



COMUNE DI FIANO ROMANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE
DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA PALOMBARO - FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA

Adottato con Del. C.C. n. _____ del _____

INCARICO: DETERMINAZIONE
n. 14 del 10.08.2011 P.E.G. n. 9

PROGETTO DEFINITIVO

TAVOLE DI PROGETTO DEL TERRITORIO COMUNALE

SINDACO DI FIANO ROMANO

Ottorino Ferilli

SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Grazia Trabucco

RESPONSABILE AREA URBANISTICA E
SVILUPPO DEL TERRITORIO del
COMUNE DI FIANO ROMANO

Ing. Giancarlo Curcio

Progettisti incaricati:



EUROMADE S.R.L.
MANDATARIO

Ing. Francesco Rubeo - Direttore Tecnico e Coordinatore

- Prof. Ing. Elio Piroddi
- Arch. Daniele Iacovone
- Arch. Marta Chiogna

Gruppo di lavoro:

- Ing. Marco Mauriello
- Ing. Tullia Valeria Di Giacomo
- Arch. Francesca Vacca



TITOLO TAVOLA

Norme Tecniche di Attuazione:

modifiche introdotte in accoglimento delle Osservazioni pervenute di cui alla Deliberazione di
CC n. 7 del 17 Marzo 2014 e a seguito dei pareri degli Uffici coinvolti in sede di VAS



NUMERO TAVOLA

P.2

FORMATO

SCALA

DATA DI EMISSIONE

REVISIONE

COMUNE DI FIANO ROMANO

PIANO PARTICOLAREGGIATO PALOMBARO FELCIARE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modifiche introdotte in accoglimento delle Osservazioni pervenute,
di cui alla Deliberazione di CC n. 7 del 17 marzo 2014

Proposte di modifiche derivanti dal Parere Motivato Condizionato
ai sensi dell'art.15 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.
di cui alla Determinazione n.903108 del 01.04.2016 del Direttore Dipartimento
Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, della Regione Lazio

Proposte di modifiche derivanti dai pareri degli Uffici coinvolti
in sede di procedura VAS che recepiscono anche quelle derivanti dal Parere
Motivato Condizionato ai sensi dell'art.15 D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii.
di cui alla Determinazione n.903108 del 01.04.2016 del Direttore Dipartimento
Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, della Regione Lazio

INDICE

TITOLO I - CARATTERI DEL PIANO

Art.1 - Ambito di applicazione

Art.2 - Elaborati costitutivi

Art.3 - Obiettivi del Piano

TITOLO II - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE E REGOLE DI INTERVENTO

CAPO I – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 4 - Destinazioni d'uso

Art. 5 - Grandezze urbanistiche ed edilizie

Art. 6 - Indici urbanistici

Art. 7 - Accorpamento dei lotti edificabili

Art. 8 - Parcheggi pertinenziali, possibilità di costruzione di autorimesse interrato e accessi carrabili

Art. 9 - Modalità di intervento

Art. 10 - Normativa antisismica e normative di riferimento di carattere generale

CAPO II – REGOLE D'IMPIANTO E PER L'EDIFICAZIONE

Art. 11 - Norme generali per l'edificazione privata

Art. 12 - Norme di impianto per le aree a destinazione pubblica

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 13 - Generalità

Art. 14 - Opere di urbanizzazione primaria

Art. 15 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Art. 16 - Opere di urbanizzazione secondaria

Art. 17- Modalità di acquisizione delle aree per verde, servizi pubblici e spazi pubblici

Art. 18 - Compensazioni per la realizzazione di OO.UU.

TITOLO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

CAPO I - _REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI

Art. 19- Termini di inizio e ultimazione delle opere e dei fabbricati

CAPO II – REQUISITI ECOLOGICI, PER IL RISPARMIO IDRICO, PER L'UTILIZZO DI MATERIALI BIOLOGICI, PER L'UTILIZZO DEL SOLARE TERMICO E DEL FOTOVOLTAICO E PER IL RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE

Art. 20- Requisiti generali

Art. 21- Requisiti per l'efficienza energetica degli edifici

Art. 22- Risparmio idrico

Art. 23- Utilizzo di materiali bioecologici

Art. 24- Utilizzo del solare termico e del fotovoltaico

Art. 25- Recupero delle acque meteoriche

TITOLO V – CLASSIFICAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 26- Zonizzazione

TITOLO VI – INTERVENTI AMMESSI

CAPO I- VIABILITÀ, ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ, PERCORSI E SPAZI PUBBLICI

Art. 27- Viabilità

Art. 28- Parcheggi pubblici in superficie

Art. 29- Percorsi ciclopeditoni

Art. 30- Verde di arredo stradale

CAPO II – VERDE PUBBLICO

Art. 31- Modalità attuative

Art. 32- Verde pubblico attrezzato e per lo sport

CAPO III - AREE EDIFICATE E AREE EDIFICABILI

Art. 33- Zona di conservazione delle superfici e dei volumi

Art. 34- Zona di riqualificazione e completamento edilizio

Art. 35- Zona a destinazione mista

CAPO IV - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 36- Criteri Generali

Art. 37- Aree per edilizia di compensazione

Art. 38- Attrezzature collettive e per l'istruzione

CAPO V - VINCOLI

Art. 39- D.G.R. n. 10591 del 5/12/1989 vincolo paesaggistico "VALLE DEL
TEVERE" P.T.P. Ambito territoriale n.4

Art.40 - Vincolo idrogeologico temporaneo: fosso ponticelli

Art.41 - Vincolo elettrodotto

CAPO VI – INDICI E DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

Art. 42 - Indici e dati quantitativi di progetto

TITOLO I -CARATTERI DEL PIANO

Art.1 – Ambito di applicazione

La presenti norme tecniche di attuazione regolamentano gli interventi di urbanizzazione, l'attività edificatoria e di riqualificazione urbana e ambientale dell'ambito del Comune di Fiano Romano assoggettato a Piano Particolareggiato denominato "Palombaro Felciare", costituito ai sensi della L. 1150/1942 e s.m.i. e delle normative vigenti nazionali e regionali e successive modifiche e integrazioni.

Il perimetro dell'area interessata dal progetto è riportato negli elaborati di cui al successivo articolo 2 e riguarda:

- ambiti già edificati originariamente assoggettati dal PRG ad attuazione diretta, oggetto di riqualificazione mediante la realizzazione di opere integrative di urbanizzazione primaria, dotazione di standard urbanistici e spazi pubblici,
- ambiti esterni del suddetto ambito di attuazione diretta e ad essi adiacenti, originariamente ricadenti nell'ambito del P.U.A. località Palombaro Felciare, ove verranno localizzate una ulteriore parte delle aree per la dotazione di standard urbanistici dell'ambito edificato di cui sopra;
- ambiti di nuovo intervento, originariamente esterni all'ambito in attuazione diretta, destinati al reperimento delle ulteriori aree a standard necessarie alla riqualificazione dell'intero ambito urbano.

Il presente P.P. viene proposto in Variante al PRG vigente in ottemperanza a quanto disposto con la Del. C.C. n.3 del 31/01/2012

Art.2 - Elaborati costitutivi

Il presente Piano Palombaro Felciare è costituito dai seguenti elaborati:

A. ELABORATI DI ANALISI

A.1. Analisi urbanistiche e territoriali

A.1.1. Inquadramento territoriale	Sc. 1:10 000
A.1.2. Inquadramento urbanistico	Sc. 1:10 000
A.1.3. Ambiti protetti e vincolati:	
A.1.3.1. PTPR	Sc. 1:10 000
A.1.3.2. PTPG	Sc. 1:10 000
A.1.3.3. Sistema dei vincoli sovraordinati	Sc. 1: 5 000
A.1.4. Inquadramento catastale	Sc. 1: 5 000
A.1.5. Sistema della mobilità:	
A.1.5.1. Base CTR	Sc. 1:10 000
A.1.5.2. Base catastale	Sc. 1: 5 000
A.1.6. Standard urbanistici esistenti	Sc. 1: 5 000
A.1.7. Analisi delle aree libere	Sc. 1: 5 000
A.1.8. Analisi tessuto insediativo_destinazione d'uso	Sc. 1: 5 000
A.1.9. Analisi tessuto insediativo_altezze	Sc. 1: 5 000
A.1.10. Analisi tessuto insediativo_tipologie residenziali	Sc. 1: 5 000
A.1.11. Sistema delle reti tecnologiche:	

A.1.11.1 Sistema delle reti per l'approvvigionamento e lo smaltimento idrico	Sc. 1:10 000
A.1.11.2 Sistema della rete elettrica e dell'illuminazione pubblica	Sc. 1:5 000

A. 2. Elaborati geologici

A.2.1. Relazione geologica illustrativa	
A.2.2. Carta delle indagini	Sc. 1: 5 000
A.2.3. Carta geologica di dettaglio	Sc. 1: 5 000
A.2.4. Carta delle acclività	Sc. 1: 5 000
A.2.5. Carta idrogeologica	Sc. 1: 5 000
A.2.6. Carta dei vincoli	Sc. 1: 5 000
A.2.7. Carta dei delle frequenze naturali	Sc. 1: 5 000
A.2.8. Carta delle VSH dei terreni di copertura	Sc. 1: 5 000
A.2.9. Carta di microzonizzazione sismica di II° livello	Sc. 1: 5 000
A.2.10. Carta della pericolosità e vulnerabilità del territorio	Sc. 1: 5 000
A.2.11. Carta della idoneità territoriale	Sc. 1: 5 000

