



COMUNE DI CERVETERI

NUOVO PIANO REGOLATORE GENERALE (Variante Generale al PRG)

INCARICO: DETERMINAZIONE n. 68 del 30.12.2011 e n. 448 del 28.03.2012

SINDACO DI CERVETERI

Alessio Pascucci

RESPONSABILE AREA ASSETTO USO e
SVILUPPO DEL TERRITORIO-URBANISTICA

Ing. Mauro Nunzi

Progettisti incaricati:



EUROMADE S.R.L.
MANDATARIA



Ing. Francesco Rubeo
(Direttore Tecnico e Coordinatore)

Prof. Ing. Giuseppe Imbesi

Prof. Ing. Elio Piroddi

Arch. Manuela Alessi

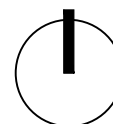
Arch. Paola Nicoletta Imbesi

Arch. Fulvio Scarinci

Ing. Alessandro Corpacci



Norme Tecniche di Attuazione



TAVOLA

SCALA

DATA DI EMISSIONE

22.03.2017

COMUNE DI CERVETERI

(Provincia di Roma)

Nuovo Piano Regolatore Generale (Variante Generale al PRG)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Indice

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO 1 - OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

- Articolo 1 - Oggetto del Piano
- Articolo 2 - Elaborati del Piano
- Articolo 3 - Eventuali contrasti tra elaborati
- Articolo 4 - Osservanza di norme e strumenti sovraordinati
- Articolo 5 - Rischio Archeologico
- Articolo 6 - Tolleranze in fase attuativa

CAPO 2 – PARAMETRI E DEFINIZIONI

- Articolo 7 - Grandezze urbanistiche
- Articolo 8 - Indici

CAPO 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

- Articolo 9 - Modalità di attuazione del Piano
- Articolo 10 - Programmi integrati di intervento (PrInt)
- Articolo 11 - Premialità e compensazioni
- Articolo 12 - Acquisizione di aree per standard urbanistici ex DM 1444/1968
- Articolo 13 - Acquisizione delle fasce di adeguamento delle infrastrutture lineari
- Articolo 14 - Interventi di bioedilizia e premialità

CAPO 4 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL TERRITORIO, DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO, STANDARD URBANISTICI

- Articolo 15 - Categorie di intervento (MO, MS, RRC, RE, NC, RU, DR)
- Articolo 16 - Destinazioni d'uso ammesse e relative dotazioni minime di parcheggio e di spazio pubblico
- Articolo 17 - Disciplina delle destinazioni d'uso ammesse
- Articolo 18 - Dotazioni minime richieste per interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Articolo 19 - Standard Urbanistici ex DM 1444/1968

TITOLO II – SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

CAPO 1 - SISTEMA AMBIENTALE

Articolo 20 - Articolazione delle componenti

CAPO 2 - PARCHI E AREE PROTETTE

Articolo 21 - Definizioni e obiettivi

Articolo 22 - Parchi urbani-territoriali

Articolo 23 - Parco del Litorale

Articolo 24 - Parco archeologico

CAPO 3 - TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 25 - Definizioni e obiettivi

Articolo 26 - Norme Generali

Articolo 27 - Disciplina delle Aree agricole

Articolo 28 - Aree gravate da usi civici

TITOLO III - SISTEMA RELAZIONALE

CAPO 1 – COMPONENTI DEL SISTEMA RELAZIONALE

Articolo 29 - Articolazione delle componenti

CAPO 2 – INFRASTRUTTURE

Articolo 30 - Definizioni e obiettivi

Articolo 31 - Infrastrutture tecnologiche

Articolo 32 - Infrastrutture stradali

Articolo 33 - Infrastrutture ferroviarie

CAPO 3 – INFRASTRUTTURE “VERDI”

Articolo 34 - Definizioni e obiettivi

Articolo 35 - Percorsi verdi di fruibilità ambientale

TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO 1 – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 36 - Articolazione delle Componenti

CAPO 2 - TESSUTI STORICI

Articolo 37 - Definizioni e obiettivi

Articolo 38 - Centro storico di Cerveteri

Articolo 39 - Nuclei storici: Ceri e Sasso

CAPO 3 - TESSUTI CONSOLIDATI

- Articolo 40 - Definizioni e obiettivi
- Articolo 41 - Tessuti consolidati di primo ampliamento
- Articolo 42 - Tessuti consolidati di secondo ampliamento
- Articolo 43 - Tessuti consolidati di espansione recente

CAPO 4 - TESSUTI DA CONSOLIDARE

- Articolo 44 - Definizioni e obiettivi
- Articolo 45 - Tessuti da consolidare
- Articolo 46 - Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi (L.R. 28/80 e s.m.i.)
- Articolo 47 - Programmi Integrati degli ambiti strategici: il fronte mare, la porta di Cerveteri
- Articolo 48 - Tessuti per attività

CAPO 5 - AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE

- Articolo 49 - Definizioni e obiettivi
- Articolo 50 - Ambito per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali per PEEP
- Articolo 51 - Ambito a trasformabilità potenziale per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali concentrati
- Articolo 52 - Ambito per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività:
Piano in itinere di Pian del Candeliere
- Articolo 53 - Ambito per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività

TITOLO V – SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PER SERVIZI

CAPO 1 – COMPONENTI DEL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PER SERVIZI

- Articolo 54 - Articolazione delle Componenti

CAPO 2 – ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI

- Articolo 55 - Servizi Pubblici, norme generali
- Articolo 56 - Servizi pubblici di livello urbano
- Articolo 57 - Verde e Servizi pubblici di livello locale

CAPO 3 – ATTREZZATURE PER SERVIZI E VERDE PRIVATI

- Articolo 58 - Servizi e Verde Privati, norme generali
- Articolo 59 - Servizi privati
- Articolo 60 - Verde privato attrezzato

TITOLO VI – NORME FINALI E TRANSITORIE

- Articolo 61 - Adeguamenti e deroghe
- Articolo 62 - Strumenti Attuativi approvati o adottati e progetti approvati o adottati
- Articolo 63 - Corrispondenza delle zone del Piano con le zone omogenee del DM 1444/1968

COMUNE DI CERVETERI

(Provincia di Roma)

Nuovo Piano Regolatore Generale (Variante Generale al PRG)**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE****TITOLO I - NORME GENERALI****CAPO 1 - OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO****Articolo 1 - Oggetto del Piano**

La Variante generale del PRG di Cerveteri, di seguito denominata "Piano", disciplina le attività di trasformazione fisica e funzionale, di rilevanza urbanistica, nel territorio comunale e si applica secondo le prescrizioni e le indicazioni delle presenti norme tecniche e degli elaborati grafici di cui al successivo articolo 2.

Articolo 2 - Elaborati del Piano

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche Di Attuazione
- Elaborati Grafici, formati da:

1. LO STATO DI FATTO

N.	Titolo	Scala
A1.1	Inquadramento Territoriale: le infrastrutture e i centri	1:200/100.000
A1.2	Il sistema ambientale: morfologia, vegetazione, idrografia	1:50.000
A1.3	Il sistema insediativo: lo stato attuale del Territorio	1:20.000
A1.4	Il sistema insediativo: evoluzione storica degli insediamenti	1:20.000
A1.5	Il Sistema relazionale: mobilità servizi e infrastrutture	1:20.000

2. IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE ESISTENTE

N.	Titolo	Scala
A2.1	La pianificazione sovraordinata: il PTPR – Piano Territoriale Paesistico Regionale	1:50.000
A2.2	La pianificazione sovraordinata: il PTPG - Piano territoriale Provinciale	1:200/100.000
A2.3	La pianificazione sovraordinata: Il Piano di Gestione Unesco	1:200/100.000

A2.4	La Carta dei vincoli archeologici	1:50.000
A2.5	La Carta dei vincoli paesistici e ambientali	1:20.000
A2.6	La Carta della Trasformabilità	1:50.000
A2.7	Il PRG Vigente	1:20.000
A2.8	L'attuazione PRG Vigente: i piani attuativi in itinere	1:20.000

3. IL PROGETTO

N.	Titolo	Scala
P.0	Quadro di Unione	1:20.000
P.1	Azzonamento del territorio comunale (P.1.a; P.1.b; P.1.c; P.1.d)	1:10.000
P.2	Azzonamento delle aree urbane: Cerveteri	1:5.000
P.3	Azzonamento delle aree urbane: i centri e i borghi agricoli	1:5.000
P.4	I servizi e le infrastrutture (P.4.a ; P.4.b; P.4.c)	1:5.000/20.000
P.5	Azzonamento: aree agricole	1:20.000
P.6	Azzonamento: sovrapposizione dei vincoli sovraordinati	1:20.000

Articolo 3 - Eventuali contrasti tra elaborati

1. Ai fini di una più agevole lettura la dizione Variante Generale al PRG è sintetizzata, nelle presenti Norme in PRG o Piano.
2. In caso di discordanza tra tavole e NTA prevalgono queste ultime.
3. In caso di discordanza tra tavole di scala diversa prevale quella a scala maggiore.
4. In caso di discordanza le presenti NTA prevalgono sul Regolamento Edilizio.

Articolo 4 - Osservanza di norme e strumenti sovraordinati

1. La disciplina del PRG contenuta nelle presenti norme e nelle tavole prescrittive è applicabile nel rispetto delle normative e degli strumenti di pianificazione sovraordinati al PRG medesimo e di quant'altro prescritto e consentito dalle leggi in vigore.
2. Nelle fasce interessate e/o perimetrate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 17 del 04/04/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 21 del 07/06/2012 – S.O. n. 35 e s.m.i., le trasformazioni ammesse dalle presenti norme sono attuabili solo se compatibili con le norme di attuazione dello stesso.
3. Nelle aree costituenti "beni paesaggistici" ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs 42/2004, fino alla approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) le trasformazioni ammesse dalle presenti norme sono attuabili solo se compatibili sia con il Piano Territoriale Paesistico (PTP) dell'ambito n.2 *Litorale Nord* approvato con LL.RR. 06.07.1998 nn.24b e 25, che con il PTPR.
4. I vincoli riportati nelle tavole dell'azzonamento P1, P2 e P3, sono da riferirsi all'involuppo delle aree gravate da vincoli sovraordinati come meglio dettagliati nella tav. P5.

Articolo 5 - Rischio archeologico

1. Il territorio del Comune di Cerveteri è interessato da un'ampia zona di vincolo archeologico e, nell'insieme, presenta un'elevata sensibilità rispetto a tale tematica. Le zone di vincolo e le relative fasce di rispetto sono individuate e riportate sul Piano nella tav. A.2.4., Carta dei Vincoli Archeologici.
2. In accordo con il PTP ambito Territoriale n. 2 –Litorale nord, nelle zone vincolate di cui al comma 1.:
 - ogni singola risorsa archeologica deve essere obbligatoriamente circondata da una fascia di rispetto individuata dal Piano Territoriale Paesistico;
 - sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, risanamento, recupero statico e igienico, restauro conservativo;
 - le nuove costruzioni nonché per l'ampliamento di quelle esistenti possono essere autorizzate soltanto nei casi esplicitamente previsti dal PTP; in ogni caso l'eventuale autorizzazione e l'ubicazione di nuovi manufatti è condizionata agli esiti dei saggi e degli scavi preventivi effettuati dal richiedente sotto la supervisione della Soprintendenza archeologica competente.

Articolo 6 - Tolleranze in fase attuativa

1. Qualora le linee grafiche delle tavole del PRG non coincidano ma siano prossime a elementi fisici rilevabili sul terreno (quali confini, fossi, recinzioni, sedimi e simili) dette linee possono intendersi coincidenti con tali elementi.
2. Qualora dovessero rendersi necessarie modifiche non sostanziali, in sede di progetto definitivo ed esecutivo, ai tracciati delle reti o di altri elementi lineari ad esse connesse al fine di adeguarli alle situazioni di fatto, tali modifiche non comportano variante urbanistica.

CAPO 2 – PARAMETRI E DEFINIZIONI

Articolo 7 - Grandezze urbanistiche

1. La seguenti definizioni delle Grandezze Urbanistiche, mutate, ove possibile, dall'Accordo ai sensi dell'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 28 agosto 1997 n.281 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo ai sensi dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., sostituiscono integralmente quelle analoghe contenute all'art. 92 del Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Cerveteri approvato con ultima deliberazione di CC n.8 del 02.04.2013. Per le Grandezze non espressamente identificate nelle presenti norme continuano ad essere valide quelle riportate del Regolamento.

2. **Superficie territoriale (ST):** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3. **Superficie fondiaria (SF):** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
4. **Superficie utile lorda (SUL):** Somma delle superfici di tutti i piani compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio e dei piani, computati analogamente, posti nei seminterrati e negli interrati aventi destinazione abitabile, escluse le superfici accessorie SA.
5. **Superficie Accessoria (SA):** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge i balconi e le terrazze;
 - le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80 ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
 - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
 - spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
 - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, i lavatoi e gli stenditoi, locali per macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.
-
6. **Volume edificato o edificabile (VE):** Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale lorda di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- Il rapporto tra Volumetria edificabile del PRG previgente e SUL edificabile del presente PRG è regolato dall'altezza convenzionale di m. 3,20 per le destinazioni abitative, a Servizi, Turistico-Ricettive e a m.4 per tutte le altre destinazioni. Tale parametro di conversione si applica anche in attuazione di norme regionali o statali eventualmente ancora

esprese in valori volumetrici.

7. **Superficie coperta (SC):** rappresenta la proiezione al suolo della massima superficie di ingombro dell'edificio fuori terra con esclusione di cornicioni, pensiline, balconi e simili, nonché dei bovindi qualora impegnino un numero di piani non superiore alla metà dei piani abitabili.
8. **Superficie permeabile (SP):** misura la quota di Superficie fondiaria scoperta che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque. Una superficie con pavimentazione permeabile è considerata equivalente ad una superficie permeabile di minore estensione calcolata applicando il criterio C.4.3 del Protocollo ITACA Nazionale 2011. Tale criterio stabilisce, in funzione del tipo di pavimentazione permeabile utilizzato, il valore del "coefficiente di riduzione di permeabilità" da applicare per calcolare la superficie permeabile equivalente ⁽¹⁾.
9. **Altezza degli edifici:** altezza massima tra quella dei vari fronti dell'edificio, dove l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.Può essere espressa in ml. o in numero di piani abitabili fuori terra, in quest'ultimo caso non può superare la somma delle seguenti altezze lorde:
 - piano terreno m. 5,0 se destinazione commerciale, m.4,0 se altre destinazioni non residenziali, m.3,2 per destinazioni residenziali; per le destinazioni non residenziali, tali valori sono incrementabili per motivate esigenze tecniche, e limitatamente a interventi di un solo piano fuori terra, nel caso di destinazioni speciali (es. palestre, spettacolo, ecc.);
 - piani superiori m. 3,2, incrementabili per motivate esigenze tecniche fino a m. 4,0 solo nel caso di destinazioni non residenziali.In ogni caso, dovranno essere rispettate le altezze massime in metri previste dalle normative e/o strumenti di pianificazione sovraordinati. In ogni caso, per i nuovi interventi previsti dal presente PRG, per le destinazioni commerciali l'altezza minima lorda interpiano non potrà essere inferiore a ml. 3,80.
10. **Distanza tra i fabbricati (DF):** le presenti norme recepiscono la definizione di cui all'articolo 92 comma 14 del Regolamento Edilizio.
11. **Distanza dei fabbricati dai confini (DC):** le presenti norme recepiscono la definizione di cui all'articolo 92 comma 15 del Regolamento Edilizio.
12. **Distanza dei fabbricati dalle strade (DS):** le presenti norme recepiscono la definizione di cui all'articolo 92 comma 16 del Regolamento Edilizio.

⁽¹⁾ Il criterio c.4.3 del protocollo Itaca Nazionale 2011 stabilisce, per esempio, che una pavimentazione fatta di "elementi grigliati/alveolari in cls posato a secco, con riempimento di terreno vegetale o ghiaia" ha un coefficiente di riduzione di permeabilità pari a 0,60, per cui 1000 mq di tale pavimentazione equivalgono a una superficie permeabile di 600 mq.

13. **Distanza delle recinzioni dalle strade (DRS):** misura la distanza delle recinzioni dal confine stradale.

Articolo 8 - Indici

1. **Indice di edificazione territoriale (IT):** rappresenta il rapporto tra il VE e la ST ed è espresso in mc/mq.
2. **Indice di edificazione fondiaria (IF):** rappresenta il rapporto tra il VE e la SF ed è espresso in mc/mq.
3. **Indice di utilizzazione territoriale (UT):** rappresenta il rapporto tra la SUL e la ST ed è espresso in mq/mq.
4. **Indice di utilizzazione fondiaria (UF):** rappresenta il rapporto tra la SUL e la SF ed è espresso in mq/mq.
5. **Indice di copertura (IC):** rappresenta il rapporto tra l'SC e la SF ed è espresso con un numero <1 o in percentuale.
6. **Indice di permeabilità (IP):** esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la superficie di riferimento, territoriale o fondiaria, specificata caso per caso dalla disciplina di zona.
7. **Densità arborea (DA) e arbustiva (DAR):** esprimono rispettivamente il numero minimo ammissibile di alberi ad alto fusto o di arbusti da mettere a dimora per ogni unità (mq o ha) di superficie di riferimento specificata caso per caso dalla disciplina di zona.
8. Gli indici che definiscono l'edificazione consentita devono intendersi come valori massimi.

