



**seconda del grado di definizione urbanistica, della qualità ambientale e del livello di equilibrio in esse presente. Esse sono così classificate e distinte:**

Z.U.D. (Zone Urbane Definite)

parti di città che hanno raggiunto un assetto urbanistico consolidato e **che presentano** una caratterizzazione dell'insediamento edilizio morfologicamente definito oltreché funzionalmente stabile; per tali zone sono previsti interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione leggera per mantenere e migliorare la qualità abitativa ed edilizia, **o la demolizione e ricostruzione in rapporto ai diversi valori del patrimonio edilizio esistente cioè in funzione di un progressivo miglioramento della qualità urbana.**

Z.U.R. (Zone Urbane di Riqualficazione)

parti di territorio **ormai completamente urbanizzato** nelle quali il tessuto urbano tra l'altro non raggiunge ancora una completa definizione tipomorfologica, un coerente assetto urbanistico e un consolidamento funzionale; in esse sono previste pertanto operazioni di stratificazione edilizia relativamente agli aspetti tipomorfologici od interventi di adeguamento urbanistico-funzionale per le parti non definite o degradate **allo scopo di** migliorare la qualità abitativa ed ambientale **mantenendo** sostanzialmente inalterato l'attuale impianto urbanistico complessivo.

**Per queste zone è previsto un sistematico ricorso alla pianificazione attuativa in assenza della quale è possibile effettuare interventi di ristrutturazione con piccoli ampliamenti.**

Z.U.T. (Zone Urbane di Trasformazione)

parti di **territorio prevalentemente urbanizzato** quasi del tutto prive di definizione tipomorfologica, **dei tessuti e degli elementi edilizi**, di assetto urbanistico organizzato e strutturato **e di caratteri funzionali consolidati ed organici**; per esse sono previste radicali trasformazioni e rilevanti interventi di ristrutturazione urbanistica **da attuare mediante approfondimenti analitici dei vari aspetti urbanistici ed ambientali e prefigurazioni progettuali integrate e coordinate dall'A.C. con particolare attenzione alla compatibilità ambientale delle trasformazioni come pure alla loro concreta fattibilità e coerenza con gli obiettivi e indirizzi generali di PRG (cd. "Piano Strutturale).**



**1. CARATTERI:**

La zona individua l'area occupata dagli impianti della raffineria API e la fascia di terreno che la separa dall'abitato di Villanova. In questa fascia, eterogenea e dequalificata come spazialità urbana, sono collocate attività ed impianti prevalentemente a servizio della raffineria stessa.

**2. OBIETTIVI:**

Il PRG prefigura, a livello strategico, una riconversione ecocompatibile delle attività esistenti, mediante lo studio, la predisposizione, l'adozione e l'attuazione di piani, progetti e programmi, volti al risanamento ambientale e alla profonda trasformazione urbanistica dell'intera area, che siano in grado di conciliare le imprescindibili esigenze della salvaguardia e crescita degli attuali livelli occupazionali con il deciso miglioramento della qualità ambientale ed urbana dei luoghi.

- Contenimento dell'area occupata dagli impianti connessi direttamente o indirettamente all'attività di raffinazione e/o produzione energetica all'interno dell'attuale limite della raffineria.
- Riqualificazione della fascia a ridosso dell'abitato di Villanova con particolare attenzione al miglioramento delle condizioni ambientali delle aree libere.
- Interventi finalizzati alla riduzione dei rischi ambientali all'abitato di Villanova e Fiumesino.

**3. NORMATIVA GENERALE:** (artt. 7,8,9, 24 e 31 delle N.T.A.)

**NOTE:**

La fascia di rispetto integrale destinata al miglioramento della sicurezza delle zone limitrofe alle attività a rischio ambientale esistenti è soggetta a perimetrazione definitiva per effetto dell'applicazione dell'applicazione del D.M. attuativo dell'art.14 del D.Lgs. 334/99 e della dichiarazione di "area ad alto rischio di crisi ambientale" D.A.C.R. n° 305 del 1 marzo 2000 e successivi atti.

L'area è interessata dal progetto di by-pass ferroviario della linea adriatica

**ALLEGATI AI FOGLI NORMATIVI:**

Allegato C05 SATB2 ZUD1 (scala 1:2000)

**NUOVA CAPACITA' INSEDIATIVA:**

Residenziale (mq) (0)  
 Non residenziale (mq) (0)  
 Abitanti teorici insediabili (n°) (0)

**4. NORMATIVA SPECIFICA DI ZONA:**

Si applicano le norme generali di ZUD di cui all'art.26 delle NTA per le sole parti non in contrasto con il presente FNZ. La zona è compresa nel perimetro delle aree soggette a progetto programma (art.9 delle n.t.a).

Le aree specificatamente individuate negli allegati grafici come sottozona sono soggette alle seguenti norme: Sono ammessi i soli interventi di miglioramento della sicurezza interna ed esterna e comunque gli interventi di manutenzione ordinaria

**sottozona A**

Usi ammessi : p1, p2, i6,v3 , v6

A seguito della confinazione delle aree demaniali le aree o le parti esterne ad esso saranno acquisite dall'ente pubblico e destinate a servizi di supporto all'attività balneare.

**sottozona B**

Non è consentita l'attività di raffinazione

In caso di dismissione dell'attività e/o revoca della concessione, è consentito il solo uso v4

Usi ammessi : d1,v3 , v6

- Nell'area 5 non sono ammesse nuove edificazioni né lo stoccaggio ed il deposito di materiali. Gli unici interventi ammessi sono quelli volti al miglioramento delle condizioni ambientali (n1)
- Nell'area 6 è solo consentito il mantenimento dell' uso i1, limitatamente alle attuali funzioni ad esclusione della raccolta e smaltimento rifiuti
- Nell'area 7 sono consentiti solo interventi di manutenzione e risanamento ambientale del corso d'acqua. uso ammesso: n1

**sottozona C**

Usi ammessi : v3 , v6, p2 limitatamente allo stoccaggio in serbatoi completamente interrati.

Nella sottozona non è ammesso alcun tipo di lavorazione di prodotti per la raffinazione.

Non è consentita l'attività di raffinazione

**AREE PER SERVIZI PUBBLICI DI CUI AL D.M. 1444/68 E RELATIVI USI E SUPERFICI (mq)**

sottozona	Id.	Destinazione d'uso	Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie								di interesse generale "F"					
			istruzione dell'obbligo "a"		interesse comune "b"		spazi pubblici attrezzati "c"		Parcheggi "d"		istruzione superiore "Fa"		attrezzature sanitarie "Fb"		parchi pubblici urbani "Fc"	
			e	p	e	p	e	p	e	p	e	p	e	p		
Totale (mq)																