A.3. Elaborati Agronomici

A.3.1. Relazione tecnica agronomica e documentazione fotografica	
A.3.2. Carta della classificazione agronomica dei terreni	Sc. 1: 5 000
A.3.3. Carta dell'uso del suolo	Sc. 1: 5 000
A.3.4. Carta ubicazione foto	Sc. 1: 5 000

P. ELABORATI DI PROGETTO

P.1 Relazione

P.2. Schema delle Norme tecniche di attuazione;

P.3. Dotazione standard urbanistici;

P.4. Quadro tecnico-economico di massima;

P.5. Elenco particellare;

P.6. Elaborati grafici di progetto:

P.6.1. Varianti puntuali al P.R.G.– L.R. 36/87 Art. 4	Sc. 1:10 000
P.6.2. Zonizzazione:	
P.6.2.1 Zonizzazione, inquadramento generale	Sc. 1: 5 000
P.6.2.2,1-2-...-6. Zonizzazione, elab. in dettaglio	Sc. 1: 2 000
P.6.3. Aree a standard con cessione compensativa: schede progetto (SPi)	
P.6.3.1 Quadro d'unione	Sc. 1: 5 000
P.6.3.2 Regole d'assetto	Sc. 1: 2 000
P.6.3.3 Planovolumetria indicativa	Sc. 1: 2 000
P.6.4 Schede progetto: elaborazioni 3D	
P.6.5. Sistema della mobilità e principali sezioni stradali:	
P.6.5.1 Quadro generale	Sc. 1: 5 000÷500
P.6.5.2 Elaborazione in dettaglio	Sc. 1: 2 000÷500
P.6.6. Abaco delle specie arboree e arbustive	Sc. 1:5.000
P.6.7. Sistema delle reti tecnologiche	
P.6.7.1 Sistema delle reti per lo smaltimento delle acque	Sc. 1:5.000
P.6.7.2 Sistema delle reti per l'approvvigionamento Idrico	Sc. 1:5.000
P.6.7.3 Sistema della rete elettrica e dell'illuminazione	

P.7. Schema Direttore**P.8. Studio di inserimento paesistico S.I.P.***Art.3 – Obiettivi del Piano*

Il Piano Particolareggiato si propone il perseguimento dei seguenti obiettivi generali:

- riqualificare l'ambito di progetto intervenendo sulle carenze infrastrutturali, di spazi pubblici e di servizi, in particolare allargando la viabilità di accesso, integrando e potenziando le opere di urbanizzazione primaria esistenti, dotando, sia internamente all'ambito edificato che esternamente a esso, l'intero sistema delle necessarie aree per standard urbanistici;
- integrare il sistema delle funzioni, oggi quasi esclusivamente di tipo residenziale, con l'inserimento di spazi per attività terziarie capaci di integrare la qualità della vita e la vitalità degli spazi pubblici previsti dal piano nell'ambito di intervento;
- dimensionare nuovamente la previsione del PRG attraverso l'aumento degli indici di densità territoriale in relazione alla situazione di incremento demografico ed edilizio venutosi a creare in base all'interpretazione ed applicazione delle disposizioni normative previgenti;
- determinare la dotazione degli standard urbanistici minimi discendenti da tale nuova previsione dimensionale ottemperando, nella manovra urbanistica, anche alle carenze ereditate dalle precedenti variazioni normative (conseguenti la variazione della consistenza demografica del comune di Fiano) e dal PRG medesimo, ricorrendo all'ampliamento del perimetro del PP con l'inclusione di aree attualmente destinate a zone agricole (superamento della confisca delle abitazioni);
- individuare e recepire dalle fonti legislative più recenti (legge su sottotetti e piano casa) le più idonee disposizioni che consentano di porre a soluzione quella quota parte di cambi di destinazione d'uso edilizio senza che gli stessi incidano direttamente sul dimensionamento degli standard urbanistici ("monetizzazione" della carenza di urbanizzazione secondaria);
- procedere al riordino e all'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria, prevedendo che gli oneri concessori vengano destinati alla realizzazione delle medesime.

TITOLO II - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE E REGOLE DI INTERVENTO**CAPO I – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE****Art. 4 – Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso previste e compatibili per gli edifici del Piano Particolareggiato, all'esterno delle aree specificamente riservate a servizi e attrezzature pubbliche sono:

- **Residenziali**
 - residenze singole e collettive

- **Commerciali**
 - piccole e medie strutture di vendita
 - pubblici esercizi
- **Servizi privati**
 - uffici e studi professionali
 - sportelli bancari
 - attrezzature direzionali, complessi terziari
 - artigianato di servizio alla persona
 - artigianato artistico
 - piccoli laboratori di artigianato alimentare
 - attrezzature sportive
- **Servizi privati di uso pubblico**
 - spettacolo
 - congressuale
 - cultura
 - ricettive a carattere sociale: ostelli, case per anziani
 - **attrezzature sanitarie**
- **Turistico - ricettive**
 - strutture alberghiere e per la ricettività turistica
 - ostelli
 - strutture per il benessere della persona (SPA, beauty farm, ecc.)

Le Medie Strutture di Vendita sono insediabili esclusivamente negli "Ambiti di insediamento delle medie strutture di vendita" di cui all'Art. 9 delle NTA del Piano Urbanistico Commerciale approvato con Del. C.C. n. 9 del 21/2/2011.

Art. 5 - Grandezze urbanistiche ed edilizie

Il PP fa riferimento alle seguenti grandezze:

- **Superficie Territoriale ST:** la superficie territoriale misura in mq. la superficie dell'intera area di intervento del presente PP individuata negli elaborati di analisi e di progetto corrispondenti a 1.471.730 mq (147,5 Ha).
- **Superficie fondiaria SF:** la superficie fondiaria, misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto urbano da asservire alla costruzione. Alla SF si applica l'indice di utilizzazione fondiaria (IUF).
- **Superficie per opere di urbanizzazione primaria S1:** è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interna all'area, delle superfici destinate a parcheggi ad uso locale e a spazi di sosta e distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti e alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi primari.
- **Superficie per opere di urbanizzazione secondaria S2:** è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'Art. 3 del D.M. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, al gioco per lo sport nonché agli spazi riservati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale.
- **Superficie utile lorda SUL:** misura in mq. la somma delle superfici, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, la cui destinazione d'uso ricada fra quella

previste all'Art.4 delle presenti norme, fatte salve le esclusioni riportate all' Art. 8 delle NTA di PRG.

- **Superficie virtuale lorda SVL:** misura in mq. la consistenza di un fabbricato esistente e corrisponde al suo volume vuoto per pieno diviso per un'altezza virtuale di m. 3,20.
- **Superficie minima d'intervento SM:** è rappresentata dalla minima superficie fondiaria ammissibile per procedere con un intervento edilizio all'interno del presente PP.
- **Superficie coperta SC:** area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline.
- **Superficie permeabile SP:** misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque, secondo le prescrizioni del Piano.
- **Distanza tra fabbricati DF:** la distanza minima ammessa tra perimetri delle superfici coperte degli edifici.
- **Distanza dai confini:** la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici, delle parti interrato e i confini del lotto.
- **Distanza dal ciglio stradale DS:** è la minima distanza ammessa tra la sede stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a m. 4,50.
- **Altezza massima degli edifici H:** misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; è espressa in numero di piani abitabili fuori terra e 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. 3,5 solo nel caso di destinazioni non residenziali.

L'altezza in metri si misura all'estradosso del solaio più alto e l'altezza complessiva, sempre in m., si misura a partire dalla quota di sistemazione esterna fino alla linea di gronda.

In ogni caso, dovranno essere rispettate le altezze massime in metri previste dalle normative e/o strumenti di pianificazione sovraordinati. In particolare, nell'ambito del presente Piano, ricadente all'interno del perimetro del vincolo "Valle del Tevere" di cui alla DGR 10591/1989, come previsto dal PTP n. 4, l'altezza massima in m. non potrà superare i m.9,5.

- **Altezza massima dei muri di recinzione:** deve essere inferiore a m. 0,80 con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a m. 2,00 di altezza.
- **Unità immobiliare:** si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene, è espressa in mq.

Art. 6 - Indici urbanistici

Il presente PP fa riferimento ai seguenti indici urbanistici:

- **Indice di utilizzazione territoriale IUT:** esprime in mq la massima superficie utile lorda (SUL) edificabile per ogni mq di Superficie Territoriale ST ed è espresso in mq/mq.
- **Indice di utilizzazione fondiaria IUF:** esprime in mq la massima superficie utile lorda (SUL) edificabile per ogni mq di Superficie Fondiaria SF ed è espresso in mq/mq.
- **Rapporto massimo di copertura Q:** rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate, è espresso in percentuale;
- **Indice di permeabilità IP:** esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST o fondiaria SF, è espresso come numero puro.

Le quantità edificatorie spettanti per obbligazioni già assunte dal Comune di Fiano Romano, con particolare riguardo ai premi di cubatura previsti dal precedente PUA Palombaro – Felciare per cessioni gratuite già effettuate, sono da considerarsi aggiuntive rispetto alle quantità edificabili risultanti dell'applicazione degli indici di utilizzazione (IUF e IUT) previsti dalle presenti norme.

Art. 7 – Accorpamento dei lotti edificabili

La suddivisione dei lotti edificabili riportata negli elaborati del Piano nelle aree soggette a cessione compensativa di cui al successivo Art.37, è da ritenersi indicativa e modificabile in sede di intervento edificatorio, sia per leggero spostamento delle linee di frazionamento fra i lotti, al fine di ottenere lotti edificabili di dimensioni leggermente diverse da quelle rappresentate nella Tav.P.6.2.2 del Piano, sia per accorpare lotti diversi.