CAPO 3 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

Articolo 9 - Modalità di attuazione del Piano

1. Il Piano si attua attraverso *intervento diretto o indiretto*.
2. Per *intervento diretto* si intende quello realizzabile senza previa formazione di strumenti attuativi sulla base del titolo abilitativo o di quant'altro richiesto dalle norme statali e regionali in materia edilizia.
3. Nei lotti nei quali è ammesso l'intervento diretto le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti, quali strade di accesso e reti tecnologiche, saranno realizzate dal titolare dell'intervento tramite apposita Convenzione da stipulare con il Comune o Atto d'Obbligo.
4. Per *intervento indiretto* si intende quello subordinato dal PRG all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale o dalle presenti norme.
5. È nella facoltà del Comune, qualora ne riconosca la necessità, formare strumenti attuativi anche nelle zone nelle quali il Piano consente l'intervento diretto.
6. Gli *strumenti attuativi* sono quelli, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente

legislazione statale o regionale, sia nella forma di *piani urbanistici attuativi* del Piano (quali Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE), Lottizzazione Convenzionata (LC), Piano di Recupero (PdR), Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) sia nella forma di *programmi complessi*, Programmi Integrati di Intervento (PrInt) e simili.

7. Fatto salvo quanto stabilito da norme più specifiche o sovraordinate, negli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente comma sono a carico dei soggetti titolari dell'attuazione degli interventi edificatori i seguenti oneri: la cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque secondo le misure minime stabilite dalla disciplina di PRG; la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di quota parte delle connessioni esterne determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti; la monetizzazione delle aree a standard non reperite secondo quanto stabilito con apposita Delibera del Consiglio Comunale; la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree a verde pubblico per una durata non inferiore a 3 anni dalla loro realizzazione; gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui all'art.16 del DPR 380/2001 e s.m.i., al netto dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere stesse a scomputo.

Articolo 10 - Programmi integrati di intervento (PrInt)

1. Per favorire, anche mediante incentivi, l'integrazione e il coordinamento progettuale, finanziario, attuativo e gestionale, tra interventi diretti, tra interventi indiretti, tra interventi diretti e indiretti, tra interventi pubblici e privati, è facoltà dell'Amministrazione comunale del Comune fare ricorso al Programma integrato di intervento, di cui alla L 179/92 e alla L.R. Lazio 19.06.1997, n.22 e loro s.m.i. o altro Programma simile, fatta salva la possibilità di intervenire con le modalità attuative ordinarie. Il Programma Integrato può essere avviato sia per iniziativa pubblica che privata.
2. I *Programmi integrati di intervento* (PrInt) di cui alla L. 179/92 e alla LR 22/97 e loro s.m.i., sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana e ambientale e, in particolare, all'adeguamento e alla integrazione delle infrastrutture e dei servizi mediante il concorso di risorse pubbliche e private.
3. Le zone destinate a PrInt da parte del presente Piano sono individuate da appositi perimetri negli elaborati P.1, P.2 e P.3.
4. All'interno dei perimetri di cui al comma 3. possono essere attivati anche più PrInt.
5. L'Amministrazione Comunale, anche su proposta privata con le modalità previste dalla normativa vigente, al fine di incentivare l'integrazione tra gli interventi, diretti ed indiretti, pubblici e privati o di riqualificare ambiti urbani con deficit di urbanizzazioni e servizi, può promuovere la formazione di Programmi Integrati anche in zone diverse da quelle indicate nel Piano, derogando all'indice di zona a condizione che siano rispettate le distanze prescritte (DF, DC, DS, DRS) nella zona medesima.
6. Il PrInt, qualora di iniziativa pubblica, si forma, di regola, con la seguente procedura:
 - a) l'AC provvede alla redazione di un programma preliminare, comprendente gli obiettivi da perseguire, uno schema di assetto preliminare e il programma delle opere pubbliche occorrenti per raggiungere detti obiettivi, con le relative priorità; l'AC dichiara altresì, ove disponibili, le risorse pubbliche per la realizzazione anche parziale delle suddette opere;

- b) l'AC pubblica il programma preliminare e definisce termini e modalità per la presentazione delle proposte di intervento e i relativi criteri di valutazione;
 - c) le proposte di intervento contengono i progetti a livello preliminare e l'offerta economica in termini di un apposito contributo straordinario per la realizzazione del programma di opere pubbliche; detto contributo è commisurato alla SUL delle costruzioni proposte e al suo valore economico;
 - d) le proposte vengono valutate e ridefinite, nei loro contenuti tecnici ed economici, sulla base dei suddetti obiettivi e criteri;
 - e) sulla base delle proposte accettate l'AC provvede alla redazione e all'approvazione del programma definitivo, comprensivo di piano finanziario, di programma temporale, di criteri e prescrizioni progettuali, di schemi di convenzione o atti d'obbligo con i soggetti attuatori e gestori.
7. Qualora il programma integrato non abbia luogo valgono le indicazioni di zona riportate nelle tavv. P.1, P.2 e P.3.
8. Qualora le trasformazioni pubbliche a carico dei privati non si attuino nei tempi stabiliti nel programma temporale degli adempimenti e delle fasi realizzative, le convenzioni e i permessi di costruire decadono, fermo restando il pagamento delle penali previste nel programma per le mancate realizzazioni.
9. Resta comunque salva, in assenza di attivazione del Programma integrato, ovvero nella impossibilità di procedere alla sua attuazione, la facoltà dell'Amministrazione di ricorrere a un altro strumento attuativo secondo quanto previsto nella disciplina di zona.
10. I diritti edificatori incentivanti la formazione dei PrInt sono attribuiti secondo due modalità:
11. per i PrInt individuati dal Piano, mediante aumento degli indici previsti dalla normativa di zona come in essa specificamente determinato;
12. per i PrInt non previsti dal piano, ricorrendo, alle premialità di cui al successivo art. 11.
13. I diritti edificatori incentivanti la formazione dei PrInt sono soggetti a Contributo Straordinario ai sensi della lett. d-ter), comma 4, art. 16, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.. Il Contributo Straordinario, a carico del/i soggetto/i attuatore/i, è determinato in misura non inferiore ai 2/3 (due terzi) del valore immobiliare della maggiorazione di SUL o dei cambi di destinazione d'uso concessi, da destinare alla realizzazione, nell'ambito urbano di riferimento, di opere e servizi pubblici eccedenti le ordinarie urbanizzazioni.
14. E' facoltà dell'A.C. seguire anche procedure di sollecitazione del territorio diverse da quelle previste al comma 5. al fine di favorire l'attivazione e la formazione di PrInt di iniziativa privata.

Articolo 11 – Premialità e compensazioni

1. Al fine di incentivare azioni di riqualificazione e infrastrutturazione del territorio, mediante logiche perequative e con finalità pubbliche, il Piano, secondo le modalità previste dalle specifiche disposizioni di ciascuna zona, attribuisce quantità edificatorie premiali e/o compensative.
2. Dette quantità premiali saranno attribuite per i seguenti fini:
- a) l'attuazione di Programmi Integrati di Intervento di cui al precedente art. 10;
 - b) la realizzazione di interventi riqualificazione negli Ambiti della Trasformazione per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali concentrati di cui al succ. art. 48;
 - c) cessioni compensative di cui ai succ. art. 12 e 13;

- d) premialità di cui al succ. art. 14;
- e) incentivo di iniziative di Partenariati Pubblico Privato, così come disciplinati dal D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., ai fini dell'equilibrio economico-finanziario delle iniziative;
- f) altre forme di premialità previste dal presente Piano dettagliate nelle singole discipline di zona.

Articolo 12 - Acquisizione di aree per standard urbanistici ex DM 1444/1968

1. E' facoltà dell'Amministrazione procedere all'acquisizione di tutte le aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 individuate dal PRG negli elaborati P.1, P.2, P.3 e P.4, secondo le modalità ai successivi artt.55., 56 e 57, mediante esproprio o mediante cessione compensativa.
2. La cessione compensativa può essere eseguita secondo due modalità:
 - a. *Compensazione in situ*,
 - b. *Compensazione trasferita*.
3. Cessione compensativa con *compensazione in situ*. Ai proprietari delle aree comprese nelle zone destinate a standard ex DM 1444/1968, la cui dimensione totale del lotto interessato sia maggiore o uguale a mq. 5.000, e nei casi in cui la morfologia dell'area e il rispetto delle normative e dei Regolamenti vigenti in materia di distacchi lo consentano e nelle aree non gravate da vincoli sovraordinati, è facoltà dell'Amministrazione riconoscere, ai fini dell'acquisizione dell'area stessa e in alternativa alla procedura espropriativa, una edificabilità con l'UF assegnato alla zona di appartenenza applicata all'intera area. Detta quantità edificatoria sarà realizzabile sul 35% dell'area stessa mediante intervento diretto, a condizione che i proprietari cedano al Comune il restante 65%. La zona di appartenenza dell'area da acquisire è individuata nell'elaborato P.4. E' esclusiva facoltà del Comune, indipendentemente dalla configurazione delle proprietà, individuare l'area da cedere e quella nella quale deve essere concentrata l'edificabilità, a tal fine, nell'elaborato P.4. sono comunque individuate indicativamente le aree di concentrazione. Il Comune ha la facoltà di espropriare l'intero ambito in caso di mancato consenso alla cessione da parte del o dei proprietari delle aree comprese nell'ambito stesso. I rispettivi proprietari possono anche chiedere di trasferire, in tutto o in parte, la loro quota di edificabilità in un'area esterna all'ambito purché ricadente nella stessa zona del PRG. L'edificabilità trasferita dovrà essere cumulata con quella dell'area ricevente derogando all'indice di zona a condizione che siano rispettate le distanze prescritte (DF, DC, DS, DRS) nella zona medesima. L'area corrispondente all'edificabilità trasferita viene ceduta al Comune. I proprietari potranno altresì chiedere il trasferimento dei diritti edificatori negli *Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali a trasformabilità potenziale* di cui all'art. 52, in tal caso l'edificabilità dovrà avvenire secondo e specifiche indicazioni secondo le modalità ivi riportate.
4. Cessione compensativa con *compensazione trasferita*. Ai proprietari delle aree comprese nelle zone destinate a standard ex DM 1444/1968, la cui dimensione totale dell'area interessata sia inferiore mq. 5.000, è facoltà dell'Amministrazione riconoscere, ai fini dell'acquisizione dell'area stessa e in alternativa alla procedura espropriativa, un'edificabilità con l'Uf assegnato alla zona di appartenenza applicata all'intera area. La

zona di appartenenza dell'area da acquisire è individuata nell'elaborato P.4.. La suddetta quantità edificatoria sarà realizzabile:

- c. negli *Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali a trasformabilità potenziale* di cui all'art. 52 e secondo le modalità ivi riportate per la realizzazione degli interventi concentrati.
- d. in un'area esterna all'ambito purché ricadente nella stessa zona del PRG; in quest'ultimo caso l'edificabilità trasferita dovrà essere cumulata con quella dell'area ricevente derogando all'indice di zona a condizione che siano rispettate le distanze prescritte (DF, DC, DS, DRS) nella zona medesima.

Il Comune ha la facoltà di espropriare l'intero ambito in caso di mancato consenso alla cessione da parte del o dei proprietari delle aree comprese nell'ambito stesso.

5. Nelle aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 e s.m.i. individuate dal presente Piano già ricadenti in area agricola nel precedente PRG, individuate nella tav. P.4., l'indice compensativo UF, da applicarsi con le modalità di cui a precedente commi 3. e 4., è sempre fissato in 0,02 mq/mq.
6. Nelle aree per standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 e s.m.i., individuate dal presente Piano, già comprese in piani attuativi e/o convenzioni pregresse, individuate nella tav. P.4, le quali siano ancora da acquisire e per le quali non siano state già individuate e/o regolamentate modalità specifiche che ne disciplinino il trasferimento al Comune, l'indice compensativo UF, da applicarsi con le modalità di cui a precedente commi 3. e 4., è fissato in 0,02 mq/mq.

Articolo 13 - Acquisizione delle fasce di adeguamento delle infrastrutture lineari

1. Per le aree ricedenti nelle fasce di adeguamento delle infrastrutture lineari, così come individuate nelle tavv. P.1, P.2, P.3, P.4 e P.6 e/o oggetto di specifici interventi anche futuri da parte degli Enti preposti, si applicano integralmente le disposizioni di cui al precedente art. 12.
2. Nel caso in cui nelle suddette fasce ricadano edifici già realizzati con titolo edilizio valido valgono le seguenti disposizioni:
 - a) se in zona agricola, nel caso di demolizione di edifici situati nelle fasce di cui al presente articolo, che vengano ricostruiti in terreno adiacente ma fuori della fascia interessata, la ricostruzione potrà godere di un incremento della SUL fino al 15% alle condizioni di cui all'articolo 27 delle presenti norme, con IP 30% di SF, DA 1 albero/250 mq di SF, DAR 1 arbusto/100 mq SF.
 - b) se in zone diversa da quella agricola, nel caso di demolizione di edifici situati nelle fasce di cui al presente articolo che vengano ricostruiti in terreno adiacente ma fuori della fascia di rispetto, la ricostruzione potrà godere di un incremento della SUL fino al 50%, alle condizioni di cui all'articolo 16 delle presenti norme, con IP 30% di SF, DA 1 albero/250 mq di SF, DAR 1 arbusto/100 mq di SF e nel rispetto delle distanze DF, DC, DS e DRS prescritte dalla disciplina della zona.
3. La dimensione della fascia di adeguamento delle infrastrutture interessate verrà individuata di volta in volta in base agli specifici progetti del Comune e/o degli Enti preposti.

4. Il Comune ha comunque sempre la facoltà di espropriare le fasce di cui al presente articolo.

Articolo 14 - Interventi di bioedilizia e premialità

1. Fermi restando i requisiti obbligatori, gli incentivi e i contributi di cui agli articoli 4, 5, 13 e 14 della legge regionale 6/2008 e s.m.i., le premialità edificatorie superiori al 30% previste dalle presenti norme, sono concesse a condizione che i progetti presentati e i corrispondenti edifici realizzati raggiungano un livello di prestazione della sostenibilità ambientale pari almeno al livello 3 indicato nella tabella A allegata al regolamento regionale 6/2012 e s.m.i.. Le premialità minori o uguali al 30% previste dalle presenti norme, sono concesse a condizione che i progetti presentati e i corrispondenti edifici realizzati raggiungano un livello di prestazione della sostenibilità ambientale pari almeno al livello 1 indicato nella tabella A allegata al regolamento regionale 6/2012 e s.m.i..
2. Il livello di prestazione della sostenibilità ambientale dell'edificio viene valutato da un soggetto abilitato ai sensi del regolamento regionale 6/2012 e s.m.i., sulla base del protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'articolo 7 della legge regionale 6/2008 e s.m.i., adottato con DGRL 133/2010 (Protocollo ITACA regione Lazio" residenziale e Protocollo ITACA regione Lazio" non residenziale).
3. Nel caso di edifici che hanno usufruito della premialità edificatoria di cui al comma 1 ma che a lavori ultimati raggiungono un livello di prestazione della sostenibilità ambientale inferiore a quello minimo richiesto, il Comune applicherà una sanzione pecuniaria proporzionale al costo di costruzione, la cui entità che verrà fissata con apposita deliberazione di Giunta Comunale, se non verranno effettuati i lavori necessari a raggiungere il livello minimo richiesto medesimo.

CAPO 4 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL TERRITORIO E DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO, STANDARD URBANISTICI

Articolo 15 - Categorie di intervento (MO, MS, RRC, RE, NC, RU, DR)

1. In attuazione della vigente normativa le categorie di intervento urbanistico-edilizio sono le seguenti.
2. Manutenzione Ordinaria (MO): la definizione è quella di cui all'articolo 3.1.a del DPR 380/2001 e s.m.i.
3. Manutenzione Straordinaria (MS): la definizione è quella di cui all'articolo 3.1.b del DPR 380/2001 e s.m.i.
4. Restauro e Risanamento conservativo (RRC): la definizione è quella di cui all'articolo 3.1.c del DPR 380/2001 e s.m.i.
5. Ristrutturazione edilizia (RE): la definizione è quella di cui all'articolo 3.1.d del DPR 380/2001 e s.m.i.
6. Nuova Costruzione (NC): la definizione è quella di cui all'articolo 3.1.e del DPR 380/2001 e s.m.i.

7. Ristrutturazione Urbanistica (RU): la definizione è quella di cui all'articolo 3.1.f del DPR 380/2001 e s.m.i.
8. Demolizione e ricostruzione (DR): intervento di demolizione integrale di un edificio esistente e successiva ricostruzione conforme a quanto prescritto dalle norme di zona.

Articolo 16 - Destinazioni d'uso ammesse e relative dotazioni minime di parcheggio e di spazio pubblico

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono classificate come segue. PU corrisponde alla dotazione minima di parcheggio pubblico, PE corrisponde alla dotazione minima di parcheggio pertinenziale. I parcheggi pubblici (PU), espressi in mq ogni 10 mq di SUL, corrispondono ai parcheggi di cui all'articolo 5 del DM 1444/1968 e s.m.i.. I parcheggi pertinenziali (PE), espressi in mq ogni 10 mq di SUL, corrispondono ai parcheggi di cui all'articolo 41-sexies della legge 1150/1942. Per le destinazioni d'uso commerciali sono prescritte le dotazioni minime di parcheggio pertinenziale (PE), espressi in mq ogni 10 mq di SUL, di cui all'articolo 19 della legge regionale 33/1999 e s.m.i.. Per la grande distribuzione commerciale e per le grandi attrezzature specialistiche è prescritta anche una dotazione minima di spazio pubblico (SpP), espressa in mq ogni 10 mq di SUL

a) Abitative

Abitazioni singole e collettive, studentati, convitti, collegi, residenze per anziani e simili; Destinazioni "strettamente connesse con le abitazioni" di cui all'articolo 3 comma 2 del DM 1444/1968: "negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc."; Bed&breakfast.

PU 4 mq / 10 mq di SUL

PE dotazione minima di cui all'articolo 19 della LR 33/1999 e s.m.i. o art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificato dall'articolo 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i.

b) Commerciali

Piccoli esercizi commerciali con superficie di vendita fino a 250 mq: bar, ristoranti, negozi e simili

PU 4 mq / 10 mq di SUL

PE dotazione minima di cui all'articolo 19 della LR 33/1999 e s.m.i.

Esercizi commerciali di media dimensione con superficie di vendita compresa tra 250 e 2500 mq

PU 6 mq / 10 mq di SUL

PE dotazione minima di cui all'articolo 19 della LR 33/1999 e s.m.i.

