quartiere o di frazione o, comunque relativo a un ambito del territorio urbano o comunale. È inoltre consentito l'uso U3.8.

30.1 Si individuano le seguenti sottozone:

G1 Sport -Attrezzature sportive, pubbliche e private

Usi previsti: U3.12

G2 Scuole inferiori -Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo

Usi previsti: U3.10

G3 Chiesa

Usi previsti: U3.11, U3.9

G4 Amministrativo

Usi previsti: U3.6, U3.9

G5 Interesse collettivo -centri civici sociali e culturali, circoli ricreativi strutture per lo spettacolo (discoteche, cinema, ecc.) ecc.

Usi previsti: U3.9, U3.10, U3.13

G6 Verde pubblico, piazze e spazi pedonali

G7 Parcheggi.

30.2 La cartografia indica le eventuali sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito di quelle consentite nelle zone G, e la modifica degli indici e parametri previsti è subordinata alla presentazione di P.P. di iniziativa pubblica o privata;

30.3. In generale andranno rispettati i seguenti indici e parametri:

$U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$

- parcheggi (esclusi i parcheggi multipiano)

$30 \text{ mq}/100 \text{ mq}$ di S_u .

30.4 Per le seguenti destinazioni:

- Aree attrezzate per il commercio ambulante e spettacoli

- Attività sportive scoperte pubbliche

- Verde pubblico attrezzato

- Piazze e giardini pubblici

- Parcheggi pubblici

- Attività sportive scoperte private

- Maneggi

- Pesche sportive

- Orti collettivi

- Altre funzioni assimilate

è consentita la costruzione dei fabbricati strettamente connessi alla funzionalità delle attività con un indice (U_f) non superiore a $0,1 \text{ mq/mq}$. Ove non specificatamente

indicato dovrà comunque essere garantita una quota di parcheggio pari a 15 mq ogni 100 mq di superficie destinata all'attività.

È consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo.

30.5 Verde pubblico attrezzato

Esso comprende sia il verde attrezzato di urbanizzazione primaria che il verde a parco di urbanizzazione secondaria nonché le aree pubbliche o di uso pubblico sistemate a verde, ivi comprese eventuali piste pedonali e ciclabili, spazi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici ecc.).

La superficie di tali aree concorre alla definizione degli standard urbanistici e sono da considerare a tutti gli effetti quali zone "G"

30.6 Parcheggi pubblici

Comprendono sia gli spazi di sosta e di parcheggio di urbanizzazione primaria che i parcheggi di urbanizzazione secondaria, nonché i parcheggi pubblici principali esistenti o di progetto, individuati con apposita simbologia nelle tavole di progetto. Questi ultimi sono da considerare a tutti gli effetti quali zone "G" ai fini del rispetto della dotazione minima di standard urbanistici per ogni area urbanizzata o attività di pubblico interesse.

Una quota parte dei parcheggi pubblici dovrà essere attrezzata per posteggio di motocicli, ciclomotori e biciclette nelle quantità previste per ogni uso.

Le quote richieste di parcheggio pubblico possono essere realizzate —salvo diversa indicazione del P.U.C.G.— in forma di posti auto all'aperto alberati o in autorimesse anche su più piani.

Si definisce posto auto "PA" uno spazio di 2,5x5 m. e al fine della verifica di numeri di PA per mq. si considera $1PA=25mq$ (comprensivo lo spazio per la sosta e le manovre).

Dovranno essere rispettate le norme in materia di barriere architettoniche.

articolo 31

Aree per attività estrattive

Per le prescrizioni su tali aree si rimanda al P.A.E. (Piano per le Attività Estrattive di materiale lapideo ghiaioso / sabbioso o compatto), redatto per legge dall'Amministrazione provinciale. Tale attività è vietata in tutte le zone vincolate a verde.

articolo 32

Distributori di carburante

$U_f=0,3$ mq/mq

Le categorie di intervento previste sono: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione con saturazione dell'indice, nuova costruzione. La loro ubicazione è contenuta nel Piano del Traffico Urbano. (P.T.U)

TITOLO V NORME TRANSITORIE E FINALI

articolo 33

Decadenza di norme in contrasto con il P.U.C.G.

Le norme regolamentari in contrasto con le prescrizioni e norme del PUCG. sono sostituite dalle presenti norme.

articolo 34

Concessioni in contrasto con il P.R.G.

Le concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di approvazione del PUCG mantengono la loro validità anche se in contrasto con le prescrizioni del piano stesso, a condizione che i relativi lavori *siano** iniziati entro un anno dalla data del rilascio della concessione.

Varianti essenziali a tali concessioni dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.U.C.G.

articolo 35

Piani particolareggiati fatti salvi

I piani particolareggiati privati già approvati nonché convenzionati e i piani particolareggiati pubblici già adottati rimangono in vigore a tutti gli effetti per il tempo previsto per la loro validità ed efficacia. In tale periodo l'attuazione del Piano Particolareggiato avviene in base alle norme, indici e parametri vigenti alla data di adozione del Piano Particolareggiato stesso.

In caso di varianti ai suddetti piani attuativi, tali varianti dovranno conformarsi alle prescrizioni del presente P.U.C.G.

* modificato: **vengano**