Art. 8 – Parcheggi pertinenziali, possibilità di costruzione di autorimesse interrato e accessi carrabili

Le quantità dei parcheggi pertinenziali sono tutte da individuarsi all'interno dei lotti di pertinenza a cura e spese dei proprietari.

La costruzione di autorimesse interrato o seminterrato, è consentita previa adozione di tecnologie costruttive idonee ad evitare l'inquinamento delle falde e la messa in atto di accorgimenti tecnici opportuni per evitare l'allagamento degli scantinati.

Art. 9 – Modalità di intervento

La progettazione delle opere di urbanizzazione primaria verrà redatta a cura e spese del Comune di Fiano Romano, fatti salvi gli ambiti per i quali sono previsti i comparti edificatori, così come individuati nella L.1150/42 e s.m.i., e fatta salva la possibilità per i proprietari di lotti limitrofi di costituirsi in Consorzio per la realizzazione di un progetto unitario e stipulare apposita convenzione con il Comune per la progettazione e realizzazione delle OO.UU. necessarie al progetto stesso.

Gli interventi edificatori potranno essere attuati, previo permesso di costruire, per comparti edificatori di cui alla L.1150/42, così come individuati nelle Tavv.

P.6.2., lotti singoli o per gruppi di lotti aggregati, nel rispetto di quanto individuato in sede di convenzione, ove necessaria.

Art. 10 – Normativa antisismica e normative di riferimento di carattere generale

Il Comune di Fiano, in virtù della disciplina delle zone sismiche di cui al DGR Lazio n.387 del 22/05/2009, ricade nella sottozona 2B. Pertanto, tutti gli interventi dovranno rispettare la normativa vigente in materia coerentemente con detta classificazione e/o con ogni suo adeguamento introdotto dalla normativa medesima.

Ove negli interventi siano previste nuove edificazioni, preliminarmente alle stesse, ove necessarie, dovranno essere eseguite le indagini archeologiche di cui all'art. 28 co. 4 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e all'art. 95 del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i.; inoltre, dovranno essere seguite le disposizioni relative alle caratteristiche tecnico-costruttive, geologiche e geotecniche per la progettazione come disciplinate ai sensi della legge 5 novembre 1971, n. 1086, della legge 2 febbraio 1974, n. 64, e del Dpr 380/2001.

CAPO II – REGOLE D'IMPIANTO E PER L'EDIFICAZIONE

Art. 11 – Norme generali per l'edificazione

Le presenti norme valgono per tutti gli interventi edilizi in aree pubbliche e private, ivi incluse le aree soggette a cessione compensativa di cui all'Art.17 delle presenti norme.

- **Tipologia delle coperture** : tutti gli edifici dovranno essere realizzati con tipologia di copertura a tetto con falde inclinate.
Le falde devono essere a pendenza unica di valore compreso tra il 20% e il 35% e saranno sporgenti di almeno cm. 40,00.
Lo spessore visibile della falda alla linea di gronda non dovrà essere maggiore di 10 cm.
- **Materiali**: Il materiale di finitura esterna e i colori delle tinteggiature devono essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale nell'ambito della gamma delle tonalità tenui.
Sono ammessi rivestimenti in laterizi rossi e rosati, pietra calcarea, travertino, peperino e lastre lapidee di colori tenui.
E' vietata la posa in opera di apparecchi per il condizionamento dell'aria sulle superfici esterne degli edifici.
La successiva realizzazione di canne fumarie a vista lungo le facciate degli edifici sarà consentita solo previa presentazione di un apposito progetto della stessa nel quale la nuova struttura venga integrata con il disegno e i materiali delle facciate.
- **Tipologia degli infissi** : sono ammessi solo infissi rivestiti esternamente in legno o interamente in legno o in alluminio preverniciato di colore bianco per le finestre e verde per le eventuali persiane.
- **Recinzioni**: le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto delle norme di PRG. Potranno essere costituite in materiale lapideo, ed eventualmente integrato da siepe vegetale, con tipo e forma concordati con gli Uffici Tecnici comunali.
- **Passi carrabili e accessi pedonali ai lotti**: gli accessi carrabili ai lotti dovranno essere realizzati nel rispetto del Codice della Strada e, in ogni caso, i cancelli dovranno essere installati arretrati di almeno 2 m. dal filo

del bordo stradale individuato nella Tav. P.6.3.2 del presente PP. I cancelli degli accessi pedonali dovranno essere installati arretrati di almeno 50 cm. dal suddetto bordo stradale.

- **Interrati:** gli interrati e i seminterrati non potranno eccedere dal perimetro della superficie coperta del soprastante fabbricato.
- **Preesistenze arboree di pregio:** ove sulle aree di intervento dovessero essere presenti individui arborei di pregio dovrà essere previsto, a cura e spese del soggetto realizzatore, l'espianto e il reimpianto degli stessi, allegando, in sede di richiesta del titolo, una specifica relazione a firma di un agronomo abilitato che ne attesti la fattibilità e la compatibilità con il luogo del reimpianto.

Art. 12 – Norme di impianto per le aree a destinazione pubblica

Le norme di impianto di cui al presente articolo, fermo restando quanto previsto per l'edificazione al precedente Art.11, sono da applicarsi alle aree con destinazione pubblica e riferite a quanto riportato nella Tav.P.6.3.2

Direttrici d'impianto dei fabbricati

S'intendono gli assi geometrici che esprimono l'orientamento dei volumi edificati, da intendersi come orientamento vincolante della loro giacitura.

Limite dell'area edificabile

S'intende la proiezione orizzontale a terra del solido geometrico dal quale non può esorbitare il volume dell'edificio, compresi bovindi ed escluse pensiline, aggetti e balconi.

Limite per la realizzazione di interventi a servizio del verde pubblico

Tale limite individua l'ambito all'interno del quale possono essere realizzate piccole costruzioni rimovibili al servizio del verde e/o degli spazi pubblici così come previste negli Artt.31 e 32. Ove detti limiti non vengano individuati sarà cura del progettista di tali interventi prevedere la loro localizzazione.

Fronti principali degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune

Questi edifici, dei quali in questa sede non è prevedibile la forma e l'ingombro, dovranno comunque allineare il fronte principale e i relativi accessi come indicato in planimetria.

Distacchi tra gli edifici

I distacchi tra fronti continue finestrate non potranno in nessun punto essere minori di 10,0 m. e, comunque, pari all'altezza dell'edificio più alto.

Tipomorfologia degli edifici e materiali

Gli edifici devono svilupparsi in modo continuo all'interno dell'area di massimo ingombro.

Per i tipi edilizi è prescritto quanto segue:

Edifici in linea o a blocco a prevalente destinazione residenziale.

- La linea di gronda di ciascun edificio dovrà essere di regola orizzontale.
- Gli eventuali balconi sporgenti avranno uno spessore terminale di soletta o altra struttura portante non maggiore di 12 cm.
- Le falde con orientamento favorevole alla captazione solare saranno costituite o integrate da celle fotovoltaiche o pannelli solari, entrambi sostanzialmente paralleli alle falde e complanari fra loro.

Edifici per attrezzature di servizio al pubblico

- I progetti, per quanto riguarda gli aspetti morfologici e l'impiego di materiali, saranno messi in coerenza con il progetto urbanistico, d'intesa con l'Amministrazione Comunale responsabile del coordinamento attuativo

Il materiale di finitura esterna degli edifici sarà concordato con l'A.C. responsabile del coordinamento attuativo nell'intento di avere omogeneità di materiali lungo lo stesso fronte stradale o tra facciate frontiste.

Gli infissi delle facciate esposte al sole saranno protetti da dispositivi scorrevoli con lamelle orientabili

Spazi pubblici pavimentati a prevalente carattere pedonale

Tali zone costituiscono il sistema principale degli spazi pubblici del quartiere, essi nel caso dei comparti individuati nella tav. P.6.3.2 dovranno essere realizzati a cura e spese dei comparti in cui ricadono a seguito di progettazione.

Tali spazi saranno, pertanto, oggetto di uno specifico progetto del verde e dell'arredo urbano che dovrà essere presentato a quello edilizio.

Dette zone potranno ricadere, in alcuni casi, all'interno di aree destinate a servizi pubblici. Tale scelta è stata effettuata al fine di garantire un rapporto diretto tra l'attrezzatura e lo spazio pubblico di pertinenza che ne favorisca la frequentazione e le potenzialità di socializzazione. Tali spazi dovranno, pertanto, essere trattati come vere e proprie piazze aperte.

Filari alberati

La scelta delle specie vegetali e arboree dovrà avvenire sulla base di quanto riportato nell'abaco delle essenze di cui alla tav.P.6.6. e, comunque, sotto il coordinamento dell'A.C.

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 13 - Generalità

Le risorse per la realizzazione degli interventi di nuova realizzazione e potenziamento delle OO.UU. primaria verranno reperite mediante l'acquisizione degli Oneri previsti dalla disciplina vigente e/o di eventuali Contributi Straordinari previsti dall'applicazione di specifiche disposizioni Regionali.

L'acquisizione delle aree necessarie alle suddette opere e/o per gli standard urbanistici avverrà, in prevalenza, attribuendo al Comune la facoltà di poter ricorrere al meccanismo della cd. Cessione Compensativa, di cui al succ. art.17.