Grande distribuzione commerciale (superficie di vendita maggiore di 2500 mq)

PU 8 mq / 10 mq di SUL

PE dotazione minima di cui all'articolo 19 della LR 33/1999 e s.m.i.

SpP 4 mq / 10 mq di SUL

c) Servizi

Servizi diffusi: servizi alla persona e all'impresa, privati o pubblici (socioculturali, ricreativi, assistenziali, sanitari, associativi, bancari, professionali, direzionali, pubblica

amministrazione, istituzioni, agenzie, artigianato di servizio e simili), ciascuno con SUL < 300 mq

PU 8 mq / 10 mq di SUL

PE 4 mq / 10 mq di SUL

Servizi concentrati: gli stessi di cui sopra con SUL ≥ 300 mq, esclusi quelli compresi nella classe delle Grandi Attrezzature Specialistiche

PU 10 mq / 10 mq di SUL

PE 4 mq / 10 mq di SUL

Servizi locali di interesse comune: standard urbanistici di cui al DM 1444/1968, articolo 3: istruzione, attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, con esclusione del parcheggio pubblico di cui al punto d) dello stesso articolo.

PU 6 mq / 10 mq di SUL

PE 4 mq / 10 mq di SUL

Istruzione superiore (licei, istituti professionali e simili, esclusi i complessi universitari in sede propria)

PU 6/10 mq di SUL

PE 4/10 mq di SUL

Edifici per il culto, non compresi nei servizi locali di interesse comune, e strutture connesse

PU 6 mq / 10 mq di SUL

PE 4 mq / 10 mq di SUL

Pratiche sportive: escluse quelle comprese nelle Grandi attrezzature specialistiche.

PU posti auto pari a 1/3 del numero massimo di praticanti e spettatori

PE 4 mq / 10 mq di SUL

Grandi attrezzature specialistiche: mercati, fiere, stadi e palazzi dello sport, terme, stazioni, complessi universitari, direzionali con SUL maggiore di 1500 mq, congressuali e simili in sede propria, ospedali, teatri, stazioni, aeroporti e interporti.

SpP 20 mq / 10 mq di SUL di cui almeno 10 di PU

PE 2 mq / 10 mq di SUL

Autorimesse e autosilo pubblici o di uso pubblico

PU 0/10 mq di SUL

PE 0/10 mq di SUL

Cimiteriali: servizi cimiteriali e attività di servizio strettamente inerenti a tali servizi

Ricreativi-ecologici: ricreazione nel verde, continuità ambientale, tutela idrogeologica

d) Turistico-Ricettive

Alberghi e pensioni, ostelli e simili, campeggi e simili, agriturismo

PE 8 mq / 10 mq di SUL

e) Infrastrutturali

Infrastrutture per la difesa e la sicurezza: Difesa militare e protezione civile, sicurezza.

Infrastrutture stradali: mobilità su gomma, mobilità ciclopedonale e destinazioni connesse, distribuzione di carburante.

Infrastrutture ferroviarie: mobilità su ferro. Destinazioni d'uso per la linea: quelle previste dalle leggi vigenti in materia; per le stazioni e strutture connesse: autorimesse, servizi diffusi, esercizi commerciali di piccola dimensione.

Infrastrutture tecnologiche: destinazioni inerenti al servizio.

Infrastrutture Verdi: mobilità ciclabile, pedonale, mezzi pubblici elettrici o comunque non inquinanti, emergenza.

f) Produttive

Industriale, attività aziendali di servizio alla produzione (promozione e gestione, esposizione e commercializzazione dei prodotti e simili), artigianato produttivo (comprese le attività connesse di cui sopra e la residenza del conduttore con SUL non maggiore di 150 mq), commercio all'ingrosso, depositi e magazzini.

PU 4 mq / 10 mq di SUL

PE 4 mq / 10 mq di SUL

g) Agricole

abitazioni agricole, strutture per produzione agricola, silvicoltura, zootecnia, coltura in vivaio, produzione agroalimentare.

2. Un uso non compreso nella classificazione di cui al comma 1 ma significativamente equiparabile ad un uso della classificazione stessa, è ammesso in tutte le zone nelle quali le presenti norme ammettono l'uso al quale è equiparabile.
3. L'equiparabilità di cui al comma 2 è dichiarata con apposita determinazione comunale.
4. Nelle zone assimilabili alle zone A e B di cui al DM 1444/1968 e s.m.i. la dotazione minima di aree da destinare a parcheggi pubblici di cui al comma 1, così come per gli altri tipi di standard, è riducibile alla metà alle condizioni di cui all'articolo 4, commi 1 e 2, dello stesso DM 1444/1968 e s.m.i. .

Articolo 17 – Disciplina delle destinazioni d'uso ammesse

1. La disciplina delle destinazioni d'uso è indicata negli articoli relativi alle singole zone salvo quanto stabilito nei successivi commi del presente articolo.
2. Sono confermate le destinazioni d'uso legittimamente in atto alla data di adozione del presente Piano.
3. Gli edifici con destinazione produttiva o commerciale, esistenti e regolarmente assentiti, che non ricadono all'interno degli Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente per Attività, di cui agli artt. 53 e 54, o che ricadono nelle Zone del Sistema Ambientale e Agricolo di cui al Titolo II, possono continuare ad essere utilizzati per tale destinazione o, in caso di dismissione dell'attività, possono essere trasformati, tramite ristrutturazione o

demolizione e ricostruzione, e destinati ad attività residenziali e terziarie a parità di SUL con Hmax 10,00 metri, distacchi non inferiori all'altezza dell'edificio più alto, distacco dal confine min. 5 metri. Tali trasformazioni comportano la cessione al Comune delle aree necessarie a soddisfare gli standard relativi alle rispettive destinazioni (residenziale, terziario, ecc.), e il rispetto delle seguenti prescrizioni: IP 30% di SF, DA 1 albero/250 mq di SF, DAR 1 arbusto/100 mq SF.

4. Nelle aree commerciali e artigianali esistenti sono confermate tutte le attività legittimamente insediate ed è consentito l'impianto di nuove attività compatibilmente con l'osservanza delle esclusioni, limitazioni e prescrizioni previste nelle presenti norme riguardanti in particolare la grande distribuzione, i cambi di destinazione e gli interventi edilizi. Sono consentiti tutti gli interventi di Manutenzione e Ristrutturazione senza aumenti di volume, salvo quanto prescritto dalle presenti norme, da Piani Attuativi approvati o da leggi sovraordinate in vigore.

Articolo 18 – Dotazioni minime richieste per interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono riguardare solo edifici o parti di edifici legittimi oppure legittimati a seguito di sanatoria.
2. I cambi di destinazione d'uso possono riguardare solo le destinazioni d'uso di edifici legittimi o legittimati a seguito di sanatoria.
3. In ogni zona la destinazione d'uso della SUL esistente può essere sostituita solo da una o più destinazioni d'uso ammesse nella zona stessa dalle presenti norme, fatte salve eventuali ulteriori restrizioni prescritte nella disciplina di zona.
4. Gli interventi nei quali una destinazione d'uso esistente viene sostituita da una destinazione d'uso diversa che, in base all'articolo 9 comma 1 delle presenti norme, comporta una maggiore dotazione minima di parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali e spazi pubblici, sono subordinati al rispetto delle dotazioni minime di parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali e spazi pubblici prescritte per la nuova destinazione d'uso, applicate a tutta la SUL oggetto del cambio di destinazione d'uso, fatta salva la possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici secondo quanto stabilito con apposita delibera di Consiglio Comunale.
5. Gli interventi di recupero di edifici dismessi sono subordinati al rispetto delle dotazioni minime di parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali e spazi pubblici prescritte dall'articolo 9 comma 1 delle presenti norme per le nuove destinazioni d'uso, fatta salva la possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici secondo quanto stabilito con apposita delibera di Consiglio Comunale. Tali dotazioni minime sono applicate a tutta la SUL dell'edificio recuperato.
6. Gli interventi di demolizione e ricostruzione ammessi dalle presenti norme sono subordinati al rispetto delle dotazioni minime di parcheggi pubblici, parcheggi pertinenziali e spazi pubblici prescritte dall'articolo 9 comma 1 delle presenti norme per le nuove destinazioni d'uso, fatta salva la possibilità di monetizzazione dei parcheggi pubblici secondo quanto stabilito con apposita delibera di Consiglio Comunale. Tali dotazioni minime sono applicate a tutta la SUL ricostruita.
7. Nei casi e alle condizioni di cui alla vigente disciplina comunale in materia di monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione, il Comune ha la facoltà di applicare l'istituto

della monetizzazione a una parte oppure a tutta la dotazione di parcheggi pubblici e spazi pubblici richiesta a ciascuno degli interventi disciplinati dal presente articolo.

8. È vietato cumulare le premialità edificatorie eventualmente attribuibili a uno stesso intervento dalle presenti norme e da norme regionali o nazionali. In uno stesso intervento è consentito utilizzare solo una delle premialità ad esso attribuibili.

Articolo 19 - Standard Urbanistici ex DM 1444/1968

1. A seguito dell'assunzione del parametro di 37 mq/ab per lo spazio pro capite invece dei 30 mq/ab previsti dal DM 1444/1968, articolo 3, le quantità pro capite delle aree a standard di cui all'articolo 3 del medesimo DM sono state proporzionalmente incrementate in conformità a quanto prescritto dall'articolo 23 della legge regionale 21/2009 e a.m.i., e sono pari a 4,5 mq/ab (istruzione)+ 2,5 mq/ab (attrezzature di interesse comune) + 4 mq/ab (parcheggi pubblici) + 11,0 mq/ab (verde attrezzato) = 22 mq/abitante.
2. Per le sole aree del litorale, nella fascia racchiusa tra la ferrovia e il mare, le quantità pro capite delle aree a standard di cui all'articolo 3 del medesimo DM,. In recepimento della Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 3505 del 07.06.1980, sono state incrementate a complessivi 24 mq/abitante, ai sensi del comma 3, art .4., DM 1444/1969 e s.m.i..
3. A seguito dell'assunzione del parametro di 37 mq/ab per lo spazio pro capite invece dei 30 previsti dal DM 1444/1968, articolo 3, le quantità pro capite delle aree a standard di cui all'articolo 4 comma 5 del medesimo DM sono state proporzionalmente incrementate in conformità a quanto prescritto dall'articolo 23 della legge regionale 21/2009, e sono pari a 17,5 mq/ab (parchi urbani e territoriali) + 1,5 mq/ab (attrezzature sanitarie e ospedaliere) + 2 mq/ab (istruzione superiore all'obbligo, università escluse) = 21,0 mq/abitante.
4. Nella città esistente (antica, consolidata e in via di consolidamento) le suddette quantità pro capite delle aree a standard possono essere ridotte del 50% ai sensi dei commi 1 e 2, articolo 4, del DM 1444/1968 e s.m.i..

TITOLO II – SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

CAPO 1 - SISTEMA AMBIENTALE

Articolo 20 - Articolazione delle componenti

Il territorio di Cerveteri è ricco di aree di rilevante pregio ambientale e storico-archeologico. In particolare, l'UNESCO ha inserito l'area archeologica di Cerveteri nell'ambito del Patrimonio dell'umanità da tutelare e il presente Piano ne recepisce integralmente le proposte, obiettivi e indicazioni per la tutela e valorizzazione.

Obiettivo del Piano è allora quello di riconnettere tali ambiti di pregio in un'ottica di tutela ma anche di valorizzazione e fruizione di queste aree, nel rispetto dei valori che esse esprimono in termini di unicità e qualità.

A tal fine, il Piano individua indirizzi di tutela e valorizzazione delle due componenti principali in cui è stato organizzato il sistema ambientale:

- Parchi e Aree protette
- Territorio Agricolo

CAPO 2 - PARCHI E AREE PROTETTE

Articolo 21 - Definizioni e obiettivi

1. I Parchi e le aree protette individuate dal Piano derivano sia da istituzioni di carattere sovraordinato sia da specifiche scelte del Piano stesso.
2. Il principale obiettivo da perseguire in questi ambiti è quello di creare un sistema integrato di valori storici, naturali e ambientali in genere, al fine di renderli fruibili nel rispetto dei valori che essi esprimono. Il Piano individua tre ambiti territoriali da destinarsi a Parco:
 - Parchi Urbani e Territoriali
 - Parco del Litorale
 - Parco archeologico

Articolo 22 - Parchi urbani e Territoriali

1. La presente zona comprende l'insieme delle aree alle quali viene attribuito preminente valore naturalistico e funzione di riserva e riequilibrio ecologico, di difesa ambientale e di fruizione pubblica; tale insieme rientra nella dotazione di "aree per i parchi pubblici urbani e territoriali" di cui al DM 1444/1968, articolo 4 comma 5.
2. In tali ambiti sono previste o consentite, compatibilmente con la tutela dei valori di cui al comma 1, le seguenti destinazioni d'uso (art. 16): ricreative-ecologiche, socioculturali, pratiche sportive, piccoli esercizi commerciali limitatamente a quelli per il ristoro.
3. Gli eventuali manufatti direttamente connessi a queste destinazioni d'uso, tranne la continuità ambientale e la tutela idrogeologica, devono avere SUL non superiore a 300 mq ciascuna e devono essere realizzati con strutture leggere lignee e rimovibili.
4. Sono inoltre consentiti interventi di Manutenzione e Ristrutturazione, senza aumento di volume, di edifici ivi legittimamente esistenti.

Articolo 23 – Parco del Litorale

1. La presente zona comprende due aree nelle quali ricade anche la fascia demaniale del litorale, la prima è localizzata a nord dell'area urbanizzata di Campo di Mare, la seconda l'intero litorale prospiciente l'insediamento di Campo di Mare stesso. Le due aree individuano due Parchi con differenti specificità e usi.
 - a) Il Parco naturale del litorale nord
 - b) Il parco attrezzato del litorale sud
2. Il Parco naturale del litorale nord rientra nella dotazione di "aree per i parchi pubblici urbani e territoriali" di cui al DM 1444/1968, articolo 4 comma 5 e comprende una fascia costiera per la quale è prevista la conservazione del paesaggio naturale costiero che deve, però, essere aperta a una fruibilità compatibile con i valori presenti a tal fine:

- a) è prevista e consentita la realizzazione di un percorso di fruibilità ambientale che dovrà restare e uso prevalentemente pedonale e ciclabile, così come individuato nell'elaborato P.1.
 - b) sono previste e consentite le seguenti destinazioni d'uso (art. 16): ricreative ecologiche, socioculturali, pratiche sportive, piccoli esercizi commerciali limitatamente a quelli per il ristoro.
 - c) gli eventuali manufatti direttamente connessi alla ricreazione nel verde devono avere SUL non superiore a 300 mq ciascuno e devono essere realizzati con strutture leggere lignee e rimovibili. Dette strutture non potranno superare il numero massimo di 6 su tutta la lunghezza della fascia interessata dal Parco.
 - d) L'amministrazione Comunale, nel rispetto della presente normativa e di quella vigente in materia, dovrà predisporre per dette aree uno specifico Piano di Utilizzazione degli Arenili del Parco del Litorale nord, con il quale disciplinerà gli usi degli arenili, dei manufatti, dell'installazione stagionale delle attrezzature per le attività balneari e gli accessi al Parco.
3. Il Parco attrezzato del litorale sud comprende una fascia costiera per la quale è prevista l'infrastrutturazione a fini balneari e la realizzazione di un lungomare attrezzato. La zona, nel rispetto della normative vigenti per le aree costiere e dei vincoli di PTPR e PTP, è disciplinata da uno specifico Piano attuativo del Parco del Litorale sud, connesso al Piano di Utilizzazione degli Arenili, che ne determina gli usi e le attività ammesse. In ogni caso, fatte salve le aree asservite ai manufatti esistenti realizzati legittimamente, l'ambito è da acquisirsi interamente al patrimonio comunale secondo le modalità di cui al succ. art. 47.

Articolo 24 - Parco archeologico territoriale

1. La presente zona recepisce il perimetro nel Piano di Gestione dell'UNESCO, quale parte integrante del sistema ambientale del territorio di Cerveteri e rientra nella dotazione di "aree per i parchi pubblici urbani e territoriali" di cui al DM 1444/1968.
2. Sono consentiti solo gli interventi contestualmente compatibili con la disciplina del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), con il Piano Territoriale Paesistico (PTP) dell'ambito n.2 *Litorale Nord* approvato con LL.RR. 06.07.1998 nn.24b e 25, con la disciplina Piano Unesco e con le direttive della SoPrIntendenza competente.
3. Compatibilmente con la disciplina di cui al precedente comma 2. è prevista e consentita la realizzazione del percorso di fruibilità ambientale, individuato indicativamente nell'elaborato P.1., al fine di riconnettere il Centro Storico di Cerveteri alla zona archeologica della Banditaccia.

CAPO 3 - TERRITORIO AGRICOLO

Articolo 25 - Definizioni e obiettivi

1. Il territorio agricolo comprende le aree utilizzate per attività produttive agricole o comunque destinate al miglioramento delle attività di conduzione agricola del fondo e che presentano valori ambientali essenziali per il mantenimento dei cicli ecologici, per la tu-

tela del paesaggio agrario, del patrimonio storico e del suo contesto, anche al fine di garantire condizioni equilibrate di naturalità, salubrità e produttività del territorio.