Art. 14 - Opere di urbanizzazione primaria

Sono quelle individuate nel Piano e, in forma non esaustiva, consistono:

- nelle strade e nei parcheggi pubblici per auto e/o per bici-moto, in superficie e/o interrati, ivi compresa la relativa segnaletica verticale ed orizzontale;
- nel sistema di mobilità ciclopedonale;
- nel opere di arredo del sistema del verde pubblico attrezzato;
- nelle reti di distribuzione dell'acqua, del gas e dell'energia elettrica;
- nell'impianto dell'illuminazione pubblica;
- nelle reti telefoniche;
- nelle reti fognarie (acque nere, acque bianche e relative opere di laminazione delle piogge critiche), ivi comprese le eventuali vasche di laminazione delle piogge critiche e/o di raccolta delle acque piovane per l'irrigazione del verde, da precisare come collocazione e dimensionamento in sede di progettazione esecutiva di tali opere;

- nelle opere necessarie all'allacciamento dei pubblici servizi, indispensabili a garantire il funzionamento delle opere del comparto.

Art. 15 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è a totale carico del Comune, fatta salva la facoltà di uno o più privati proprietari di lotti limitrofi di consorzarsi e stipulare apposita convenzione attuativa che individuerà gli specifici oneri ricadenti sui Consorziati.

In linea generale i Consorziati, si obbligheranno a eseguire le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano, per ciascun ambito da essi individuato e a cedere al Comune dette opere e le corrispondenti aree, secondo quanto previsto dalle presenti NTA e nella medesima convenzione attuativa.

Art. 16 - Opere di urbanizzazione secondaria

Sono quelle individuate nel Piano ed, eventualmente, verranno specificate nelle singole Convenzione attuative dei comparti in base alle necessità dell'Amministrazione Comunale.

Art. 17 – Ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante Cessione Compensativa

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, ai fini dell'acquisizione delle aree per verde, attrezzature pubbliche, spazi pubblici e parcheggi, così come individuate nella Tav.P.6.2, ricorrere al meccanismo della cd. Cessione Compensativa.

A tal fine, infatti, i proprietari della aree individuate nella suddetta Tav. P.6.2 cederanno, a titolo gratuito, all'amministrazione comunale le aree con destinazione pubblica. In tal caso, si vedranno allora riconosciuti i diritti edificatori previsti dal presente articolo derivanti dall'applicazione di appositi indici come di seguito determinati.

Tali indici verranno applicati all'intera area di proprietà e verranno, però, concentrati solo su una porzione dell'area stessa, specificamente individuata dal presente Piano nella Tav.P.6.2.2, che resterà di proprietà del cedente.

Gli indici e le quantità di aree in cessione sono stati differenziati per la aree già ricadenti negli ambiti urbanizzati del PRG e per le aree ex agricole reperite in forma aggiuntiva per dotare il PP degli standard necessari.

Esse sono suddivise in:

Aree di cessione sub 1 ricadenti in zona edificata (vd. succ. Art.37 co.1)

per tali aree è consentita un'edificabilità con ~~EF~~ IUF= 0,20 mq./mq.

area di cessione pari al 65% della proprietà fondiaria

area di concentrazione delle compensazioni pari al 35% della proprietà fondiaria

Aree di cessione sub 1 bis ricadenti in zona edificata a "bassa densità"
(vd. succ. Art.37 co.1 bis)

per tali aree è consentita un'edificabilità con IUF = 0,17 mq./mq.

area di cessione pari al 35% della proprietà fondiaria

area di concentrazione delle compensazioni pari al 65% della proprietà fondiaria

Aree di cessione sub 2 in zona ex – agricola (vd. succ. Art.37 co.2)

per tali aree è consentita un'edificabilità con ~~EF~~ IUF = 0,06 mq./mq.
area di cessione pari al 80% della proprietà fondiaria
area di concentrazione delle compensazioni pari al 20% della proprietà fondiaria

Per il solo ambito denominato SP27 nella tav. P6.3.2., la cessione compensativa potrà essere applicata ai fini dell'acquisizione della viabilità e delle relative aree di rispetto ivi riportate. In tale ambito, però, i parametri sono rivisti come di seguito:

edificabilità con ~~EF~~ IUF = 0,06 mq./mq.

area di cessione pari al 50% della proprietà fondiaria

area di concentrazione delle compensazioni pari al 50% della proprietà fondiaria

Aree di cessione sub 3 in ex zone F4 (vd. succ. Art.37 co.3)

per tali aree è consentita un'edificabilità con ~~EF~~ IUF = 0,09 mq./mq.

area di cessione pari al 70% della proprietà fondiaria

area di concentrazione delle compensazioni pari al 30% della proprietà fondiaria

E' altresì facoltà dell'A.C. procedere, sempre mediante cessione compensativa, anche all'acquisizione delle aree destinate alla viabilità interna agli ambiti 12, 13, 15 in zona edificata, 24 e 25 in zona Ex Agricola e all'ambito dell'Area 23, in ex zona F4, secondo quanto riportato nelle P.6.2.2 e P.6.3.2. In tal caso, i proprietari delle aree individuate nella suddetta Tav. P.6.2 cederanno, a titolo gratuito, all'amministrazione comunale le aree ivi individuate per la viabilità e si vedranno riconosciuti ulteriori diritti edificatori come di seguito determinati:

- aree ricadenti in zona edificata, nella misura di 0,20 mq di SUL per mq di superficie ceduta;
- aree ricadenti in zona edificata a "bassa densità", nella misura di 0,17 mq. di SUL per mq. di superficie ceduta;
- aree ricadenti in ex zona agricola, nella misura di 0,06 mq di SUL per mq di superficie ceduta;
- aree ricadenti in ex zona F4, nella misura di 0,09 mq di SUL per mq di superficie ceduta

Tali indici verranno applicati all'intera area di cessione e potranno, però, **essere** concentrati e realizzati solo sulla porzione di area di concentrazione edilizia, che resterà di proprietà del cedente, specificamente individuata dal presente Piano per ciascun ambito nella Tav.P.6.2.2.,.

Per le norme relative agli interventi ammessi nelle aree di concentrazione denominate Ambiti per edilizia di compensazione, fermo restando quanto previsto al Titolo II, Capo II, si rinvia al succ. Art. ~~48~~ 37.

Per le norme relative agli interventi ammessi nelle aree destinate a verde, attrezzature pubbliche, spazi pubblici e parcheggi si rinvia alle specifiche disposizioni di zona di cui ai successivi articoli.

Resta in ogni caso ferma la facoltà dell'A.C. di procedere in qualunque momento all'acquisizione delle aree con destinazione pubblica mediante procedura espropriativa. In tal caso, le quantità di compensazione previste dal presente articolo nelle aree di cui alla Tav. ~~P.7.2.2~~ P.6.2.2, potranno essere liberamente utilizzate dall'A.C. anche per la realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale.

Art. 18 – Compensazioni per la realizzazione di OO.UU.

Per le aree destinate a interventi pubblici, ai fini della realizzazione di servizi, attrezzature, parcheggi, verde pubblico e spazi pubblici è prevista la facoltà per l'Amministrazione Comunale di conferire una compensazione edificatoria aggiuntiva sulla base di specifici progetti presentati da promotori privati.

Tali quantità edificatorie premiali potranno essere conferite dall'Amministrazione Comunale applicando alle sole aree con destinazione pubblica interessate dall'intervento un ulteriore indice fino alla misura massima di 0.16 mq/mq destinato all'edilizia privata. Tale quantità sarà comunque definita, all'interno del suddetto limite, sulla base di uno specifico studio di fattibilità e di un piano economico finanziario volto a costituire un contratto di Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 3, L.163/2003 e s.m.i. Detto Piano economico-finanziario dovrà dimostrare, pertanto, anche che l'indice premiale utilizzato nella specifica proposta sia direttamente rapportabile al valore delle opere pubbliche che il proponente si impegnerà ad eseguire.

Dette quantità edificatorie premiali dovranno, comunque, essere realizzate, sempre nel rispetto delle presenti NTA, all'interno di aree con destinazione privata ricadenti nel perimetro del presente Piano e di cui il privato dimostri la disponibilità.

Pertanto, nelle aree in cui tali quantità premiali verranno realizzate si potrà derogare agli indici di edificabilità previsti dal piano, ferme restando tutte le previsioni funzionali, morfologiche e in materia di altezza e distacchi, delle specifiche aree di intervento di cui alla Tav.P.6.3.

In ogni caso, tale quota premiale potrà essere conferita dall'A.C. ai proponenti fino al raggiungimento della quota massima, prevista dalle presenti NTA, nella misura 23.160 mq di SUL per tutto l'ambito del Piano Particolareggiato. Pertanto, la somma delle quote premiali attribuite agli eventuali diversi interventi che verranno attivati all'interno del perimetro del presente PP mediante Contratti di Partenariato Pubblico-Privato al fine di realizzare le OO.UU. non potrà in nessun caso eccedere il suddetto limite.

TITOLO IV – REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PRIVATI

CAPO I - _REALIZZAZIONE DEI FABBRICATI

Art. 19 - Termini di inizio e ultimazione delle opere e dei fabbricati

Gli interventi privati dovranno essere realizzati secondo quanto previsto dal D.P.R. n.380/20001 e s.m.i.

CAPO II – REQUISITI ECOLOGICI, PER IL RISPARMIO IDRICO, PER L'UTILIZZO DI MATERIALI BIOLOGICI, PER L'UTILIZZO DEL SOLARE TERMICO E DEL FOTOVOLTAICO E PER IL RECUPERO DELLE ACQUE METEORICHE

Art. 20 – Requisiti generali

Tutti gli interventi edificatori dovranno essere progettati tenendo conto delle seguenti prescrizioni e degli indirizzi di cui al succ. Art. 21 delle presenti NTA mirati al contenimento dei consumi idrici ed elettrici e, più in generale, di risorse finite, e alla certificazione energetica degli edifici in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art. 21 Requisiti per l'efficienza energetica degli edifici

Tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione dovranno essere classificati, in base alla destinazione d'uso, secondo quanto previsto all'Art. 3 del DPR n. 412/93, e rispondere ai requisiti in esso contenuti.

Isolamento termico e involucro edilizio

Gli elementi dell'involucro edilizio devono essere caratterizzati da una ridotta trasmittanza termica al fine di eliminare i consumi energetici per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti.

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati nel DPR 412/93, ad eccezione dell'E.8, si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate dalla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari, questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.

Gli immobili dovranno garantire i consumi richiesti quindi, in fase di progettazione, dovrà essere predisposto uno studio dell'involucro edilizio e dell'impianto di erogazione di calore con l'emissione da parte di terzi, sulla base del quale verrà previsto un elaborato riportante l'Indice di prestazione energetica. Detto elaborato dovrà essere presentato per avere il permesso di costruire.

Alla dichiarazione di Fine Lavori deve essere allegato l'Attestato di qualificazione energetica come realizzato, asseverato dal Direttore Lavori e presentato al comune, senza alcun onere aggiuntivo per il committente. L'Attestato deve indicare l'indice di prestazione energetica e i dati relativi all'immobile così come riportato nel D.Lgs. n. 311/06.

Comfort estivo

Per tutte le categorie di edifici ad eccezione delle categorie E.6 ed E.8, così come classificati nel DPR 412/93, per immobili di superficie utile superiore a 1000 mq, al fine di limitare i fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti è obbligatoria la presenza di sistemi solari schermanti esterni.

Non sono ammesse sistemi a tapparella, tende interne e persiane a lamelle non orientabili.

Apporti solari passivi e attivi:

Si raccomanda di ridurre il fabbisogno di riscaldamento basandosi sull'utilizzo di apporti solari passivi e di specifici sistemi di captazione solare passiva.

Impianti

Per la riduzione del fabbisogno energetico da fonte non rinnovabile si raccomanda, ove non specificatamente prescritto dalle presenti NTA, l'installazione di impianti che sfruttino fonti di energia rinnovabili e terminali di erogazione a bassa temperatura.

Per tutti gli edifici e gli impianti termici è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi al fine di non determinare sovra riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

L'installazione di questi dispositivi deve comunque essere compatibile con l'eventuale sistema di contabilizzazione.

Illuminazione naturale

Si raccomanda di agevolare l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque fattibile.

Art. 22 – Risparmio idrico

Fatto salvo quanto già prescritto dall'art. 4 della L.R. 6/2008, si prescrive l'installazione di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile.

[In particolare, tutti i progetti dovranno rispettare il Regolamento per il Risparmio Idrico del Comune di Fiano di cui alla Deliberazione di C.C. n.18 del 30.04.2013.](#)

Art. 23 – Utilizzo di materiali bioecologici

Si raccomanda l'utilizzo di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità.

Art. 24 – Utilizzo del solare termico e del fotovoltaico

Nella progettazione degli edifici, come richiesto dalla legislazione nazionale, fatto salvo quanto già prescritto dall'art. 5 della L.R. 6/2008 e s.m.i., dovranno essere inderogabilmente utilizzati impianti a pannelli solari o fotovoltaici per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo secondo i seguenti Requisiti Prestazionali e i seguenti parametri:

a) L'installazione di impianto a pannelli solari, deve essere dimensionato in modo da coprire il 50% del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.

b) L'installazione di impianto a pannelli fotovoltaici deve essere dimensionato nella misura di almeno 1 KW di picco ogni unità abitativa come previsto dalla Legge n. 244 del 24/12/2007.

Inoltre si prevede l'installazione di impianti su coperture di edifici a destinazione d'uso commerciale o infrastrutturale, pubblici o privati, accessibili e in caso non ci siano impedimenti architettonici,

E' consentita la realizzazione di coperture di parcheggi pubblici tramite pensiline con pannelli fotovoltaici architettonicamente integrati.

Art. 25 – Recupero delle acque meteoriche

Fatto salvo quanto già prescritto dall'art. 4 della L.R. 6/2008, si prescrive per gli interventi di nuova costruzione e si raccomanda in tutti gli altri casi di predisporre sistemi per il recupero delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

[In particolare, tutti i progetti dovranno rispettare il Regolamento per il Risparmio Idrico del Comune di Fiano di cui alla Deliberazione di C.C. n.18 del 30.04.2013.](#)

TITOLO V – CLASSIFICAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DELLE ZONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 26 - Zonizzazione

L'area d'intervento oggetto del Piano è organizzata secondo quanto riportato nella tav P.6.2. che individua le seguenti zone:

Viabilità, attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici

- Viabilità
- Parcheggi pubblici in superficie
- Percorsi ciclopeditoni
- Verde di arredo stradale

Verde pubblico attrezzato e per lo sport

Aree edificate e edificabili

- Zona di conservazione delle superfici e dei volumi
- Zona di riqualificazione e completamento edilizio
- Zona a destinazione mista
- Ambiti per edilizia di compensazione
- Aree per servizi pubblici

TITOLO VI – INTERVENTI AMMESSI

CAPO I- VIABILITÀ, ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ, PERCORSI E SPAZI PUBBLICI

Art. 27 - Viabilità

Questa zona comprende tutta la viabilità carrabile esistente, da ampliare e/o di nuova costruzione necessaria all'accesso all'ambito di intervento, alle aree limitrofe e al miglioramento della percorribilità interno all'ambito già edificato. I tracciati e le relative sezioni dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto nelle tavv.P.6.5.

Tali interventi saranno realizzati, anche per fasi, con modalità di attuazione da definirsi a cura dell'A.C..

Le aree destinate a nuova viabilità saranno acquisite mediante cessione compensativa così come previsto al prec. Art. 17-

Le aree destinate ad ampliamento della sede stradale esistente, a scapito di lotti già totalmente edificati saranno acquisite mediante procedura espropriativa, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale di poter procedere, ai fini dell'acquisizione e della realizzazione di detti ampliamenti, anche per dette aree, mediante compensazioni edificatorie secondo quanto previsto dagli Artt. 17-18.

Art. 28 - Parcheggi pubblici in superficie

Sono le aree destinate a parcheggio pubblico che hanno la funzione di ospitare concentrazione di parcheggi pubblici in superficie a servizio del sistema insediativo.

La dimensione e localizzazione degli stessi sono quelle riportate nelle tavv.P.6.2.

Nella realizzazione di tali opere dovranno essere presi in particolare attenzione i sistemi costruttivi al fine di creare la massima mimesi della struttura e ridurre quanto più possibile l'effetto impermeabilizzante causato dalla pavimentazione.

Pertanto, sono prescritti:

- la piantumazione di un albero ad alto fusto ogni 5 posti auto delle essenze previste alle tavv. P.6.6.

Su tali aree, ai fini della minimizzazione dell'approvvigionamento energetico, ove l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario, si potranno realizzare, anche mediante la copertura degli spazi di cui sopra, impianti per la produzione energetica. Detti impianti potranno avere una quota di imposta dal suolo di massimo m.3,50 e dovranno essere realizzati principi di massima integrazione e mimesi con il contesto. Non potranno essere realizzate tamponature verticali.

Tali installazioni potranno essere realizzate mediante concessione, secondo le forme previste dalla normativa vigente, da parte dell'A.C. a soggetti privati.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di poter procedere, ai fini della realizzazione di detti interventi mediante compensazioni edificatorie secondo quanto previsto dall'Art.18.

Art. 29 - Percorsi ciclopeditoni

Le zone individuate in tale ambito sono adibite alla rete della mobilità pedonale e ciclabile.

I tracciati di tali strutture, fermi restando possibili aggiustamenti da effettuarsi in corso di progettazione, sono quelli riportati nelle Tavv.P.6.2 – P.6.5. e la relativa sezione è quella di cui alla Tav.P.6.5..

Art. 30 - Verde di arredo stradale

Tali zone costituiscono il sistema del verde di rispetto e di arredo delle infrastrutture per la mobilità del quartiere.

CAPO II – VERDE PUBBLICO

Art. 31 - Modalità attuative

Tutte le aree ricadenti all'interno delle zone di cui al successivo Art. 32 sono soggette a esproprio od, ove l'Amministrazione lo ritenga e vi sia la disponibilità del proprietario, all'acquisizione dell'area medesima mediante cessione compensativa secondo quanto previsto al precedente Art. 17.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di poter procedere, ai fini della realizzazione di detti interventi pubblici mediante compensazioni edificatorie secondo quanto previsto dal precedente Art.18.

Tutti gli interventi edilizi e/o di trasformazione nelle aree destinate a verde pubblico di cui al successivo art. 39 dovranno prevedere interventi di mitigazione paesistica attraverso la predisposizione preventiva di uno specifico progetto che dovrà essere allegato alla richiesta del titolo.

Art. 32 - Verde pubblico attrezzato e per lo sport

Sono le aree individuate per la realizzazione del sistema del verde all'interno del P.P. Palombaro-Felciare.