Articolo 26 - Norme Generali

1. Le aree agricole, individuate nelle tavv. P.1 e P.5, sono articolate nelle seguenti sottozone:
 - a) "Aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata" comprendenti i seguenti usi:
E1.a – E1.b – E1.c – E1.d
 - b) aree a non elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di aziende di notevole estensione comprendenti i seguenti usi: E2.a – E2.b – E2.c
 - c) "Aree con preesistenze insediative utilizzabili per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola" comprendente il seguente uso: E3
 - d) "Terreni boscati o da rimboschire" compresi nel seguente uso: E4
2. I valori delle unità aziendali ottimali e minime indicati negli articoli 27 e 28 delle presenti norme sono quelli stabiliti dalla relazione agropedologica allegata al presente PRG.
3. Le destinazioni d'uso agricole ammesse sono: i depositi di attrezzi e le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezionamento di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti nonché i locali a servizio degli impianti di produzione elettrica da fonti rinnovabili e i locali a servizio degli impianti destinati alla produzione di calore e di elettricità alimentati a biomasse di esclusiva origine agricola. Rientrano, altresì, negli annessi agricoli le strutture necessarie per ospitare le attività di cui all'articolo 54, comma 2, lettera b), LR 38/99 e smi esercitate esclusivamente nel rapporto di connessione di cui all'articolo 57 bis; abitativa soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, laddove previsto dal lotto minimo di intervento.
4. Ai sensi dell'articolo 55.1 della LR 38/1999 e s.m.i., fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Ai sensi dell'articolo 55.5 della LR 38/1999 e s.m.i., il lotto minimo è pari all'unità aziendale minima" ed è ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.
5. In nessuna delle sottozone di cui al precedente comma 1. è ammessa la realizzazione degli "insediamenti residenziali estensivi" di cui all'articolo 56 della LR 38/1999 e s.m.i..

Articolo 27 – Disciplina delle Aree agricole

1. Nel territorio agricolo cerite/ceretano, così come zonizzato ai fini del lotto minimo urbanistico, alle aziende che non raggiungono il lotto minimo urbanistico sono consentite esclusivamente le costruzioni agricole non residenziali necessarie alla conduzione agricola del fondo, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) UF pari a 0,0025 mq/mq;

- b) appezzamento minimo pari all'Unità Aziendale Minima;
- c) altezza massima degli edifici pari a m 4,00 su tutti i lati.
2. Le aziende che ricadono in una zona non corrispondente all'ordinamento colturale in essere all'azienda, hanno la possibilità di sfruttare il proprio potenziale produttivo come indicato nei casi i riepilogati nella tabella che segue, solo per il lotto minimo:

Uso agricolo del suolo	Lotto minimo di intervento (UAM) Ha	PUA deroga al solo lotto minimo
E1.a - orticolo, floricolo, ortofloricolo e ortoflorovivaistico	3.00.00	-----
E1.b - foraggiero e zootecnico, di tipo intensivo	15.00.00	Solo aziende orto florovivaistiche (E1.a), arboricole (E1.d), agrarie consociate (E2.c)
E1.c - cerealicolo, bieticolo, oleaginicolo, proteo-oleaginicolo ed altre coltivazioni industriali	20.00.00	Solo aziende orto florovivaistiche (E1.a), arboricole (E1.d), agrarie consociate (E2.c) e foraggiero zootecniche intensive (E.1b)
E1.d - piante legnose agrarie	5.00.00	Solo aziende orto florovivaistiche (E1.a)
E2.a - foraggiero e zootecnico, di tipo estensivo	25.00.00	Solo aziende orto florovivaistiche (E1.a), arboricole (E1.d), foraggiero zootecniche intensive (E.1b), cerealicole (E1.c), agrarie consociate (E2.c)
E2.b - Area marginale a debole utilizzazione produttiva (pascoli-prato/pascolo)	75.00.00	Tutte le categorie
E2.c - Area a prevalente utilizzazione agraria consociativa ⁽²⁾	10.00.00	Solo aziende orto florovivaistiche (E1.a), arboricole (E1.d)
E3 - Aree con preesistenze insediative	50.00.00	Tutte le categorie tranne E2.b
E4 - Aree con terreni boscati o da rimboschire	-----	-----

3. Un'azienda con ordinamento produttivo diverso dalla zona in cui ricade, può derogare (previo PUA) esclusivamente al lotto minimo, ma non agli indici di cui al comma 1. lett. a); contrariamente un'azienda con ordinamento colturale che ricalca la propria zonizzazione, ma non raggiungente il lotto minimo a cui è assoggettata, può sfruttare esclusivamente l'indice di edificabilità fondiario di cui al comma 1. lett. a);. Per le aziende che disponessero di una superficie maggiore del lotto minimo di riferimento, al loro ordina-

⁽²⁾ La definizione di area agraria consociativa ricomprende l'insieme di colture temporanee associate a colture permanenti e sistemi colturali particellari complessi, ossia di difficile inquadramento come ordinamento colturale, pertanto deriva dalla media dei tre usi che principalmente la caratterizzano seminativi, orticole e legnose agrarie.

mento colturale, si applica l'indice di cui al seguente comma 5. Ai fini del raggiungimento del lotto minimo urbanistico è consentita l'unificazione dei diversi terreni delle aziende richiedenti, sparsi sul territorio comunale, con trasferimento di volumetria sul lotto di intervento e perdita di volumetria sul lotto cedente (comma 5). In tutti i casi è obbligatoria la presentazione del PUA.

4. Le strutture completamente stamponate su tutti e 4 i lati (silos, fienili, tettoie e ricoveri aperti per animali) sviluppano un Indice di Copertura IC pari al 0,35% della superficie totale dell'appezzamento; le serre sviluppano un IC del 30% della superficie totale dell'appezzamento. Le tettoie stamponate adibite a stalle aperte per bovini da latte e carne, ricovero fieni e ricoveri paglia potranno raggiungere l'altezza massima di m 8 al colmo, con copertura a tetto.
5. Gli appezzamenti superiori all'UAM (lotto minimo intervento), potranno raggiungere complessivamente un indice di UT pari a 0,008 mq/mq, di cui una quota non superiore a 0,0015 mq/mq può essere destinata ad "abitazione rurale" purché sia dimostrata la funzionalità e l'integrazione con l'attività agricola e zootecnica. Il limite massimo nella realizzazione del residenziale è comunque fissato in 300 mq complessivi non derogabili come stabilito dal comma 3 art. 57 LR 38/99 così come modificato dalla LR 12/2016.
6. Al fine di ridurre l'erosione di suolo agricolo, la nuova edificazione agricola deve essere concentrata e contenuta nell'1% del lotto urbanistico elevabile al 2,5% per le sole aziende zootecniche intensive da latte o carne, anche nel caso di centri aziendali già esistenti.
7. Le aziende agricole costituite da più appezzamenti, possono accorpare tali fondi, derogando alla contiguità dei lotti, previo PUA, a condizione che l'accorpamento sia maggiore del lotto minimo urbanistico di riferimento⁽³⁾ all'ordinamento colturale aziendale, potendo sfruttare l'indice di cui al comma 5. Contrariamente, nonostante la deroga alla contiguità dei lotti, non si raggiunga l'UAM di riferimento, l'indice edificatorio è quello fissato al comma 1. lett.a). E' consentito quindi il trasferimento di superficie residenziale e non residenziale tra terreni, con vincolo di inedificabilità perpetua, sui terreni che trasferiscono la volumetria. Tale specifica di trasferimento di volumetria deve essere contenuta nei calcoli di progetto e riportato nel PUA, con l'indicazione precisa delle particelle catastali coinvolte. In mancanza di tale specifiche, i PUA che prevedono la deroga alla contiguità dei lotti, non possono/devono essere approvati.
8. L'edificazione residenziale non è consentita con aziende agricole solo in affitto.
9. L'edificazione residenziale con aziende aventi terreni in affitto e proprietà è consentita solamente per la porzione in proprietà purché questa, da sola, sia superiore all'Unità Aziendale Minima (lotto minimo urbanistico) di riferimento.
10. Le aziende condotte in affitto e proprietà, che presentano un PUA per la realizzazione di strutture non residenziali sui terreni in proprietà, sfruttando l'indice edificatorio delle terre condotte in affitto, devono specificare sui contratti di affitto stessi tale evenienza con l'approvazione da parte del proprietario.
11. Nel territorio comunale di Cerveteri, nelle zone agricole di cui all'art. 26 il PUA deve essere sempre presentato e svolge funzione derogatoria alla disciplina solo nei seguenti casi:

⁽³⁾ Rif. comma 5 art. 55 LR 38/99 e smi

- a) Gli interventi di cui ai commi 1. e 3. possono essere realizzati, esclusivamente con l'indice di UT al comma 1 lett. a), anche su appezzamenti che risultino inferiori all'Unità Minima Aziendale di riferimento e comunque superiori o uguali a 1 ettaro, solo per gli annessi agricoli così come definiti al comma 8 dell'art. 20 della LR 12/2016.
- b) Deroga alla contiguità dei lotti;
- c) Deroga all'altezza (solo con comprovate necessità tecniche) ⁽⁴⁾
12. Il PUA deve essere sempre presentato per la realizzazione del residenziale senza l'applicazione della deroga di Legge. La realizzazione del residenziale deve ottemperare ai requisiti imposti per gli indici fondiari e per l'Unità Aziendale Minima in cui ricade territorialmente. La deroga è concessa fino al raggiungimento indicato dall'Indice Fondiario per la zona agricola per il lotto di terreno/ lotti di terreno oggetto di PUA.
13. Le strutture edilizie, come indicato al comma 11 art. 55 LR 38/99, devono rispettare i caratteri e i materiali proprie dell'edificazione rurale tipica della zona, ossia verosimilmente l'edilizia rurale dell'Ente Maremma che ha caratterizzato il paesaggio agrario cerite a partire dagli anni '50. Per non impattare lo skyline dei monti ceriti è auspicabile la realizzazione di immobili residenziale con il solo piano terra.
14. Dall'applicazione dei parametri fondiari adottati, si evince come venga premiata la possibilità per le aziende di settore (sia singole che associate) di fare sistema attraverso il riappoderamento del patrimonio terra, premiando con un indice adeguato le imprese che superano l'UAM di riferimento per settore produttivo.
15. Ai fini di una più immediata comprensione delle norme sopra individuate si riporta di seguito solo a fini riepilogativi una sintesi dei contenuti delle stesse:

Uso agricolo del suolo	Lotto minimo di intervento (Ha)	Annesso massimo realizzabile⁽⁵⁾ (da 0,0065mq/mq a 0,008 mq/mq)	Residenziale massimo realizzabile (0,0015mq/mq)
E1.a - orticolo, floricolo, orto-floricolo e ortoflorovivaistico	3.00.00	Da 195 mq a 240 mq	45 mq
E1.b - foraggiero e zootecnico, di tipo intensivo	15.00.00	Da 975 mq a 1.200 mq	225 mq
E1.c - cerealicolo, bieticolo, oleaginicolo, proteo-oleaginicolo ed altre coltiva-	20.00.00	Da 1.300 mq a 1.600 mq	300 mq

⁽⁴⁾ Per esempio ricovero attrezzi deve dimostrarsi il possesso di macchinari alti attinenti all'ordinamento colturale in essere o per il bestiame dimostrare con bilancio energetico il flusso d'aria per la ventilazione naturale, o per le cantine l'uso di tini di fermentazione o conservazione di grande volume – coerente alla produzione aziendale.

⁽⁵⁾ Si precisa che tali superficie realizzabili, strumentali e residenziali, sono al netto di eventuali preesistenze legittimate, che vanno obbligatoriamente scorporate al fine di quantificare la superficie utile di nuova realizzazione.

zioni industriali			
E1.d - piante legnose agrarie	5.00.00	Da 325 mq a 400 mq	75 mq
E2.a - foraggiero e zootecnico, di tipo estensivo	25.00.00	Da 1.625 mq a 2.000 mq	300 mq
E2.b - Area marginale a debole utilizzazione produttiva (pascoli)	75.00.00	Da 4.875 mq a 6.000 mq	300 mq
E2.c - Area a prevalente utilizzazione agraria consociativa ⁶	10.00.00	Da 650 mq a 800 mq	150 mq
E3 – Aree con preesistenze insediative	50.00.00	Da 3.250 mq a 4.000 mq	300 mq
E4 – Aree con terreni boscati o da rimboschire	-----	-----	-----

16. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rimanda integralmente a quanto contenuto nello “studio Agropedologico economico del Territorio (redatto ai sensi della L.R. 38/99 e s.m.i.) redatto a supporto al Piano e ad esso allegato.

Articolo 28 – Aree gravate da usi civici

1. Ai sensi degli articoli 134 comma 1 lettera b) e 142 comma 1 lettera h) del D.Lgs 42/2004, le aree gravate da usi civici individuate nella “analisi del territorio” ⁽⁷⁾ di cui all’articolo 3 della LR 1/1986, allegata al Piano, costituiscono “beni paesaggistici”.
2. Fermo restando il rispetto della LR 1/1986 e di ulteriori vincoli sovraordinati, fino alla approvazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) nelle aree gravate da usi civici di cui al comma 1 le trasformazioni ammesse dalle presenti norme sono attuabili solo se compatibili sia con le prescrizioni dell’articolo 10 del Piano Territoriale Paesistico (PTP) dell’ambito territoriale n. 2 “Litorale nord”, che con le prescrizioni dell’articolo 39 del PTPR.

TITOLO III - SISTEMA RELAZIONALE

CAPO 1 – COMPONENTI DEL SISTEMA RELAZIONALE

Articolo 29 - Articolazione delle componenti

1. Il sistema relazionale costituisce l’insieme di tutte le opere a rete finalizzate al trasferimento di persone, merci, energia, acque, liquami, ecc., e delle relative sistemazioni areali a servizio delle stesse, che costituiscono il sistema delle Infrastrutture.

⁽⁶⁾ La definizione di area agraria consociativa ricomprende l’insieme di colture temporanee associate a colture permanenti e sistemi colturali particellari complessi, ossia di difficile inquadramento come ordinamento colturale, pertanto deriva dalla media dei tre usi che principalmente la caratterizzano seminativi, orticole e legnose agrarie.

⁽⁷⁾ Fornita dal Comune.

2. In particolare, il però, in tale sistema si è fatto ricadere anche l'insieme dei "Percorsi verdi di fruibilità ambientale" che, individuati dal Piano costituiscono specifiche direttrici di fruibilità del sistema ambientale e dei valori storici e naturalistici del Territorio e costituiscono la componente principale delle "Infrastrutture Verdi".

CAPO 2 - INFRASTRUTTURE

Articolo 30 – Definizioni e obiettivi

1. Le Infrastrutture costituiscono il sistema di tutte le principali opere a rete, per la mobilità e per le diverse forme di trasferimento di persone, merci, energia, acque, liquami, ecc., e delle relative sistemazioni areali a servizio delle stesse.
2. Sono incluse all'interno di tale sistema anche attrezzature particolari come quelle per la "difesa e sicurezza" che, pur ricadendo nel sistema dei servizi, godono di una loro speciale disciplina.
3. Obiettivo del Piano è quello di potenziare/adequare e/o rinnovare, ove possibile, il sistema delle infrastrutture, limitando, però, l'apertura di nuove direttrici che possano determinare un ulteriore consumo di suolo in aree non urbanizzate.

Articolo 31- Infrastrutture tecnologiche

1. La presente zona comprende le aree destinate a manufatti ed edifici necessari per l'esercizio delle reti tecnologiche, quali acquedotti, elettrodotti, fognature e depuratori, gasdotti, telecomunicazioni, dei rifiuti e analoghe. Nell'elaborato P.4 sono, altresì, identificati i principali perimetri delle relative zone di rispetto.
2. Tali aree sono soggette alle norme vigenti in materia di tutela ambientale e della salute.
3. Sono consentiti interventi di Manutenzione, Ristrutturazione e Nuova Costruzione secondo progetto specifico.

Articolo 32 - Infrastrutture stradali

1. La presente zona comprende la rete - esistente, da adeguare e di progetto - delle strade, delle piazze, delle annesso aree di parcheggio all'aperto, delle aree verdi comprese nelle sedi stradali e degli spazi pubblici similari necessari e sufficienti ad assicurare la mobilità e la continuità dei flussi veicolari privati, dei mezzi di trasporto pubblico e dei pedoni.
2. Ancorché non indicate nei grafici, si considerano a tutti gli effetti comprese nella presente zona:
 - tutte le sedi stradali pubbliche esistenti;
 - le strade, le piazze e gli spazi similari che saranno ulteriormente previsti dagli strumenti attuativi ad integrazione o in variante di quelli indicati nelle tavole di Piano.
3. Nelle tavole del Piano il tracciato di strade di progetto o da adeguare, dei relativi nodi stradali e spazi di sosta e parcheggio ha valore indicativo e programmatico; i relativi pro-

getti definitivi potranno modificare il tracciato stesso al fine di adattarlo alle situazioni di fatto senza che ciò comporti variante al Piano.

4. Sono consentiti tutti gli interventi inerenti alla funzione, nonché, gli eventuali interventi che il Comune intenderà realizzare al fine di adeguare e migliorare la viabilità esistente, purché non in contrasto con il Piano.
5. Il Piano recepisce le fasce di rispetto della viabilità come definite dal DPR 495/1992 (regolamento di esecuzione e attuazione del nuovo codice della strada).
6. L'ampliamento o l'installazione di stazioni di rifornimento di carburante sono consentite solo se compatibili con la legislazione ed i regolamenti vigenti in materia e solo se collocate esternamente alle sedi stradali (carreggiata più marciapiedi).
7. L'acquisizione da parte del Comune delle aree di cui al comma 1 potrà essere compensata con diritti edificatori corrispondenti all'indice di edificabilità attribuito ai lotti liberi della zona interessata, ferma restando la possibilità di esproprio. Tali diritti saranno esercitati all'interno del lotto al quale appartiene la fascia acquisita.
8. La trasformazione in sottopasso oppure sovrappasso di un attraversamento viario a raso esistente di una linea ferroviaria non costituisce variante del Piano.

Articolo 33 - Infrastrutture ferroviarie

1. La presente zona comprende le aree destinate alla rete ferroviaria, i relativi edifici di servizio di competenza delle Ferrovie dello Stato, compresa la stazione e le strutture connesse nonché le fasce di rispetto delle linee nella misura di metri 30 misurati dal binario più vicino.
2. Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di Manutenzione, Ristrutturazione e DR senza aumento di volume nonché di Ampliamento per una sola volta fino al 15% della SUL, salvo quanto ulteriormente previsto da leggi vigenti.
3. Eventuali interventi di ristrutturazione integrale o di Demolizione e Ricostruzione di edifici con volume e SUL maggiori di quelli di cui al comma 2 comportano Variante Urbanistica.