Tali interventi dovranno essere realizzati, anche per fasi, a seguito di specifica progettazione unitaria a cura dell'Amministrazione Comunale.

In tutto il sistema verde dovranno essere utilizzate specie vegetali autoctone o naturalizzate (vd. P.6.6, abaco delle specie arboree e arbustive), sia per quanto riguarda le alberature che gli arbusti e i prati, tutte con caratteristiche di poca esigenza sotto il profilo irriguo.

All'interno di tali aree, all'atto della loro realizzazione, l'A.C., con apposito provvedimento dell'Ufficio Tecnico e in base alle risorse finanziarie disponibili, potrà differenziare gli interventi secondo due tipologie:

- aree a Verde Pubblico
- aree a Verde Attrezzate per lo Sport

Nelle aree a **"Verde Pubblico"** sono ammessi interventi in coerenza con quanto previsto all'art. 28 comma A), *Verde pubblico (zona F1)* delle NTA del PRG vigente ~~è ammessa la realizzazione di aree di ristoro con la realizzazione di volumetrie, anche a gestione privata destinate a ristoranti, pubblici esercizi e piccole attrezzature per il parco. La precisa localizzazione di tali manufatti, fermo quanto riportato negli elaborati di cui alle Tav. P.6.3. del presente P.P., verrà effettuata in sede di presentazione del progetto del verde.~~

~~In particolare, la quota di edificazione prevista, fermo restando l'IUF previsto di seguito, in tali aree non dovrà superare complessivamente una SUL di mq. 500 per ciascuna area e dovrà essere realizzata alle seguenti condizioni:~~

~~Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art. 4 delle presenti NTA:~~

~~Commerciali, limitatamente ai pubblici esercizi~~

~~SUL massima per singolo intervento = mq. 250,0~~

~~IUF = 0,1 mq./mq.~~

~~H max = ml. 4,00, per un piano fuori terra;~~

~~Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.~~

~~A tali edifici potrà essere associata un'area esterna per il servizio all'aperto pari ad un massimo di mq. 300. Detta area potrà essere pavimentata solo con materiali permeabili.~~

~~I manufatti dovranno essere realizzati interamente con strutture biocompatibili e dovranno rispettare le regole per il risparmio energetico e l'uso di fonti energetiche rinnovabili di cui al Titolo IV Capo II, delle presenti norme.~~

I manufatti dovranno essere realizzati interamente con strutture biocompatibili e dovranno rispettare le regole per il risparmio energetico e l'uso di fonti energetiche rinnovabili di cui al Titolo IV Capo II, delle presenti norme.

Nell'ambito del verde, su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, potranno essere realizzate installazioni di condensatori energetici necessari al bilanciamento del fabbisogno di energia del nuovo insediamento.

Tali impianti, che si dovranno configurare come veri e propri oggetti architettonici integrati con il sistema del verde e/o dell'arredo urbano potranno essere realizzati direttamente dall'A.C. e/o da soggetti concessionari da essa individuati mediante procedure ad evidenza pubblica.

All'interno delle aree con destinazione **"Verde Attrezzato e per lo sport"**, ferma la natura pubblica degli interventi, in sede di progettazione unitaria, potranno essere previste, nella misura massima del 50% dell'intera area con tale destinazione così come individuata dal presente P.P., attrezzature per attività

sportive da svolgersi prevalentemente all'aperto, a carattere pubblico e a gestione pubblica o privata.

In particolare, per dette aree è ammessa un quota di edificazione alle seguenti condizioni:

Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art.4 delle presenti NTA:

- Commerciali, limitatamente ai pubblici esercizi
- Servizi privati, limitatamente agli impianti sportivi

Superficie edificata/edificabile max SUL sport1 = 250 mq.

SUL sport2 = 1.250 mq.

IUF = 0,30 mq./mq.

Dove:

SUL sport1 consente l'edificazione delle attrezzature di servizio agli impianti all'aperto quali bar, ristoranti, clubhouse.

SUL sport2 consente l'edificazione di palestre o piscine.

H max per comm. e sport1. = ml. 4,00, per un piano fuori terra;

H max per sport2 = ml. 10,50, per 1 piano fuori terra;

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00;

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00;

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 80% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Parcheggi auto pertinenziale: mq. 0,5 per ogni mq. di SUL anche con autorimesse interrate

Per l'area di maggiore rilevanza spaziale e funzionale destinata a Verde per la realizzazione della piazza centrale del quartiere, è stata predisposta apposita scheda progetto come guida alla realizzazione degli interventi riportata nella Tav.6.3. Si precisa, per una corretta interpretazione della stessa, che in tali schede le indicazioni planovolumetriche devono considerarsi indicative, mentre restano prescrittivi gli ingombri massimi e la presenza della piazza pedonale così come definiti all'art.12 delle presenti norme.

CAPO III - AREE EDIFICATE E AREE EDIFICABILI

Art. 33 - Zona di conservazione delle superfici e dei volumi

Sono aree originariamente esterne al perimetro degli ambiti di edificazione previsti dal PRG per le quali si prevede la conservazione delle superficie e dei volumi esistenti.

Su tali aree, ferme le destinazioni d'uso dei fabbricati legittimamente esistenti, sono ammessi:

- 1) Interventi di mantenimento delle superfici utili esistenti, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia;
- 2) Interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino al 20% della SUL esistente per la realizzazione di costruzioni di classe energetica A.

Art. 34 - Zona di riqualificazione e completamento edilizio

Sono le aree, interne al perimetro dell'ambito intervento già edificate o da completare.

Su tali aree, ferme le destinazioni d'uso dei fabbricati legittimamente esistenti, sono ammessi:

1) interventi di ampliamento nei seguenti casi:

- a. ampliamento non oltre il raggiungimento di un IUF max = 0,14 mq./mq., che dovrà avvenire mediante cambio di destinazione d'uso dei volumi accessori e volumi tecnici già realizzati e/o da realizzare ai sensi della precedente normativa di intervento;
- b. ampliamento mediante cambio di destinazione d'uso parziale dei seminterrati esistenti, fino a un massimo del 30% del seminterrato stesso, subordinato all'esistenza delle condizioni di abitabilità (aerazione, ~~e~~ soleggiamento ~~e~~ compatibilità con i minimi ammissibili per la presenza di radon) previste dalla normativa vigente e, sempre, non oltre il raggiungimento di un IUF max = 0,14;
- c. recupero a fini residenziali dei sottotetti mediante ricorso all'applicazione della L.R. n. 13 del 2009 e sue succ. modif. e integ.;
- d. ampliamento mediante la realizzazione di nuovi volumi fuori terra, in aderenza agli esistenti, fino al raggiungimento di un IUF = 0,14 mq./mq; detti interventi potranno, però, essere consentiti solo successivamente all'ampliamento mediante trasformazione dei volumi esistenti così come previsto ai precedenti commi a. e b. e ove tali trasformazioni non abbiano già portato al raggiungimento dell'IUF della zona pari a 0,14 mq./mq.

2) mantenimento delle superfici utili esistenti, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione.

I suddetti interventi, ove gli immobili ricadano lungo le direttrici di viabilità individuate dalla Tav.P.6.5. soggette ad ampliamento della sede stradale, potranno essere autorizzati solo subordinatamente alla cessione da parte dei proprietari delle aree di pertinenza necessarie a detto ampliamento delle sede stradale.

In tali zone, fermo restando quanto già esistente, ai fini dei nuovi interventi di edificazione e degli ampliamenti ove consentiti valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni generali:

Lotto minimo: mq. 2.000,00

Unità immobiliare residenziale minima: mq. 90,00;

Indice di utilizzazione fondiaria massima: 0,14 mq./mq.

Destinazioni d'uso ammesse si cui all' Art.4 delle presenti NTA:

Fino al 100% della SUL prevista

Residenziali

Servizi privati di uso pubblico

- cultura
- spettacolo
- ricettive a carattere sociale: ostelli, case per anziani
- **attrezzature sanitarie**

Turistico-ricettive

- strutture alberghiere e per la ricettività turistica
- ostelli

~~Distacco minimo fra pareti finestrate: min. 10,00 m. e secondo quanto previsto dal prec. Art.12.~~

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni produttive esistenti e l'ampliamento delle stesse fino a un IUF di 0,60 mq/mq, fatto salvo il reperimento delle dotazioni per i parcheggi pertinenziali e d'uso pubblico.

Parcheggi auto privati di uso pubblico: in ragione di 0,80 mq. per ogni mq. di SUL per le superfici non residenziali con facoltà di reperire gli stessi entro una distanza max di m. 500 in linea d'aria, in aree diverse dalla zona agricola e da aree per standard urbanistici già individuate

Parcheggi auto pertinenziali: in ragione di 10 mq. ogni 30 mq. di SUL per le superfici residenziali e non residenziali.

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie.

2. Zona per la realizzazione del Nuovo Teatro di Via Venezia

Destinazioni d'uso ammesse: servizi culturali privati vincolati alla realizzazione di un teatro nella misura massima di mq. 2.700 di SUL
residenziale nella misura massima di mq. 600 di SUL

Unità immobiliare residenziale minima mq. 90,00;

H max. = 3 piani fuori terra;

~~Distanza minima dalle strade pubbliche = E' richiesto il rispetto degli allineamenti sulle strade e spazi pubblici visualizzati nella Tav.P.6.3.;~~

~~Distacco minimo fra pareti finestrate: min. 10,00 m. e secondo quanto previsto dal prec. Art.12.~~

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.