CAPO 3 – INFRASTRUTTURE “VERDI”

Articolo 34 – Definizioni e obiettivi

1. Le Infrastrutture Verdi costituiscono il sistema principale dei “percorsi verdi” che, individuati dal Piano individuano specifiche direttrici di fruibilità del sistema ambientale e dei valori storici e naturalistici del Territorio
2. Obiettivo del Piano è quello di creare quelli da essi definiti ma anche di costituire una rete più ampia che connetta l'intero territorio, i suoi Parchi e gli ambiti di pregio agricolo, naturale e paesaggistico al fine di incentivarne una fruizione sostenibile.

Articolo 35 – Percorsi verdi di fruibilità ambientale

La presente zona comprende la rete - esistente, da adeguare e di progetto – dei principali

percorsi territoriali per la fruibilità all'interno dei Parchi.

1. Detti percorsi avranno una fruibilità pubblica prevalentemente pedonale e ciclabile, non saranno accessibili a mezzi e veicoli privati se non ai veicoli di emergenza e/o a mezzi pubblici di piccole dimensioni e non inquinanti, ai mezzi per i disabili.
2. Nelle tavole del Piano il tracciato percorsi di progetto o da adeguare ha valore indicativo e programmatico; i relativi progetti definitivi potranno modificare il tracciato stesso al fine di adattarlo alle situazioni di fatto senza che ciò comporti variante al Piano.
3. La trasformazione in sottopasso oppure sovrappasso di un attraversamento viario a raso esistente di una linea ferroviaria non costituisce variante del Piano.

TITOLO IV - SISTEMA INSEDIATIVO

CAPO 1 – COMPONENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

Articolo 36 - Articolazione delle Componenti

1. Il sistema insediativo individuato dal Piano costituisce l'insieme delle aree urbanizzate e/o da urbanizzare con funzioni prevalentemente a carattere privato, differenziandosi, quindi, per tale motivo, dal sistema delle Attrezzature per Servizi, di cui al successivo Titolo V delle presenti norme.
2. Il sistema Insediativo è stato suddiviso in base a una classificazione storica e morfologica dei diversi ambiti in quattro componenti:
 - Tessuti Storici
 - Tessuti consolidati
 - Tessuti da consolidare
 - Ambiti della Trasformazione
3. In base alla morfologia dei tessuti, alle loro qualità, alle funzioni esistenti, sono state determinate, all'interno delle aree già edificate, le funzioni, le categorie e le modalità di intervento effettivamente compatibili e la conseguente disciplina.
4. Per gli ambiti di nuovo intervento, invece, si sono operate scelte specifiche che caratterizzano dal punto di vista funzionale e localizzativo le caratteristiche dei futuri insediamenti.

CAPO 2 - TESSUTI STORICI

Articolo 37 - Definizioni e obiettivi

1. Fanno parte dei tessuti storici i nuclei di originari del Centro di Cerveteri e dei borghi storici di Ceri e Sasso.
2. L'obiettivo principale per questi ambiti di particolare pregio storico-architettonico è quel-

lo della tutela del tessuto urbano, degli spazi aperti e dei manufatti storici, nonché il loro recupero e qualificazione. Pertanto, gli interventi ammessi saranno comunque volti alla conservazione dell'impianto architettonico e urbano.

Articolo 38 - Centro storico di Cerveteri

1. Nell'ambito individuato dal Piano sono presenti:
 - a) aree già interessate dal Piano Particolareggiato di Recupero del Centro Storico, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 9 marzo 1990
 - b) aree non ricomprese nello stesso.
2. Nelle aree di cui alla precedente lett. a), fino alla redazione di un nuovo Piano di Recupero, vigono le norme del suddetto Piano Particolareggiato di Recupero, salvo quanto non cogente con le previsioni del D.P.R 380/2001 e s.m.i..
3. Nelle aree di cui alla lett b) del precedente comma 1 non ricadenti nel Piano di Recupero Particolareggiato, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di avviare ulteriori specifici Piani di Recupero, sono vigenti le seguenti Norme:
 - a) E' consentito l'intervento diretto.
 - b) Le destinazioni d'uso ammesse (art. 16) sono: abitative, piccoli esercizi commerciali, servizi diffusi, turistico-ricettive limitatamente ad alberghi e pensioni. I nuovi esercizi commerciali di cui sopra potranno essere consentiti nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio previste all'art. 16. Sono comunque escluse le destinazioni inquinanti o moleste.
 - c) Ai sensi dell'articolo 7 comma 4 della LR 36/1987 e s.m.i. è vietato il mutamento delle destinazioni d'uso residenziali esistenti. E' consentito, invece, il mutamento di destinazione d'uso dei piani terra, anche con destinazione residenziale, con le destinazioni di cui alla prec. lett. b).
 - d) Gli interventi ammessi (art. 15), salvo l'esistenza di vincoli specifici sono: MO, MS, RRC.
 - e) Le distanze tra i fabbricati (DF), le distanze dei fabbricati dai confini (DC) e le distanze dei fabbricati dalle strade (DS) sono disciplinate Regolamento Edilizio.

Articolo 39 - Nuclei storici: Ceri e Sasso

1. Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di avviare specifici Piani di Recupero, è consentito l'intervento diretto in tutto l'ambito.
2. Le destinazioni d'uso ammesse (art. 16) sono: abitative, piccoli esercizi commerciali, servizi diffusi, turistico-ricettive limitatamente ad alberghi e pensioni. Potranno essere consentiti gli esercizi commerciali con SUL max 250 mq previa valutazione del Comune e nel rispetto delle dotazioni minime di parcheggio. Sono comunque escluse le destinazioni inquinanti o moleste.
3. Ai sensi dell'articolo 7 comma 4 della LR 36/1987 è vietato il mutamento delle destinazioni d'uso residenziali esistenti. E' consentito, invece, nel rispetto del precedente comma 2., il mutamento di destinazione d'uso dei piani terra con destinazione non residenziale.
4. Gli interventi ammessi (art. 15), salvo l'esistenza di vincoli specifici sono: MO, MS, RRC.

5. Le distanze tra i fabbricati (DF), le distanze dei fabbricati dai confini (DC) e le distanze dei fabbricati dalle strade (DS) sono disciplinate dal Regolamento Edilizio.

CAPO 3 - TESSUTI CONSOLIDATI

Articolo 40 - Definizioni e obiettivi

1. Il presente ambito comprende le parti di città, esterne alla Città Storica, o anche realizzate in altri ambiti non contigui alla stessa come Cerenova e Valcanneto, da considerarsi consolidate, sostanzialmente sature e con impianto urbano non modificabile, salvo gli eventuali nuovi tracciati stradali e spazi previsti dal PRG o dal Comune che non modifichino sostanzialmente le previsioni del PRG stesso e che, perciò, non ne comporteranno Varianti.
2. Per tali ambiti l'obiettivo è quello di indurre una riqualificazione diffusa sia del tessuto edilizio che, soprattutto, del sistema degli spazi pubblici.

Articolo 41 - Tessuti consolidati di primo ampliamento

1. Sono tessuti, con impianto unitario, di primo ampliamento del Centro Urbano di Cerveteri e del Borgo storico di Sasso e quelli, realizzati esternamente ad essi sulla direttrice dell'autostrada, di Valcanneto e Cerenova.
2. Fatti salvi i Piani Attuativi vigenti e fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di avviare specifici Piani Attuativi e/o PrInt, per le aree già edificate di cui al comma 1. valgono le seguenti Norme.
3. E' consentito l'intervento diretto in tutto l'ambito.
4. Le destinazioni d'uso consentite (art. 16) sono: abitative, esercizi commerciali -esclusa la grande distribuzione commerciale -, servizi diffusi, concentrati e locali d'interesse comune, pratiche sportive, turistico-ricettive limitatamente ad alberghi e pensioni. Sono altresì escluse le destinazioni inquinanti e moleste.
5. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso all'interno delle destinazioni individuate al precedente comma 4..
6. Sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Ristrutturazione Edilizia (RE) e Demolizione e Ricostruzione (DR) senza aumento di volume e sullo stesso sedime preesistente, salvo quanto diversamente consentito dalle leggi in vigore.
7. E' altresì consentito l'ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento degli indici di cui al precedente comma e nel rispetto dei relativi distacchi ed altezze.
8. Per gli edifici esistenti legittimamente realizzati con indici superiori ai precedenti e consentita, nel rispetto dei distacchi prescritti nel Regolamento Edilizio, la DR con conservazione del volume esistente con l'eventuale incremento di cui al successivo comma 9..
9. Miglioramenti energetici e architettonici saranno premiati con un aumento di SUL fino al 10%, alle condizioni di cui all'articolo 14 delle presenti norme, anche in deroga all'indice di UF di cui al successivo comma 11.

10. Fatto salvo il rispetto di distanze minime maggiori eventualmente prescritte dal DPR 495/1992 e/o dalle specifiche norme del Piano Attuativo in cui ricade la viabilità, nei casi in cui la larghezza della sede stradale non consente la presenza di un marciapiede largo almeno 1,50 metri tra la carreggiata e l'area oggetto dell'intervento, per DRS e DS valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) DS non inferiore a DRS come stabilito alla lettera b) + 3,00 metri;
 - b) DRS non inferiore all'incremento della larghezza della sede stradale necessario per realizzare un marciapiede largo almeno 1,50 metri tra la carreggiata e l'area oggetto dell'intervento.
11. È, infine, consentita l'edificazione dei lotti liberi nelle sole zone di Valcanneto e Cerenova come di seguito dettagliato:
 - a) Valcanneto

Vale la disciplina di cui alle NTA del Piano attuativo di "Riconvenzionamento Generale" approvato con delibera di Consiglio comunale n. 30 del 22.03.1986.

Ai fini di un più corretto equilibrio ambientale la stessa è, però, integrata dai seguenti obblighi:

 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,
 - DAR 1 arbusto/100 mq di SF.
 - b) Cerenova

Vale la disciplina di cui alla Convenzione sottoscritta in data 24.01.1969 in attuazione della Lottizzazione Convenzionata approvata con delibera di Consiglio comunale n. 12 del 15.03.1965.

Ai fini di un più corretto equilibrio ambientale la stessa è, però, integrata dai seguenti obblighi:

 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,
 - DAR 1 arbusto/100 mq di SF.

Articolo 42 - - Tessuti consolidati di secondo ampliamento

1. Sono i tessuti realizzati in prossimità o in continuità con il Centro di Cerveteri, mediante Piani Attuativi in parte ancora in itinere e/o in corso di ultimazione, con destinazione prevalentemente residenziale
2. Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di avviare ulteriori specifici Piani Attuativi e/o PrInt, per le aree già edificate valgono le seguenti Norme.
3. E' consentito l'intervento diretto in tutto l'ambito.
4. Le destinazioni d'uso consentite (art. 16) sono: abitative, esercizi commerciali -esclusa la grande distribuzione commerciale -, servizi diffusi, concentrati e locali d'interesse comune, pratiche sportive, turistico-ricettive limitatamente ad alberghi e pensioni. Sono altresì escluse le destinazioni inquinanti e moleste.
5. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso all'interno delle destinazioni individuate al

precedente comma 4..

6. Sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Ristrutturazione Edilizia (RE) e Demolizione e Ricostruzione (DR) senza aumento di volume e sullo stesso sedime preesistente, salvo quanto diversamente consentito dalle leggi in vigore.
7. E' altresì consentito l'ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento degli indici di cui al precedente comma e nel rispetto dei relativi distacchi ed altezze.
8. Per gli edifici esistenti legittimamente realizzati con indici superiori ai precedenti e consentita, nel rispetto dei distacchi prescritti nel Regolamento Edilizio, la DR con conservazione del volume esistente con l'eventuale incremento di cui al successivo comma 9..
9. Miglioramenti energetici e architettonici saranno premiati con un aumento di SUL fino al 10%, alle condizioni di cui all'articolo 14 delle presenti norme, anche in deroga all'indice di UF di cui al successivo comma 11.
10. Fatto salvo il rispetto di distanze minime maggiori eventualmente prescritte dal DPR 495/1992 e/o dalle specifiche norme del Piano Attuativo in cui ricade la viabilità, nei casi in cui la larghezza della sede stradale non consente la presenza di un marciapiede largo almeno 1,50 metri tra la carreggiata e l'area oggetto dell'intervento, per DRS e DS valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) DS non inferiore a DRS come stabilito alla lettera b) + 3,00 metri;
 - b) DRS non inferiore all'incremento della larghezza della sede stradale necessario per realizzare un marciapiede largo almeno 1,50 metri tra la carreggiata e l'area oggetto dell'intervento.
11. È consentita l'edificazione dei lotti liberi in ottemperanza alle specifiche norme del Piano Attuativo in cui ricade il lotto medesimo.

Ai fini di un più corretto equilibrio ambientale le stesse sono, però, integrate dai seguenti obblighi:

 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,
 - DAR 1 arbusto/100 mq di SF.
12. Ove il lotto libero non ricadesse in nessun Piano Attuativo previgente, è ammessa la sua edificabilità, anche mediante ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.28-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., secondo i seguenti parametri e indici:
 - lotto libero di superficie maggiore o uguale a 2.500 mq
 - UF 0,6 mq/mq, ovvero quello previsto dalle NTA del pre-vigente PRG,
 - Hmax 2 piani,
 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,
 - DAR 1 arbusto/100 mq di SF,
 - DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, DC non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

Articolo 43 - Tessuti consolidati di espansione recente

1. Sono i tessuti realizzati più di recente, in prossimità o in continuità con il Centro di Cerveteri e con i tessuti di secondo ampliamento, o in continuità con il tessuto storico di Sasso, mediante Piani Attuativi in itinere, ancora in corso di ultimazione o mediante PEEP.
2. Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di avviare ulteriori specifici Piani Attuativi e/o PrInt, per le aree già edificate valgono le seguenti Norme.
3. E' consentito l'intervento diretto in tutto l'ambito.
4. Le destinazioni d'uso consentite (art. 16) sono: abitative, esercizi commerciali -esclusa la grande distribuzione commerciale -, servizi diffusi, concentrati e locali d'interesse comune, pratiche sportive, turistico-ricettive limitatamente ad alberghi e pensioni. Sono altresì escluse le destinazioni inquinanti e moleste.
5. Sono ammessi cambi di destinazione d'uso all'interno delle destinazioni individuate al precedente comma 4..
6. Sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Ristrutturazione Edilizia (RE) e Demolizione e Ricostruzione (DR) senza aumento di volume e sullo stesso sedime preesistente, salvo quanto diversamente consentito dalle leggi in vigore.
7. E' altresì consentito l'ampliamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento degli indici di cui al precedente comma e nel rispetto dei relativi distacchi ed altezze.
8. Per gli edifici esistenti legittimamente realizzati con indici superiori ai precedenti e consentita, nel rispetto dei distacchi prescritti nel Regolamento Edilizio, la DR con conservazione del volume esistente con l'eventuale incremento di cui al successivo comma 9..
9. Miglioramenti energetici e architettonici saranno premiati con un aumento di SUL fino al 10%, alle condizioni di cui all'articolo 14 delle presenti norme, anche in deroga all'indice di UF di cui ai successivi commi 11 e 12.
10. Fatto salvo il rispetto di distanze minime maggiori eventualmente prescritte dal DPR 495/1992 e/o dalle specifiche norme del Piano Attuativo in cui ricade la viabilità, nei casi in cui la larghezza della sede stradale non consente la presenza di un marciapiede largo almeno 1,50 metri tra la carreggiata e l'area oggetto dell'intervento, per DRS e DS valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) DS non inferiore a DRS come stabilito alla lettera b) + 3,00 metri;
 - b) DRS non inferiore all'incremento della larghezza della sede stradale necessario per realizzare un marciapiede largo almeno 1,50 metri tra la carreggiata e l'area oggetto dell'intervento.
11. È consentita l'edificazione dei lotti liberi in ottemperanza alle specifiche norme del Piano Attuativo in cui ricade il lotto medesimo.

Ai fini di un più corretto equilibrio ambientale le stesse sono, però, integrate dai seguenti obblighi:

 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,

- DAR 1 arbusto/100 mq di SF.
12. Ove il lotto libero non ricadesse in nessun Piano Attuativo previgente, è ammessa la sua edificabilità anche mediante ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art.28 –bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., secondo i seguenti parametri e indici:
- lotto libero di superficie maggiore o uguale a 2.500 mq
 - UF 0,2 mq/mq, ovvero previsto dalle NTA del pre-vigente PRG,
 - Hmax 2 piani,
 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,
 - DAR 1 arbusto/100 mq di SF,
 - DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, DC non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.
13. Nelle aree già utilizzate per i Piani di Edilizia Economica e Popolare di cui alla L.167/62 e s.m.i.. vale la seguente disciplina:
- a) L'edificazione e le destinazioni d'uso consentite sono quella previste dal Piano di Zona.
 - b) Sull'edilizia esistente sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS) e Ristrutturazione Edilizia (RE) senza aumento di volume
 - c) Eventuale ulteriore edificazione dovrà essere oggetto di variante al Piano di Zona e conseguente variante del PRG anche ricorrendo a quanto previsto dall'art. 17 L.R. 21/2009 e s.m.i..

CAPO 4 - TESSUTI DA CONSOLIDARE

Articolo 44 - Definizioni e obiettivi

1. Sono ambiti parzialmente urbanizzati e/o edificati che hanno subito una trasformazione incompleta. In particolare riguardano due fattispecie distinte:
 - a) I tessuti da consolidare previsti dal precedente PRG parzialmente urbanizzati o da urbanizzare.
 - b) I Tessuti di Recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della L.R. 28/80.
 - c) Tessuti ricadenti in ambiti strategici da riqualificare mediante PrInt di cui all'art. 10.
2. Gli Obiettivi del Piano variano in questo caso a seconda delle fattispecie ma, in generale, sono indirizzati alla riqualificazione spaziale ed edilizia degli ambiti interessati e, soprattutto, alla realizzazione delle opere pubbliche pregresse: opere di urbanizzazione primaria, spazi pubblici, servizi.

Articolo 45 - Tessuti da consolidare

1. La presente zona comprende aree, non omogenee per localizzazione e tipologia, ma necessarie al consolidamento di alcuni ambiti specifici e, in particolare:
 - a. Aree del Centro Urbano di Cerveteri non ancora attuate;
 - b. Aree di strutturazione e consolidamento dei Borghi Agricoli de I Terzi, Due Casette e Borgo S. Martino, finalizzate alla costituzione di centri di servizio per le residenze diffuse in territorio agricolo.
2. Per le Aree del Centro Urbano di Cerveteri non ancora attuate di cui alla prec. lett. a) del comma 1., valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) L'urbanizzazione e la nuova edificazione delle aree non asservite all'edilizia esistente potrà essere realizzata tramite Piano di Lottizzazione Convenzionata (LC).
 - b) La LC potrà essere proposto da un privato o da un Consorzio di privati in possesso della disponibilità di almeno il 75% del valore imponibile catastale dell'area non asservita all'edilizia esistente.
 - c) Il Piano di LC sarà redatto in base ai seguenti parametri e prescrizioni:
 - i. UT 0,30 mq/mq, ovvero previsto dalle NTA del pre-vigente PRG;
 - ii. Destinazioni d'uso consentite (art. 16) sono: abitative, esercizi commerciali - esclusa la grande distribuzione commerciale -, servizi diffusi, concentrati e locali d'interesse comune, pratiche sportive, turistico-ricettive limitatamente ad alberghi e pensioni. Sono altresì escluse le destinazioni inquinanti e moleste.
 - iii. Mix funzionale: destinazioni abitative max 70% della SUL totale, destinazioni non residenziali, fra quelle individuate al precedente punto II., max 50% della SUL totale.
 - iv. Aree a Standard del DM 1444/1968 e s.m.i. come da art.19.
 - d) Qualora non si formasse il Consorzio di cui alla precedente lett. b) del presente comma, il Comune potrà procedere tramite esproprio delle aree e all'assegnazione a imprese private, cooperative o Istituti di Edilizia Sociale delle quote di edificabilità definite come sopra.
 - e) La progettazione architettonico-urbanistica delle nuove costruzioni dovrà rispondere ai seguenti requisiti:
 - i. Hmax 3 piani;
 - ii. DF non inferiore a quanto prescritto dall'articolo 9 comma 1 punto 3 del DM 1444/1968 e comunque non inferiore a 10 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, e non inferiore a 6,00 metri tra pareti non finestate, DC non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio, DS e DRS non inferiori a quanto prescritto dal Piano;
 - iii. Omogeneità e, se possibile, uniformità dei materiali delle facciate, degli elementi decorativi, delle coperture, degli attacchi a terra degli edifici e degli elementi di arredo urbano;
 - iv. IP 30% di SF, DA 1 albero/250 mq di SF, DAR 1 arbusto/100 mq di SF
3. Per le Aree di strutturazione e consolidamento dei Borghi Agricoli de I Terzi, Due Casette e Borgo S. Martino, finalizzate alla costituzione di centri di servizio per le residenze diffuse in territorio agricolo di cui alla prec. lett. b) del comma 1, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Obiettivo degli interventi di cui al presente comma 3. è quello di costituire dei centri di servizio di riferimento per il sistema insediativo residenziale che negli anni si è localizzato nelle aree agricole. In tali ambiti sono stati perciò localizzate aree per servizi pubblici e aree per il completamento edilizio dei borghi.
- b) Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di avviare specifici Piani Attuativi e/o PrInt, è consentito l'intervento diretto in tutto il presente ambito individuato per ciascuno dei Borghi.
- c) Le destinazioni d'uso consentite per le nuove edificazioni di cui alla precedente lett. b del presente comma (art. 16) sono: abitative, esercizi commerciali -esclusa la grande distribuzione commerciale -, servizi diffusi, concentrati e locali d'interesse comune, pratiche sportive, turistico-ricettive limitatamente ad alberghi e pensioni. Sono altresì escluse le destinazioni inquinanti e moleste.
- d) Mix funzionale: destinazioni abitative max 70% della SUL totale, destinazioni non residenziali, fra quelle individuate alla precedente lett. c., max 50% della SUL totale, turistico ricettive max 100% della SUL totale.
- e) È, pertanto, consentita l'edificazione dei lotti liberi come di seguito dettagliato:
 - lotto minimo di superficie maggiore o uguale a 1.000 mq
 - UF 0,2 mq/mq,
 - Hmax 3 piani,
 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,
 - DAR 1 arbusto/100 mq di SF,
 - DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, DC e DS non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

Articolo 46 Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi (L.R. 28/80 e s.m.i.)

1. I Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare sono quelli individuati ai sensi della L. 47/85 e s.m.i. e della LR 28/1980 e s.m.i. come di seguito:
 - a) - Cerqueto, Del. C.C. n. 50 del 01.08.2002
 - b) - Furbara-Sasso, Del. C.C. n. 32 del 10.08.2009
 - c) - Campo di Mare, Del. C.C. n. 1 del 14.01.2016
2. Per il conseguimento degli obiettivi di cui all'art.47, comma 2, e al fine di un razionale inserimento nel contesto urbano, i nuclei di cui al comma 1 sono sottoposti a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata, esteso all'intero perimetro di cui al comma 1, secondo le modalità e i contenuti di cui ai commi successivi.
3. Per sollecitare e disciplinare la formazione dei Piani di recupero urbanistico, il Comune procederà mediante bando o avviso pubblico che dovrà specificare:
 - a) la procedura complessiva, anche in più fasi, di formazione e approvazione dei Piani, in coerenza con la normativa regionale in materia;
 - b) i contenuti e le modalità di redazione dei Piani, che dovranno comunque individuare: le aree edificate soggette a completamento o conservazione, le aree libere edificabili,

- le aree a servizi pubblici o soggette a vincolo di non edificazione, la viabilità, comprensiva dei parcheggi pubblici, interna ed esterna al nucleo; gli interventi e le aree di riqualificazione ambientale;
- c) le modalità di definizione degli indici di edificabilità complessiva dei nuclei, anche tenendo conto della dimensione dei lotti e della densità del frazionamento, nonché le possibili destinazioni d'uso: in ogni caso, in coerenza con l'art. 6, comma 6, lett. a) della L.R. 28/80 e s.m.i., per le aree non edificate, l'indice di edificabilità UT non può essere superiore a 0,2 mq/mq;
 - d) per il nucleo del Cerqueto l'indice di edificabilità UT non potrà essere superiore a 0,1 mq/mq.;
 - e) la possibilità di riservare al Comune, per finalità di interesse pubblico o generale, una edificabilità aggiuntiva non superiore al 60% dell'edificabilità di cui alla lett. c) e d), nonché l'obbligo per i proprietari di mettere a disposizione del Comune le aree edificabili corrispondenti;
 - f) la possibilità di reperire gli standard urbanistici in aree esterne ai nuclei destinate a Verde e servizi pubblici locali, di cui all'art.78, esclusivamente per la quota parte non reperibile all'interno dei perimetri;
 - g) i criteri di valutazione, i termini e le modalità di presentazione delle proposte di Piano.
- 4. Ai Piani di recupero urbanistico si applicano gli oneri e le obbligazioni previste dalla normativa vigente e/o dal Piano di Recupero stesso. Al finanziamento delle opere di urbanizzazione concorre il Comune in misura corrispondente agli oneri acquisiti per le concessioni edilizie (o permessi di costruire) rilasciate in sanatoria, oltreché con quelli acquisiti a fronte dell'edificazione delle aree libere non edificate di cui al comma 3, lett. c).
 - 5. Ai fini dell'adozione e approvazione dei Piani di recupero urbanistico, è facoltà del Comune procedere secondo le diverse modalità consentite dalla LR 28/1980 e successive modificazioni e integrazioni.
 - 6. Nei nuclei di cui al comma 1, mediante Piano di recupero urbanistico, sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: abitative, piccoli esercizi commerciali e di media dimensione servizi diffusi, pratiche sportive, turistico ricettive, produttive limitatamente all'artigianato produttivo.
 - 7. Negli edifici esistenti sono ammessi cambi di destinazione d'uso fra le destinazioni di cui al precedente comma 6, fermo restando che la quota per destinazioni abitative non potrà mai scendere al di sotto del 70% della SUL.
 - 8. All'interno dei Piani di Recupero a termini dell'art. 6, comma 6, lettera b) della L.R. n. 28/80 è ammesso il seguente mix funzionale da applicarsi all'intera quantità edificatoria consentita mediante l'applicazione dell'indice di cui alla lett. c) del precedente comma 3:
 - a) Abitative: min. 80%SUL;
 - b) Non abitative: max 20% SUL.
 - 9. In assenza di Piano di recupero urbanistico, all'interno dei perimetri di cui al comma 1 sono consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RRC, come definiti dall'art.15. E' inoltre consentita, previo parere degli uffici competenti, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria che si rendessero necessarie per il risanamento igienico-sanitario o per la sicurezza dell'abitato.

10. Ferme restando le norme di cui ai precedenti commi per il Piano di Recupero di Campo di Mare vigono le seguenti ulteriori norme specifiche:

- a) Per il nucleo di Campo di Mare, in base alla consistenza volumetrica risultante dagli elaborati di cui alla delibera di C.C. n. 1 del 14/01/2016, gli standard urbanistici da reperire per le volumetrie residenziali esistenti saranno computati, come previsto al prec. art. 19, in misura di 24 mq ad abitante, ove questi ultimi saranno determinati nella misura pari ad 80 mc/ab, mentre per le volumetrie non residenziali saranno computati nella misura di 8 mq/10 mq di SUL.
- b) L'indice di edificabilità UT, ai sensi del prec. comma 3, lett. c), non potrà essere superiore a 0,2 mq/mq e sarà applicato alle aree libere non edificate, la cui entità è determinata detraendo dalla superficie complessiva le aree edificate, la viabilità esistente, le aree per standard urbanistici relativi alle volumetrie esistenti come sopra computate e la zona sottoposta a tutela per pericolo inondazione del fosso Zambra. La SUL insediabile non potrà, comunque, essere superiore 16.000 mq.
- c) Le altezze dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - Hmax 2 piani entro una fascia di spessore 600 m., calcolati dalla linea di dividente demaniale individuata dal S.I.D.,
 - Hmax 4 piani esternamente alla fascia di spessore 600 m., calcolati dalla linea di dividente demaniale individuata dal S.I.D..

Art. 47 – Programmi Integrati degli Ambiti Strategici: il fronte mare, la porta di Cerveteri

1. Gli ambiti in oggetto comprendo aree già parzialmente edificate che rivestono un ruolo strategico per il futuro sviluppo di Cerveteri per le quali occorrono interventi di riqualificazione che ne valorizzino le specificità e i rispettivi ruoli. Pertanto, anche al fine di reperire le necessarie risorse gli ambiti sono stati assoggettati ad attuazione mediante Programma Integrato.
2. Gli ambiti strategici sono due:
 - a) Il fronte mare di Campo di Mare
 - b) La porta di Cerveteri, posta sulle aree di arrivo dell'autostrada Roma-Civitavecchia.
3. Per l'Ambito Strategico di Campo di Mare l'obiettivo è quello di reperire risorse per la riqualificazione dell'ambito mediante: l'acquisizione delle aree a Parco ivi localizzate, delle aree a servizi e delle aree pubbliche, la realizzazione delle attrezzature necessarie e delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente da completare/integrare, la creazione di un lungomare strutturato e fruibile, la realizzazione di un polo turistico-ricettivo di qualità. Per tale ambito valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) All'interno del perimetro dell'Ambito strategico di Campo di Mare individuato nella tav. P.3 ricadono le seguenti aree:
 - i. Aree assoggettate al Piano di Recupero di cui al precedente art. 46;
 - ii. Aree trasformabili;
 - iii. Area boscata di Campo di Mare, ricadente in zona per Parco Urbano e Territoria-

le di cui all'art. 22;

iv. Area ricadente nel Parco del Litorale di cui all'art. 23.

- b) L'intero Ambito, racchiuso nel perimetro riportato nella tavola P.3., comprensivo, quindi, delle aree Parco, di quelle da attuarsi mediante PrInt e delle aree assoggettate al Piano di Recupero di cui al precedente art. 46, può essere assoggettato a PrInt di cui al precedente art. 10. In tal caso, il PrInt, ove attivato prima del Piano di Recupero e del Piano attuativo del Parco del Litorale sud previsto all'art. 23 comma 3., dovrà prevedere, con un progetto unitario, anche la pianificazione di dette aree, in particolare per le aree di Recupero secondo quanto previsto dalla L.28/80 e s.m.i.. Pertanto, contestualmente al PrInt o in anticipazione allo stesso verranno approvati, per tale ambito, anche il Piano di Recupero ai sensi della LR 28/80 e s.m.i. e il Piano attuativo del Parco del Litorale sud;
- c) Il PrInt, a fronte della corresponsione del Contributo Straordinario di cui al comma 10 dell'art. art. 10, potrà concedere ai partecipanti fino a una quantità massima di SUL pari a mq. 50.000.
- d) Le destinazioni d'uso consentite per le nuove edificazioni di cui alla precedente lett. c del presente comma (art. 16) sono: abitative, esercizi commerciali -esclusa la grande distribuzione commerciale -, servizi diffusi, concentrati e locali d'interesse comune, pratiche sportive, turistico-ricettive limitatamente ad alberghi e pensioni. Sono altresì escluse le destinazioni inquinanti e moleste.
- e) La quota residenziale prevista nel PrInt andrà ad essere sottratta dalla quantità edificatoria totale nella disponibilità dell'A.C, di cui all'art. 10.
- f) Il mix funzionale per le nuove edificazioni dovrà prevedere (art. 16):
- Abitative max 70% della SUL
 - Turistico-ricettive: min 30 % della SUL,
 - Quota flessibile: 10% della SUL da utilizzarsi per gli altri usi individuati alla precedente lett. d).
- g) È, pertanto, consentita, a seguito di corresponsione del Contributo Straordinario, l'edificazione delle aree trasformabili, di cui al precedente punto II., comma 3 ,lett. a), ricadenti nelle aree di PrInt, escluse, quindi, quelle da assoggettarsi a Piano di Recupero (prec. punto I., comma 3, lett. a)), quelle a Parco (prec. punti III. e IV., comma 3, lett. a)), come di seguito dettagliato:
- ST = 0,2 mq/mq
 - Hmax 2 piani entro una fascia di spessore 600 m., calcolati dalla linea di dividente demaniale individuata dal S.I.D.,
 - Hmax 4 piani esternamente alla fascia di spessore 600 m., calcolati dalla linea di dividente demaniale individuata dal S.I.D.,
 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,
 - DAR 1 arbusto/100 mq di SF,
 - DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una fi-

nestrata, DC e DS non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

- h) Per le aree ricadenti negli ambiti a Parco di cui agli artt. 22 e 23 vige la disciplina di zona. Ferma, perciò, restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla loro acquisizione mediante esproprio, le stesse potranno essere acquisite mediante cessione compensativa con indice di compensazione UT pari 0,02 mq/mq da esercitarsi nelle aree trasformabili di cui al punto II., comma 3, lett. a).
 - i) Le quantità edificabili complessive non potranno, comunque, superare quelle di cui alla precedente lett. c).
 - j) All'interno delle aree trasformabili di cui punto II., comma 3, lett. a) dovranno altresì essere reperite le aree a standard necessarie all'intero intervento.
 - k) In dette aree trasformabili di cui punto II., comma 3, lett. a), fino all'approvazione del PrInt, vige la disciplina delle zone agricole in cui le stesse ricadono riportata, per la corrispondente zona, nella tav. P.5 e normata ai precedenti artt. 26 e 27.
4. Per l'Ambito Strategico Porta di Cerveteri l'obiettivo è quello di reperire risorse per la realizzazione di un nuovo accesso qualificato, in termini morfologici, funzionali e spaziali, alla città. Per tale ambito valgono le seguenti prescrizioni:
- a) L'obiettivo del PrInt di Porta di Cerveteri è la riqualificazione dell'ambito mediante: l'acquisizione delle aree a servizi e delle aree pubbliche, la realizzazione delle attrezzature, degli spazi pubblici, dei parcheggi necessari e delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente da completare/integrare, la creazione di un sistema di accesso alla città qualificato in termini architettonici e urbanistici.
 - b) Il PrInt, a fronte della corresponsione del Contributo Straordinario di cui al comma 10 dell'art. 10, potrà concedere ai partecipanti le edificabili che potranno ottenersi mediante l'applicazione degli indici premiali assegnati di cui alla successiva lett d.
 - c) Le destinazioni d'uso consentite per le nuove edificazioni di cui alla precedente lett. c del presente comma (art. 16) sono: esercizi commerciali, grande distribuzione commerciale (compatibilmente con la normativa vigente in materia), servizi diffusi e concentrati e di interesse comune, grandi attrezzature specialistiche, pratiche sportive, turistico-ricettive, produttive. Una quota non superiore al 10% della SUL complessiva potrà essere destinata ad abitazioni.
 - d) Ai soli fini della partecipazione al PrInt e in deroga agli indici espressi per la normativa ordinaria di zona di cui al succ. art. 48 è, pertanto, consentita l'edificazione come di seguito dettagliato:
 - UF 0,4 mq/mq,
 - Hmax 15 m.
 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,
 - DAR 1 arbusto/100 mq di SF,
 - DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, DC e DS non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