Parcheggi auto privati di uso pubblico: in ragione di 0,80 mq. per ogni mq. di SUL per le superfici non residenziali con facoltà di reperire gli stessi entro una distanza max di m. 500 in linea d'aria, in aree diverse dalla zona agricola e da aree per standard urbanistici già individuate

Parcheggi auto pertinenziali: in ragione di 10 mq. ogni 30 mq. di SUL per le superfici residenziali e non residenziali.

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie.

3. Zona per attività commerciali e servizi pubblici di quartiere

Si tratta di una zona commerciale da attuare previa convenzione secondo i seguenti parametri:

Aree pubbliche in cessione gratuita per verde e parcheggi pubblici: minimo mq. 2.735

Destinazioni d'uso ammesse: commerciali

SUL realizzabile: mq. 1.139

H max. = un piano fuori terra

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00

Distanza minima dalle strade pubbliche = m. 10,00

Parcheggi auto privati di uso pubblico: in ragione di 0,80 mq. per ogni mq. di SUL

Parcheggi auto pertinenziali: in ragione di 10 mq. ogni 30 mq. di SUL.

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie.

CAPO IV - AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Art. 36 – Criteri Generali

Ai fini dell'applicazione dei meccanismi di acquisizione delle aree di cui al precedente Art.17 sono individuati nella Tav.P.6.2. i perimetri degli Ambiti di Acquisizione delle aree a Standard a Cessione Compensativa. All'interno di tali perimetri sono individuati, sempre nella Tav.P.6.2.:

- le Aree per Edilizia di Compensazione, di cui al succ. Art.37;
- le Aree destinate ad Attrezzature collettive e per l'istruzione, di cui al succ. Art.38;
- le Aree destinate a Verde Pubblico attrezzato e per lo sport di cui al prec. Art.32;
- le Aree destinate a Parcheggi pubblici in superficie di cui al prec. Art.28;
- le Aree destinate alla Viabilità di cui al prec. Art.27;

Art. 37 - Aree per edilizia di compensazione

1. Ambito ricadente in zona edificata

Nella Tav. P.6.2. sono individuate le presenti aree destinate alla concentrazione dell'edificazione privata derivante dall'applicazione del disposto dell'Art. 17 mediante cessione compensativa.

Per tali interventi privati che sorgeranno in prossimità di spazi pubblici e aree pubbliche per verde e servizi, sono state altresì definite dal presente piano le regole morfologiche per la realizzazione degli interventi privati.

In tali zone, fermo restando quanto già definito all'Art. 17 sub 1 riguardo le quantità edificabili, valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni generali:

Unità immobiliare minima mq. 45,00;

Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art. 4 delle presenti NTA:

Fino al 70% della SUL prevista

Residenziali

Fino al 100% della SUL prevista

Servizi privati di uso pubblico

- cultura
- ricettive a carattere sociale: ostelli, case per anziani
- **attrezzature sanitarie**

Turistico-ricettive

- strutture alberghiere e per la ricettività turistica
- ostelli
- strutture per il benessere della persona (SPA, beauty farm, ecc.)

Commerciali

- piccole e medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

Servizi privati

- uffici e studi professionali,
- sportelli bancari,
- attrezzature direzionali, complessi terziari
- attrezzature sportive

Produttive

Tali destinazioni sono ammesse solo nel caso di eventuale richiesta di ampliamento di aree esistenti con tale destinazione e, fermo il rispetto delle normative vigenti in materia, previo espresso parere favorevole dell'Ufficio Tecnico ca. la compatibilità della stessa con il tessuto prevalentemente residenziale limitrofo.

H max = 3 piani fuori terra;

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00 fatta salva la possibilità di edificare in aderenza lungo il confine tra le aree per edilizia di compensazione e le aree pubbliche in cessione da destinare a verde pubblico e spazi pubblici.

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il ~~20%~~ 25% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Da (densità arborea) = 2 alberi/100 mq di area permeabile;

Dar (densità arbustiva) = 4 arbusti/100 mq di area permeabile;

Parcheggi auto privati di uso pubblico: in ragione di 0,80 mq. per ogni mq. di SUL per le superfici non residenziali con facoltà di reperire gli stessi entro una distanza max di m. 500 in linea d'aria, in aree diverse dalla zona agricola e da aree per standard urbanistici già individuate.

Parcheggi auto pertinenziali: mq. 10 ogni mq. 30 di SUL.

1. bis. Ambito ricadente in zona edificata a bassa densità

Nella Tav. P.6.2. sono individuate le presenti aree destinate alla concentrazione dell'edificazione privata derivante dall'applicazione del disposto dell'Art. 17 mediante cessione compensativa.

Per tali interventi privati che sorgeranno in prossimità di spazi pubblici e aree pubbliche per verde e servizi, sono state altresì definite dal presente piano le regole morfologiche per la realizzazione degli interventi privati.

In tali zone, fermo restando quanto già definito all'Art. 17 sub 1 bis riguardo le quantità edificabili, valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni generali:

Unità immobiliare minima mq. 60,00;

Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art. 4 delle presenti NTA:

Fino al 85% della SUL prevista

Residenziali

Fino al 100% della SUL prevista

Servizi privati di uso pubblico

- cultura
- ricettive a carattere sociale: ostelli, case per anziani
- attrezzature sanitarie

Turistico-ricettive

- strutture alberghiere e per la ricettività turistica
- ostelli

- strutture per il benessere della persona (SPA, beauty farm, ecc.)

Commerciali

- piccole e medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

Servizi privati

- uffici e studi professionali,
- sportelli bancari,
- attrezzature direzionali, complessi terziari
- attrezzature sportive

Produttive

Tali destinazioni sono ammesse solo nel caso di eventuale richiesta di ampliamento di aree esistenti con tale destinazione e, fermo il rispetto delle normative vigenti in materia, previo espresso parere favorevole dell'Ufficio Tecnico ca. la compatibilità della stessa con il tessuto prevalentemente residenziale limitrofo.

H max = 3 piani fuori terra;

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00 fatta salva la possibilità di edificare in aderenza lungo il confine tra le aree per edilizia di compensazione e le aree pubbliche in cessione da destinare a verde pubblico e spazi pubblici.

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Da (densità arborea) = 2 alberi/100 mq di area permeabile;

Dar (densità arbustiva) = 5 arbusti/100 mq di area permeabile;

Parcheggi auto privati di uso pubblico: in ragione di 0,80 mq. per ogni mq. di SUL per le superfici non residenziali con facoltà di reperire gli stessi entro una distanza max di m. 500 in linea d'aria, in aree diverse dalla zona agricola e da aree per standard urbanistici già individuate.

Parcheggi auto pertinenziali: mq. 10 ogni mq. 30 di SUL.

2. Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard, ex zona agricola

Nella Tav. P.6.2. sono individuate le presenti aree destinate alla concentrazione dell'edificazione privata derivante dall'applicazione del disposto dell'Art. 17 mediante cessione compensativa.

Per tali interventi privati che sorgeranno in prossimità di spazi pubblici e aree pubbliche per verde e servizi, sono state altresì definite dal presente piano le regole morfologiche per la realizzazione degli interventi privati.

In tali zone, fermo restando quanto già definito all'Art. 17 sub 2 riguardo le quantità edificabili, valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni generali:

Unità immobiliare minima mq. 45,00;

Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art. 4 delle presenti NTA:

Fino al 100% della SUL esistente

Residenziali

Servizi privati di uso pubblico

- cultura
- ricettive a carattere sociale: ostelli, case per anziani
- attrezzature sanitarie

Turistico-ricettive

- strutture alberghiere e per la ricettività turistica
- ostelli
- strutture per il benessere della persona (SPA, beauty farm, ecc.)

Fino al 30% della SUL esistente

Commerciali

- piccole e medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

Servizi privati

- uffici e studi professionali,
- sportelli bancari,
- attrezzature direzionali, complessi terziari
- attrezzature sportive

H max = 4 piani fuori terra;

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il ~~30%~~ 35% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Da (densità arborea) = 2 alberi/100 mq di area permeabile;

Dar (densità arbustiva) = 4 5 arbusti/100 mq di area permeabile;

Parcheggi auto privati di uso pubblico: in ragione di 0,80 mq. per ogni mq. di SUL per le superfici non residenziali con facoltà di reperire gli stessi entro una distanza max di m. 500 in linea d'aria, in aree diverse dalla zona agricola e da aree per standard urbanistici già individuate.

Parcheggi auto pertinenziali: mq. 10 ogni mq. 30 di SUL.

3. Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard, ex zone F

Nella Tav. P.6.2. sono individuate le presenti aree destinate alla concentrazione dell'edificazione privata derivante dall'applicazione del disposto dell'Art. 17 mediante cessione compensativa.

Per tali interventi privati che sorgeranno in prossimità di spazi pubblici e aree pubbliche per verde e servizi, sono state altresì definite dal presente piano le regole morfologiche per la realizzazione degli interventi privati.

In tali zone, fermo restando quanto già definito all'Art. 17 sub 3 riguardo le quantità edificabili, valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni generali:

Unità immobiliare minima mq. 60,00;

Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art. 4 delle presenti NTA:

Fino al 100% della SUL esistente

Residenziali

Servizi privati di uso pubblico

- cultura
- ricettive a carattere sociale: ostelli, case per anziani
- **attrezzature sanitarie**

Turistico-ricettive

- strutture alberghiere e per la ricettività turistica
- ostelli
- strutture per il benessere della persona (SPA, beauty farm, ecc.)