Articolo 48 - Tessuti per attività

1. La presente zona comprende le aree a sud del centro urbano di Cerveteri che sono risultate, almeno parzialmente, utilizzate per attrezzature commerciali, artigianali e produttive in genere.
2. Fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di avviare specifici Piani Attuativi e/o PrInt come quello previsto per la Porta di Cerveteri, nonché per i privati di proporre interventi convenzionati al fine di realizzare le urbanizzazioni eventualmente necessarie, è consentita, ove dimostrata la presenza di adeguate opere di urbanizzazione primaria, l'attuazione diretta, ovvero l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Fatte salve le deroghe agli indici in caso di partecipazione al PrInt di cui al precedente art. 48 e/o la definizione di altri PrInt, per le aree già ricadenti in tali zone valgono le presenti Norme.
3. Le destinazioni d'uso consentite per le nuove edificazioni (art. 16) sono: esercizi commerciali, grande distribuzione commerciale (compatibilmente con la normativa vigente in materia), servizi diffusi e concentrati e di interesse comune, grandi attrezzature specialistiche, pratiche sportive, turistico-ricettive, produttive. Una quota non superiore al 10% della SUL complessiva potrà essere destinata ad abitazioni.
4. Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 15.
5. È, pertanto, consentita l'edificazione dei lotti liberi come di seguito dettagliato:
 - UF 0,2 mq/mq,
 - Hmax 15 ml.,
 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,
 - DAR 1 arbusto/100 mq di SF,
 - DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, DC e DS non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

CAPO 5 - AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE

Articolo 49 - Definizioni e obiettivi

1. Gli ambiti della Trasformazione sono costituiti dalle aree ancora non urbanizzate per le quali sono previsti dal presente Piano nuovi insediamenti con caratteri differenti a seconda delle funzioni prevalenti previste.
2. Gli obiettivi di ciascuno di tali ambiti sono dettagliati di volta in volta nei rispettivi articoli. In base alle specificità delle aree interessate e alle esigenze del territorio individuate. In particolare si sono individuati i seguenti ambiti di trasformazione:
 - a) Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali per PEEP
 - b) Ambiti a trasformabilità potenziale per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali concentrati
 - c) Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività: Piano in itinere di Pian del Candeliere
 - d) Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività

Articolo 50 - Ambito per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali per PEEP

1. Al fine di dotare il Comune di Cerveteri di aree per la realizzazione di abitazioni a fini sociali, il Piano individua ai sensi della L. 167/1962 e s.m.i. specifici ambiti per la realizzazione Piani per l'Edilizia Economica e Popolare.
2. Tali aree dovranno essere realizzate con le modalità previste dalla L. 167/1962 e s.m.i..
3. A fini dell'acquisizione delle aree necessarie ricedenti negli ambiti interessati, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di procedere all'esproprio è consentita la Cessione Compensativa delle aree stesse secondo le modalità di seguito specificate:
 - a) I proprietari che cederanno le aree si vedranno assegnati nell'ambito oggetto del Piano, in diritto di superficie e per la durata massima di anni 99, lotti edificatori tali da consentire un'edificazione pari al massimo al 35% della SUL edificabile attribuibile alle aree cedute mediante l'applicazione dell'UT previsto per l'ambito dalle presenti norme.
 - b) Detti soggetti cedenti potranno realizzare su tali lotti esclusivamente edilizia a carattere convenzionato e saranno, pertanto, obbligati alla cessione degli alloggi secondo il disposto della L. 167/1962 e s.m.i., così come modificata dall'art. L. 865/1971 e s.m.i..
4. Il PEEP della singola zona dovrà essere redatto nel rispetto delle presenti norme generali:
 - UT 0,5 mq/mq, per l'area del Centro Urbano di Cerveteri
 - UT 0,3 mq/mq, per le aree di Due Casette e Borgo S. Martino
 - Hmax 4 piani, per l'area del Centro Urbano di Cerveteri
 - Hmax 3 piani, per le aree di Due Casette e Borgo S. Martino
 - IP 30% di SF,
 - DA 1 albero/250 mq di SF,
 - DAR 1 arbusto/100 mq di SF,
 - DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, DC e DS non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.
5. Le aree già edificate con titolo edilizio valido ricadenti nei perimetri del PEEP verranno stralciate dallo stesso assieme al lotto di pertinenza da asservire alle stesse. Ove il titolo fosse stato conseguito a seguito di condono edilizio ovvero titolo abilitativo rilasciato in zona agricola, senza specificazione del lotto asservito, la dimensione di quest'ultimo verrà determinata sulla base di un indice UF pari a 0,03 mq/mq da applicarsi alle superfici assentite nella Concessione in Sanatoria o nel titolo abilitativo, la restante quota di area verrà acquistata, sulla base del progetto del Piano, con le procedure di cui al comma 3, lett. a) o direttamente espropriate.

Articolo 51 - Ambito a trasformabilità potenziale per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali concentrati

1. Le aree ricadenti nel presente ambito, con destinazione agricola del precedente PRG, hanno subito un consistente fenomeno di frazionamento ed edificazione che, pur nel rispetto della normativa agricola previgente alla L.R. 38/1999 e s.m.i., ne ha modificato i

caratteri insediativi e limitato gli usi a fini agricoli. Tali ambiti, sono, pertanto, consistentemente antropizzati ma risultano privi urbanizzazioni, di attrezzature e/o spazi pubblici di servizio alla residenza. Al fine, quindi, di dar loro tali attrezzature e di riqualificare questi sistemi senza snaturare il paesaggio agricolo, si osservano le seguenti disposizioni.

2. Nelle aree di cui al comma 1 è ammessa la realizzazione di interventi edificatori a fini residenziali e di servizio a carattere concentrato nei modi di cui al successivo comma 8..
3. Gli interventi concentrati di cui al comma 2. non sono stati localizzati dal Piano ma potranno avvenire nelle aree libere secondo le modalità di seguito dettagliate.
4. Gli interventi concentrati dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - a) UT 0,3 mq/mq
 - b) ST dell'intervento = SUL / UT
 - c) ST dell'intervento maggiore o uguale a 3 Ha.
 - d) Hmax 3 piani,
 - e) IP 30% di SF,
 - f) DA 1 albero/250 mq di SF,
 - g) DAR 1 arbusto/100 mq di SF,
 - h) DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, DC e DS non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.
 - i) Standard urbanistici ex DM 1444/1968 come da art. 19.
5. Le quantità edificatorie realizzate nei presenti ambiti verranno attribuite ai sensi dell'art. 11 in forma premiale al fine di incentivare la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di riqualificazione e, in ogni caso, non potranno superare nel complesso una SUL pari a mq. 111.000, della quale massimo mq. 92.500 utilizzabile per fini abitativi (art. 16).
6. Nel caso in cui, negli interventi concentrati, vengano utilizzate anche le quantità edificabili derivanti da cessioni compensative di cui all'art. 12, aggiuntive, quindi, rispetto alle quantità di cui al comma 5., per una quota percentuale maggiore o uguale al 30% del totale dell'intervento potranno essere modificati i seguenti parametri di cui al precedente comma:
 - a) UT 0,35 mq/mq
 - b) ST dell'intervento maggiore o uguale a 2,5 Ha.
7. Mix funzionale ammesso (art. 16):
 - max. 80% abitative,
 - max. 40% esercizi commerciali -esclusa la grande distribuzione commerciale- servizi diffusi, concentrati e locali d'interesse comune, pratiche sportive,
 - max. 100% turistico-ricettive limitatamente ad alberghi e pensioni.Sono altresì escluse le destinazioni inquinanti e moleste.
8. Ai fini dell'avvio delle presenti iniziative è prevista la seguente procedura competitiva e comparativa:
 - a) Con provvedimento di Consiglio Comunale il Comune, in autonomia e senza ulte-

riori coinvolgimenti di altre Amministrazioni, approverà, entro 12 mesi dall'approvazione del PRG, un apposito Regolamento che definirà, in via non esaustiva:

- le caratteristiche morfologiche, funzionali, insediative ed edilizie, degli interventi ai fini della loro ammissibilità
 - i fattori qualificanti in termini di bioedilizia, risparmio energetico, limitazione del consumo di acque, superamento delle barriere architettoniche, vantaggi pubblici, limitazione del consumo dei suoli, incentivo dell'uso dei suoli adiacenti e/o di altri suoli a fini agricoli;
 - i parametri di valutazione delle proposte sia nel caso di unica proposta che nei casi di compresenza di proposte concorrenti ai fini della formazione della graduatoria,
 - il Bando-tipo per l'avvio della procedura competitiva,
 - le modalità di presentazione delle proposte,
 - la modalità di formazione della giuria per la valutazione delle stesse,
 - le incompatibilità alla partecipazione;
 - i contenuti della Convenzione Tipo da stipulare con gli aggiudicatari,
 - le garanzie, in fase di offerta e in fase di realizzazione, e i termini di scadenza, ivi inclusi quelli relativi alla esecuzione dell'intervento.
- b) Con analogo provvedimento di Consiglio Comunale il Comune, in autonomia e senza ulteriori coinvolgimenti di altre Amministrazioni, potrà apportare eventuali modifiche al Regolamento di cui alla lett. a);
- c) A partire dalla data di approvazione del PRG e solo in presenza del Regolamento di cui alla precedente lett. a), di norma entro il giorno 31 del mese di marzo di ogni annualità, l'Amministrazione Comunale pubblica presso l'Albo Pretorio il Bando per l'avvio della procedura competitiva, a seguito di Deliberazione di Giunta Comunale con la quale individua:
- gli obiettivi pubblici, in termini di opere di urbanizzazione e di interventi di riqualificazione, da realizzarsi,
 - le conseguenti potenzialità edificatorie premiali, che non potranno essere, per ciascun anno e fino a esaurimento delle quantità massime di cui al precedente comma 5., pari minimo al 15% e massimo pari al 20% di quelle ivi previste;
 - la quantità edificatore ancora disponibili a fini premiali rispetto a quelle originariamente previsti a comma 5..
- d) I soggetti proprietari o aventi idoneo titolo su aree ricadenti nell'ambito in oggetto, entro il 30 giugno di ogni anno, potranno presentare, sulle aree nella propria disponibilità, una proposta al fine di realizzare un intervento concentrato in dette aree.
- e) La proposta deve contenere le elaborazioni previste per un Piano Attuativo e un piano economico-finanziario dell'iniziativa che giustifichi il prezzo offerto per

l'acquisizione dei diritti edificatori di cui alla lett. b).

- f) L'Amministrazione Comunale, attraverso un'apposita commissione, esamina e verifica le proposte pervenute sulla base del Regolamento di cui alla lett. a) e, in particolare valuta in via generale:
- l'ammissibilità della proposta;
 - la fattibilità dell'iniziativa;
 - la congruità del prezzo offerto per l'acquisizione;
 - il rispetto dei parametri urbanistici e della dimensione minima dell'intervento;
 - l'effettiva esistenza della titolarità e disponibilità delle aree di intervento da parte dei proponenti;
 - i vantaggi pubblici derivanti dall'attuazione dell'iniziativa;
 - la localizzazione, all'interno dell'ambito, delle proposte rispetto alle urbanizzazioni esistenti e l'eventuale integrazione e/o potenziamento delle stesse;
 - la completezza della documentazione consegnata.
- g) A seguito della valutazione, che avverrà sulla base del criterio dell'Offerta Economicamente più vantaggiosa secondo le modalità previste dal Regolamento di cui alla lett. a), l'Amministrazione formulerà, con le proposte ritenute ammissibili, una apposita graduatoria e verranno ulteriormente escluse tutte le proposte a partire dalla prima la cui consistenza edificatoria ecceda quella complessiva prevista nel bando annuale.
- h) Ove le proposte pervenute ritenute ammissibili non dovessero assorbire la consistenza edificatoria prevista dal Bando, è facoltà dell'Amministrazione chiedere ai proponenti delle proposte non ammesse specifiche modifiche al progetto i quali dovranno presentarle entro e non oltre 60 gg. dalla richiesta dell'A.C.. Ove l'A.C. dovesse ritenere le proposte ancora carenti, potrà respingerle definitivamente, altrimenti potrà procedere alla formulazione di una graduatoria solo di tali proposte selezionando quelle ammesse in via definitiva con il criterio della precedente lett. g) applicato, però, alla quantità residua derivante da quella del bando trattate le attribuzioni della prima graduatoria.
- i) Una volta depositate le garanzie richieste, i soggetti ammessi dovranno procedere a presentare i Piani Attuativi relativi delle proposte selezionate, se del caso conformati alle condizioni e prescrizioni già comunicate dal Comune, entro un termine temporale congruo e proporzionato alla complessità ed estensione di ciascun Piano Attuativo.
- j) I singoli Piani Attuativi sono approvati ai sensi e con la procedura di cui all'art. 4 della L.R. 36/1987 e s.m.i. e, ove necessario, oggetto di Verifica preliminare di assoggettabilità alla VAS ai sensi del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i..
- k) A seguito dell'aggiudicazione verrà stipulata una apposita Convenzione secondo le specifiche del Regolamento di cui alla lett. a).

9. Gli interventi proposti devono:

- a) soddisfare agli standard urbanistici secondo quanto riportato nell'art. 16;

- b) essere completamente “autonomi”, nel senso di prevedere la realizzazione a cura e spese da parte dei privati di tutte le opere tutti gli allacci alle reti primarie e/o la loro specifica realizzazione (es. depuratori, elettrodotti, viabilità, ecc.), nonché la cessione delle stesse al Comune e assieme a tutte le aree per urbanizzazioni primarie e secondarie previste dal progetto;
 - c) rispettare i criteri morfologici, funzionali, insediativi ed edilizi, del Regolamento e introdurre fattori qualificanti;
 - d) far ricadere gli interventi in aree, anche non contigue, purché la ST rispetti le dimensioni minime di cui al comma 5; a tal fine potranno concorrere anche porzioni di lotti asserviti a costruzioni esistenti purché il lotto residuo asservito a queste ultime non sia minore di mq. 3.000. In tal caso, le aree edificate cadranno anch’esse nel perimetro dell’intervento, contribuiranno al carico insediativo dello stesso ai fini della determinazione degli standard urbanistici e dovranno essere allacciate alla opere di urbanizzazione che verranno realizzate nello stesso.
10. In tutte le aree ricadenti nel presente ambito, fino a favorevole esito della procedura comparativa e competitiva di cui al comma 8. E, pertanto, fino all’approvazione della relativa Variante di cui al comma 8, lett., sono ammessi esclusivamente:
- a) gli interventi di infrastrutturazione previsti dal Piano,
 - b) gli interventi consentiti nelle zone agricole, individuate nelle tavv. P.1 e P.5, in cui dette aree ricadono, secondo la disciplina di cui ai precedenti artt. 26 e 27.

Articolo 52 - Ambito per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività: Programma Integrato “Parco del Candelieri”

1. In tale zona, destinata ad attività produttive, artigianali, di servizio e commerciali, è in corso di approvazione il Programma Integrato di Intervento “Parco del Candelieri”, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 03.08.2016. Pertanto, l’ambito, a seguito della definitiva approvazione risulterà disciplinato da detto strumento attuativo che il Piano recepisce in ogni sua componente.
2. Ove lo stesso non dovesse giungere ad approvazione per la zona in oggetto varrà, comunque, la disciplina di cui all’art. 13 delle NTA del PRG previgente.

Articolo 53 - Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività

1. La presente zona comprende l’ambito di ampliamento dell’area per attività di Pian del Candelieri.
2. Nell’ambito si potrà intervenire con intervento indiretto con gli strumenti di cui all’art. 9.
3. Le destinazioni d’uso consentite (art. 16) sono: esercizi commerciali, grande distribuzione commerciale (compatibilmente con la normative vigente in materia), servizi diffusi e concentrati e di interesse comune, grandi attrezzature specialistiche, pratiche sportive, turistico–ricettive, produttive. Una quota non superiore al 10% della SUL complessiva potrà essere destinata ad abitazioni.
4. Lo strumento attuativo dovrà essere redatto nel rispetto delle presenti norme generali:

- UT 0,3 mq/mq,
- Hmax 10,00 ml.,
- IP 30% di SF,
- DA 1 albero/250 mq di SF,
- DAR 1 arbusto/100 mq di SF,
- DF non inferiore a 10,00 metri tra pareti di edifici antistanti di cui almeno una finestrata, DC e DS non inferiore a quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

TITOLO V – SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PER SERVIZI

CAPO 1 – COMPONENTI DEL SISTEMA DELLE ATTREZZATURE PER SERVIZI

Articolo 54 – Articolazione delle Componenti

1. Le attrezzature per Servizi sono state articolate secondo due componenti:
 - a) Le attrezzature per Servizi Pubblici
 - b) Le attrezzature per Privati

CAPO 2 – ATTREZZATURE PER SERVIZI PUBBLICI

Articolo 55 – Servizi Pubblici, norme generali

1. Le aree destinate ad attrezzature per Servizi pubblici si articolano in:
 - *Aree per Servizi pubblici di livello urbano*
 - *Aree per Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale.*

Esse sono destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici rispettivamente di interesse comunale o sovracomunale e di interesse locale e sono di proprietà pubblica o preordinate alla acquisizione da parte del Comune o di Enti e soggetti competenti, in forza di atti legislativi o regolamentari, o qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR 327/2001 e s.m.i.. I servizi esistenti, se conformi alle destinazioni d'uso di cui agli articoli 57 e 58, possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico a tariffe o prezzi controllati, in regime di convenzione con il Comune o con altri Enti pubblici competenti.

2. Le aree per Servizi Pubblici di cui al presente Capo 2 possono essere acquisite in alternativa all'esproprio, mediante Cessione Compensativa così come disposto al precedente art. 12 delle presenti norme.
3. Sino all'attuazione di quanto previsto al comma 1, sono consentiti esclusivamente interventi di categoria MO, MS, RRC, di cui all'art.15.
4. I servizi pubblici o ad uso pubblico di cui al comma 1 sono realizzati mediante progetto pubblico unitario, predisposto dal Comune o dai soggetti concessionari o convenzionati e approvato dalla Giunta comunale. Sono soggetti alla medesima procedura i cambiamenti di tipologia funzionale di servizi esistenti, tra quelle previste dagli articoli 56 e 57. Nel

progetto unitario di nuovo impianto, è possibile procedere allo stralcio degli edifici esistenti e dei relativi lotti di pertinenza, che, in tal caso, non concorrono alla determinazione della ST e dell'indice UT.

5. In sede di progettazione e realizzazione dei servizi pubblici di cui agli articoli 56 e 57, e comunque di qualsiasi opera di edilizia pubblica o uso pubblico anche localizzata fuori dalle componenti di cui agli stessi articoli, vanno rispettate le norme e in materia di accessibilità ed eliminazione di barriere architettoniche, e con particolare riferimento al DPR 380/2001 e s.m.i. e alla deliberazione di Giunta regionale n. 424/2001 s.m.i.. In sede di formazione degli interventi indiretti, le aree destinate a servizi pubblici o aperti al pubblico devono essere individuate tenendo conto della necessità di rispettare, in sede di progettazione delle opere, le norme suddette. L'accesso pedonale agli spazi e edifici pubblici o d'uso pubblico deve essere garantito a tutti i cittadini, compresi quelli con ridotta capacità motoria e sensoriale.
6. Per la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste nel presente articolo mediante il ricorso a Concessioni o Partenariati Pubblico Privato, così come disciplinati dal D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., ai fini del riequilibrio economico-finanziario delle iniziative, nelle aree in oggetto è consentita, senza la necessità di variante urbanistica, all'interno degli indici previsti e nella misura massima del 30% della SUL totale edificabile, la realizzazione di superfici per attività private compatibili con i servizi pubblici che, al termine del periodo di concessione, torneranno assieme all'opera pubblica oggetto del Contratto, nella disponibilità dell'Amministrazione pubblica.
7. Sempre ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario delle iniziative di cui la precedente comma 6., l'A.C. potrà utilizzare a titolo di corrispettivo, nei limiti previsti dal D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. le premialità di cui all'art. 11 che potranno essere esercitati nelle aree di cui all'art. 51 secondo la disciplina ivi riportata, ove il promotore ne dimostri la titolarità.

Articolo 56 - Servizi pubblici di livello urbano

1. Le aree per "Servizi pubblici di livello urbano" sono individuate negli elaborati P.1, P.2, P.3 e P.4. Tali aree sono destinate ai seguenti servizi o attrezzature:
 - a) *Attrezzature sanitarie* (attrezzature e servizi di carattere sanitario e assistenziale);
 - b) *Sedi amministrative pubbliche* (costruzione, ampliamento, ristrutturazione e ammodernamento delle sedi della pubblica amministrazione ai vari livelli);
 - c) *Attrezzature universitarie* (sedi universitarie e relativi servizi, comprese le foresterie, le residenze per studenti e le attrezzature sportive);
 - d) *Attrezzature sportive e per il tempo libero* (impianti e attrezzature per lo sport e gli spettacoli sportivi);
 - e) *Attrezzature culturali e congressuali* (musei, biblioteche, grandi attrezzature culturali, centri congressuali);
 - f) *Attrezzature per l'ordine pubblico e la sicurezza* (sedi della Polizia, dei Carabinieri, dei Vigili del Fuoco, della Protezione Civile e strutture carcerarie);
 - g) *Attrezzature di supporto alla mobilità* (depositi e rimesse pullman)
 - h) *Attrezzature militari* (insediamenti, immobili, impianti e attrezzature di carattere militare)

- i) *Servizi essenziali per lo Stato;*
 - j) *Cimiteri* (le aree relative a tali attrezzature sono specificatamente indicate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità)
 - k) *Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.*
2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, con esclusione a quelle di cui alle lett. g), h), i), j), k), soggette a norme specifiche o di settore, si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistiche:
- a) UF: 0,6 mq/mq;
 - b) IP (ST): 40%;
 - c) DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
 - d) Parcheggi pubblici e pertinenziali: calcolati ai sensi dell'art.16 secondo le corrispondenti destinazioni d'uso.

Articolo 57 - Verde e Servizi pubblici di livello locale

1. Le aree per "Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale" sono individuate negli elaborati P.1, P.2, P.3 e P.4.. Al fine di definire il progetto del territorio, il Piano nella tav. P.4 distingue in forma indicativa le diverse destinazioni secondo la disciplina del DM 1444/1968 e s.m.i., ma le destinazioni, ferme restando le quantità totali previste dal DM, sono da considerarsi sempre intercambiabili. Tali aree sono destinate alle seguenti attrezzature per servizi:
- a) *Istruzione dell'obbligo* (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, pubbliche e di interesse pubblico);
 - b) *Attrezzature di interesse comune* (attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, mercati in sede fissa o saltuari, ovvero altri locali di uso o di interesse pubblico quali case-albergo per studenti lavoratori ed anziani, appartamenti polifunzionali, case parcheggio);
 - c) *Attrezzature religiose* (edifici di culto e complessi parrocchiali con le relative funzioni riconosciute: sociali, formative, culturali, assistenziali, ricreative e sportive a essi connesse ai sensi della normativa di legge vigente);
 - d) *Verde pubblico* (parchi naturali, giardini ed aree per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al per il tempo libero degli adulti: eventualmente attrezzati con chioschi, punti di ristoro, servizi igienici con esclusione del verde pubblico di arredo stradale; orti urbani sociali);
 - e) *Parcheggi pubblici* (da realizzarsi a raso, alberati con DA=2 alberi ogni 100 mq, o nel sottosuolo);
 - f) *Parcheggi privati* (da realizzare nel sottosuolo, ai sensi dell'art.9, comma 4, della legge 122/1989 e s.m.i.).
 - g) *Attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani;*
2. Per la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di cui al comma 1, escluso quelle di cui alle lett. e), f) si applicano i seguenti parametri e grandezze urbanistiche:
- a) UT: 0,6 mq/mq; 0,05 mq/mq per il verde pubblico; 0,3 mq/mq per il verde sportivo; 0,6 per le attrezzature religiose (per le strutture esistenti sono consentiti interventi diretti di categoria MO, MS, RC, RRE, nonché interventi di categoria DR ed AMP fino all'indice EF di 0,60 mq/mq);

- b) IP (ST): 30%; 75% per il verde pubblico;
- c) DA (ST): 20 alberi/Ha; DAR (ST): 40 arbusti/Ha;
- d) Parcheggi pubblici e pertinenziali: calcolati secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art.16, comma 1 e/o in analogia con le stesse ove non individuate all'interno di detto articolo.

CAPO 3 – ATTREZZATURE PER SERVIZI E VERDE PRIVATI

Articolo 58 – Servizi e Verde Privati, norme generali

1. Sono le aree destinate a:
 - a) Servizi Privati
 - b) Verde privato

Articolo 59 - Servizi privati

1. Le aree per *Servizi privati* sono individuate negli elaborati P.1, P.2. e P.3.. Esse comprendono servizi e attrezzature di livello urbano e di livello locale di proprietà privata, quali attrezzature scolastiche, sanitarie, associative, culturali, religiose e abitative (studentati, case per anziani) con finalità assistenziali, nonché sedi amministrative delle aziende erogatrici di pubblici servizi e attrezzature turistico ricettive.
2. Sono consentiti interventi di recupero degli edifici esistenti, di categoria MO, MS, RC, RE. Sono altresì consentiti interventi di categoria NC, DR, AMP, con incremento della SUL fino all'indice $UT = 0,6 \text{ mq/mq}$, senza eccedere il 50% della SUL esistente. La SUL aggiuntiva è destinata ai servizi di cui al comma 1. Per la SUL esistente, sono ammessi cambi di destinazione d'uso nell'ambito dei servizi specificati al comma 1.
3. Gli interventi di cui al comma 2, che comportino un incremento della SUL superiore al 15% di quella esistente, sono soggetti: all'integrale reperimento della dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali.
4. In caso di dismissione è consentito il riuso dell'edificio esistente con le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Commerciale e Servizi;
 - b) Turistico-ricettive, limitatamente ad alberghi e pensioni.
5. Gli interventi di dismissione sono sottoposti a strumento urbanistico esecutivo che verifichi la sostenibilità urbanistica delle nuove funzioni, anche in rapporto al fabbisogno dei servizi nell'ambito urbano di riferimento.
6. Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche per gli interventi di NC, DR e AMP (art. 15):
 - a) $UT = 0,6 \text{ mq/mq}$
 - b) $IF = IF \text{ esistente}$
 - c) $H_{\text{max}} = H_{\text{max}} \text{ esistente}$
 - d) $IP = 30\%$
 - e) $DA = 40 \text{ alberi/ha}$; $DAR = 80 \text{ arbusti/ha}$

Articolo 60 - Verde privato

1. Le aree destinate a *Verde privato*, individuate negli elaborati P.1, P.2 e P.3, sono di due tipologie:
 - a) Aree a verde privato attrezzato
 - b) Aree a verde privato di conservazione
2. Le aree destinate a *Verde Privato Attrezzato* sono finalizzate al mantenimento e/o alla messa a dimora di alberature, accompagnate dalla realizzazione di attrezzature sportive, ricreative, socio-culturali per la fruizione del verde, con i relativi servizi connessi (servizi igienici, spogliatoi, magazzini) e complementari (bar, ristoro, mini-shop; servizi culturali, didattici e ricreativi; foresterie, alloggio custode).
 - a) Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:
 - UT = 0,25 mq/mq per impianti sportivi di cui non oltre 0,05 per servizi complementari di cui al comma 1., 0,09 mq/mq, di cui non oltre 0,03 mq/mq per servizi complementari per tutte le altre destinazioni di cui al comma 1. (sono esclusi dal computo della SUL gli impianti sportivi con copertura pressostatica);
 - H max = m. 10, salvo impianti sportivi coperti;
 - IC max = 15% (impianti sportivi coperti, servizi connessi e complementari);
 - IP = 70%
 - DA = 40 alberi/ha; DAR = 80 arbusti/ha
 - Parcheggi privati = 3 mq/10 mq SUL
 - Parcheggi pubblici = un posto auto, pari a 20 mq, ogni 2,5 unità di capienza degli impianti.
 - b) Salvo diversa o integrativa disciplina di settore, la capienza di spettatori è calcolata secondo il tipo di manifestazione per cui l'impianto è omologato e la capienza di spazi appositamente dedicati (0,40 mq per posto a sedere; 0,25 mq per posto in piedi), mentre la capienza di praticanti per le diverse tipologie di impianti sportivi, salvo diversa o integrativa normativa di settore, è così calcolata:
 - tennis: 5 persone;
 - polivalente: 20 persone;
 - calcio, atletica, rugby, hockey, baseball: 30 persone;
 - pattinaggio: 1 persona/4 mq di pista;
 - palestra: fino a 500 mq: 1 persona/15mq; da 500 a 1.000 mq: 1 persona/20 mq; oltre 1.000 mq: 1 persona/20 mq;
 - piscina con corsie per nuoto: 1 persona/20 mq di specchio d'acqua;
 - piscina per gioco o parco-acquatico: 1 persona/2 mq di specchio d'acqua;
 - c) Gli interventi di cui al presente comma 2 si attuano con modalità diretta convenzionata. Nell'ambito di progetti unitari estesi all'intera area, ma su una quota della stessa non eccedente il 40% della ST, e nel rispetto dei parametri di cui alla lett. a) calcolati sull'intera ST, possono essere altresì consentite le seguenti attrezzature:
 - Aree attrezzate per campeggi, come definite e disciplinate dalla LR 59/1985 e s.m.i.;
 - Aree per impianti da golf: in tal caso, la quota del 40% di ST può essere conseguita anche assommando più aree di cui al presente comma 2 in un'unica proposta progettuale, presentata anche da soggetti diversi tra loro associati.

- d) Per tutti gli impianti sportivi esistenti alla data di adozione del presente PRG, anche localizzati all'esterno delle aree di cui al comma 1, è consentito un incremento "una tantum" della SUL fino al 10%, anche in eccedenza all'indice di cui alla lett. a), finalizzato alla realizzazione o ampliamento dei servizi connessi alle attrezzature sportive, come definiti dal presente comma 2., o comunque all'adeguamento alle norme funzionali e di sicurezza: tale esclusiva finalizzazione è accertata mediante il raffronto con i progetti in precedenza abilitati;
 - e) negli ambiti vincolati per tali aree del presente comma 2. è ammessa esclusivamente la realizzazione di strutture removibili compatibili con gli usi ivi individuati.
3. Le aree destinate a *Verde Privato di Conservazione* sono finalizzate al mantenimento del sistema di verde privato che si è costituito a seguito di interventi edilizi non concentrati. Per tali aree vige la presente disciplina:
- a) Conservazione degli usi esistenti all'atto dell'approvazione del presente PRG. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso, con conservazione dei volumi, da tutte le destinazioni d'uso non residenziali a quelle abitative (art. 16), non è ammesso il viceversa.
 - b) Le categorie di intervento ammesse (art. 15) sono: MO, MS, RRC, RE, DR per la trasformazione dei volumi esistenti in destinazioni abitative e fino al raggiungimento degli indici di cui al succ. punto c) e NC solo per destinazioni abitative.
 - c) Parametri e grandezze urbanistico-ecologiche:
 - UF = 0,1 mq/mq,
 - H max = 2 piani (solo per DR);
 - Lotto minimo = 2.000 mq.
 - IP = 60%
 - DA = 40 alberi/ha; DAR = 80 arbusti/ha
 - Parcheggi privati = 3 mq/10 mq SUL
 - d) Il raggiungimento dell'UF previsto alla prec. lett. c) e gli interventi di NC sono consentiti solo previo convenzionamento con il Comune.
 - e) Negli ambiti vincolati per tali aree del presente comma 3. sono ammessi solo interventi MO, MS, RRC con conservazione dei volumi e della sagoma, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

TITOLO VI – NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 61 - Adeguamenti e deroghe

1. Modifiche o integrazioni della disciplina di piano derivanti da disposizioni di Piani comunali di settore, in materia ambientale (Piano di zonizzazione acustica, Piano degli elettrodotti, Piano dell'aria, Piano dei rifiuti, Piano del risparmio energetico, Piano regolatore degli impianti di radiotelefonía e delle emissioni elettromagnetiche e simili) e di traffico (Piano urbano del traffico, Piano dei parcheggi e simili) non comportano variante urbanistica.

2. Possono essere esercitati i poteri di deroga al Piano ai sensi dell'articolo 14 del DPR 380/2001.
3. Per i progetti definitivi di opere pubbliche approvati ai sensi dei D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. e n. 50/2016 e s.m.i., prima della adozione del presente Piano, non è obbligatorio l'adeguamento alla disciplina dello stesso.

Articolo 62 - Strumenti Attuativi approvati o adottati e progetti approvati o adottati

1. Il Piano recepisce gli atti aventi valenza di pianificazione attuativa comunque denominati, approvati o adottati alla data di adozione del presente Piano, e i progetti che risultano approvati o adottati con delibera del Consiglio Comunale alla data di adozione del presente Piano.
2. I progetti approvati prima dell'adozione del presente Piano restano disciplinati dalle normative pre-vigenti a condizione che gli interessati procedano al ritiro del titolo abilitativo entro dodici mesi dalla data di adozione del Piano stesso.
3. Il Piano recepisce gli accordi di programma che alla data di adozione del Piano stesso medesimo risultano approvati oppure adottati. Qualora un accordo decada, l'area interessata assume la disciplina della zona del Piano in cui essa ricade.
4. In relazione ai precedenti commi 1., 2., 3., sono, comunque, fatte salve eventuali diverse determinazioni da assumersi da parte del Consiglio Comunale in sede di adozione del presente Piano.

Articolo 63- Corrispondenza delle zone del Piano con le zone omogenee del DM 1444/1968

1. La corrispondenza tra le zone del presente Piano e le zone omogenee di cui al DM 1444/1968 è la seguente:

Zone del Piano	Zone omogenee del DM 1444/1968
Centro storico di Cerveteri Nuclei storico di Sasso e Ceri	zona omogenea A
Tessuti consolidati di primo ampliamento	zona omogenea B
Tessuti consolidati di primo ampliamento: Valcanneto	zona omogenea B
Tessuti consolidati di primo ampliamento: Cerenova	zona omogenea B
Tessuti consolidati di secondo ampliamento	zona omogenea B
Tessuti consolidati di espansione recente	zona omogenea B
Piani di Edilizia Economica e Popolare di cui alla L.167/62	zona omogenea B

Tessuti da consolidare: i Borghi Agricoli di Due Casette, Borgo San martino e Terzi	zona omogenea B
Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei Abusivi- Tessuti di Recupero Urbanistico dei Nuclei abusivi di Cerqueto, Furbara-Sasso e di Campo di Mare (L.R. 28/80)	zona omogenea B
Programmi integrati degli ambiti strategici: il Frontemare di Campo di Mare	zona omogenea B
Tessuti per attività	zona omogenea B
Ambito per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali per PEEP	zona omogenea C
Programmi integrati degli ambiti strategici: la Porta di Cerveteri	zona omogenea D
Ambito per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività: Programma Integrato "Parco del Candeliere"	zona omogenea D
Ambiti per la costituzione di tessuti prevalentemente per attività	zona omogenea D
Ambito a trasformabilità potenziale per la costituzione di tessuti prevalentemente residenziali concentrati	Zona omogenea E Zona C per le aree di concentrazione dopo l'approvazione della variante ad esito della procedura di cui all'art. 51
E1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola specializzata (E1.a – E1.b – E1.c – E1.d)	zona omogenea E
E2 - Aree a non elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di aziende di notevole estensione (E2.a – E2.b – E2.c)	zona omogenea E
E3 - Aree con preesistenze insediative utilizzabili per lo sviluppo di attività complementari ed integrate con l'attività agricola	zona omogenea E
E4 - Terreni boscati o da rimboschire	zona omogenea E
Servizi pubblici di livello urbano	zona omogenea F
Verde e Servizi pubblici di livello locale	zona omogenea F

Parchi urbani e territoriali	zona omogenea F
Parco Naturalistico del Litorale	zona omogenea F
Parco attrezzato del Litorale	zona omogenea F
Parco Archeologico Territoriale della Banditaccia	zona omogenea F
Servizi privati	zona omogenea F
Verde privato: Aree a verde privato attrezzato	zona omogenea F
Verde Privato: Aree a verde privato di conserva- zione	zona omogenea F