Fino al 30% della SUL esistente

Commerciali

- piccole e medie strutture di vendita
- pubblici esercizi

Servizi privati

- uffici e studi professionali,
- sportelli bancari,
- attrezzature direzionali, complessi terziari
- attrezzature sportive

H max = 3 piani fuori terra;

Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il ~~30%~~ 35% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Da (densità arborea) = 2 alberi/100 mq di area permeabile;

Dar (densità arbustiva) = ~~4~~ 5 arbusti/100 mq di area permeabile;

Parcheggi auto privati di uso pubblico: in ragione di 0,80 mq. per ogni mq. di SUL per le superfici non residenziali con facoltà di reperire gli stessi entro una distanza max di m. 500 in linea d'aria, in aree diverse dalla zona agricola e da aree per standard urbanistici già individuate.

Parcheggi auto pertinenziali: mq. 10 ogni mq. 30 di SUL.

Art. 38 - Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione

Sono le aree individuate come dotazione standard ai sensi del D.M. 1444/68, Art. 3/b. In tali zone è prevista la realizzazione, quali opere di urbanizzazione secondaria, ovvero attrezzature di interesse comune di quartiere, nonché attrezzature scolastiche quali: asilo, elementare, medie inferiori, nido.

Dette aree, individuate nelle Tavv..P.6.2., ai sensi delle presenti NTA, possono essere acquisite dall'amministrazione comunale, mediante cessione compensativa ai sensi del precedente Art. 17 delle presenti NTA.

In particolare, con riferimento all'Art. 29 delle NTA del vigente PRG, l'edificazione dovrà avvenire secondo le seguenti prescrizioni:

Indice di edificabilità fondiaria IUF = 0,60 mq./mq.

H max = m. 12,50;

Indice di permeabilità = deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 50% della Sf, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;

Su tali aree la A.C. potrà prevedere la realizzazione e/o gestione delle relative OO.PP (servizi e/o OO.UU) mediante ricorso a partenariato pubblico privato.

In tal caso, ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'intervento, potrà attribuire ai "promotori" dell'iniziativa diritti edificatori compensativi da esercitarsi in forma aggiuntiva e in deroga agli indici del PUA per ciascuna singola zona da esso individuata nelle aree limitrofe ricadenti nel perimetro del PUA Palombaro Felciare, secondo quanto previsto al titolo Titolo VI capo III delle presenti norme.

Tali diritti, che dovranno essere commisurati alla natura e al costo delle opere, nonché anche all'eventuale previsione di gestione delle opere stesse mediante adeguato piano economico finanziario, potranno essere composti

dall'A.C., così come previsto all'Art.18, nella misura massima di 0,16 mq/mq applicato all'intera area destinata a servizi e/o spazi pubblici negli elaborati. Per le aree individuate come dotazione standard, compresa l'area di maggiore rilevanza spaziale e funzionale destinata alla Chiesa, sono state predisposte apposite schede progetto come guida alla realizzazione degli interventi nelle Tavv.6.3.. Si precisa, per una corretta interpretazione delle stesse, che in tali schede le indicazioni planovolumetriche devono considerarsi indicative, mentre restano prescrittivi gli ingombri massimi e la presenza della piazza pedonale così come definiti all'art.12 delle presenti norme.

CAPO V – VINCOLI

Art. 39 – D.G.R. n. 10591 del 5/12/1989 vincolo paesaggistico “VALLE DEL TEVERE” P.T.P. Ambito territoriale n.4

Su dette aree, individuate nella Tav.P.6.2.1, sono ammessi gli interventi secondo quanto stabilito nelle presenti NTA al Titolo VI capo III con la limitazione dell'Hmax che deve essere pari a m 9,50.

In tali aree, ai fini dell'ottenimento del Permesso di Costruire, si procederà secondo la modalità prevista dalla normativa vigente.

Art. 40 – Vincolo idrogeologico temporaneo: fosso ponticelli

Su tali aree, individuate nella Tav.P.6.2.1, fermi restando gli edifici legittimamente esistenti, vige il divieto di edificazione per una fascia di m 50,00 dagli argini del fosso, in coerenza con quanto valutato negli elaborati A.2.5 e A.2.10 e da quanto espressamente citato nella relazione geologica.

Detta fascia di rispetto del Fosso Ponticelli sarà mantenuta tale fino a quando non saranno effettuate le necessarie opere per la messa in sicurezza del corso d'acqua.

Art. 41 – Vincolo elettrodotto

Detto vincolo, riguarda l'elettrodotto costituito dalla “doppia terna” Roma-Firenze, nella tratta SSE Gallese - SSE Capena.

In tale ambito, individuato nella Tav.P.6.2., vige secondo quanto disposto dal decreto ministeriale 29/05/2008, un vincolo di inedificabilità totale per la presenza di una tensione nominale di esercizio degli elettrodotti stimata in 132kV.

Detta inedificabilità è disposta per una fascia di m. 16,60 dagli assi delle palificate, per una fascia complessiva di asservimento pari a m 37,20.

CAPO VI – INDICI E DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

Art. 42 – Indici e dati quantitativi di progetto

Gli indici e i dati quantitativi del progetto sono riportati nelle tabelle riassuntive allegate in calce al presente articolo e costituiscono parte integrante delle presenti NTA e regolatrici dell'edificazione. Dette aree riportate nelle tabelle mediante una sigla distintiva sono individuate nella Tav.P.6.3.2..

QUANTITA' CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE -AREE EDIFICATE

Ambito ricadente in zona (Ex C3 ad attuazione diretta):	
SUL rilevata (*)	116.800 mq
Ambito ricadente in zona (Ex C3 PUA):	
SUL rilevata (*)	13.720 mq
Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (ex agricola E2):	
SUL rilevata (*)	700 mq
	131.220 mq

Ambito via Pescara, ricadente in zona ex F4

SUL rilevata	1.946 mq
TOTALE SUL AREE EDIFICATE	133.166 mq

-INCREMENTO DERIVATO DAI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO:

Ampliamenti e cambi di destinazione d'uso degli interrati	12.100 mq
Recupero dei sottotetti (*)	27.900 mq
TOTALE SUL DEGLI INCREMENTI DOVUTO AI CAMBI DI DEST. D'USO	40.000 mq

-NUOVA EDIFICAZIONE:

Nuova Edificazione (ambito disciplinato dal suddetto Art.34)	11.620 mq
(**) Nuova Edificazione derivata da diritti compensativi per la cessione di aree a Standard (ambito disciplinato dai suddetti Artt. 17 e 37)	31.000 mq
	30.336 mq
(**) Nuova Edificazione derivata da diritti compensativi per la realizz. delle OO.PP (ambito disciplinato dal suddetto Art. 18)	23.160 mq
TOTALE SUL DI NUOVA EDIFICAZIONE	65.780 mq
	65.116 mq

-INCREMENTO SUL per trasformazione delle EX zone D1	590 mq
--	---------------

TOTALE SUL RESIDENZIALE PREVISTA DAL PIANO	237.590 mq
	238.872 mq

SUPERFICIE TERRITORIALE	1.474.640 mq
IUT	0,16 mq/mq
	0,16 mq/mq

Note:

(*) Già inclusi, a fini cautelativi, anche i possibili e/o presumibili cambi di destinazione d'uso dei volumi accessori di cui all'Art. 33 comma c) del N.T.A. della variante generale di P.R.G. approvata con DGR n. 316 del 8/7/2011.

(**) Valori di Nuova Edificazione di cui si riportano le tabelle di seguito in allegato:

Ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante Cessione Compensativa
- Art. 17 delle presenti NTA del Piano Particolareggiato Palombaro Felciare

N°SP Rif. Tav. P.6.2.2	Particelle	Foglio	S.Fond. (mq)	S.Fond. Residenziale 35% (mq)	S.Strade (mq)	S.U.L. Residenziale IUF = 0,20 mq/mq (mq)
---------------------------	------------	--------	-----------------	--	------------------	---

SP 1	682	22	2.390	837		478
SP 2	684	22	2.394	838		479
SP 3	425	22	8.180	2.863		1.636
SP 4	834	22	7.830	2.741		1.566
SP 5	40	22	4.190	1.467		838
SP 6	190	22	5.970	2.090		1.194
SP 7	7	22	6.970	2.440		1.394
SP 8	(49+75)	22	5.560	1.946		1.112
SP 9	577	22	2.600	910		520
SP 10	77	22	2.860	1.001		572
SP 11	(791+792+793+794)	22	4.780	1.673	-	956
SP 12	(266+267+268)	22	7.025	1.962	1.420	1.405
SP 13	(1086+1087)	22	10.710	3.259	1.400	2.142
SP 14	623	22	3.141	1.099		628
SP 15	(899+335+437)	22,31, 38	26.920	8.607	2.330	5.384
SP 16	33	23	15.740	5.509		3.148
SP 17	118	31	3.470	1.215	-	694
SP 18	344	31	5.770	2.020		1.154
SP 19	(46+47+245+246)	31	3.960	1.386	-	792
SP 20	764	38	4.450	1.558		890

Sub TOTALE ~~134.910~~ **88.755** mq - ~~26.982~~ **17.751**

Di cui per SUL residenziale (70%) **12.426 mq**
 per SUL non residenziale (30%) **5.325 mq**

N°SP Rif. Tav. P.6.2.2	Particelle	Foglio	S.Fond. (mq)	S.Fond. 65% (mq)	S.Strade (mq)	S.U.L. IUF = 0,17 mq/mq (mq)
SP 11	(791+792+793+794)	22	4.780	3.107		813
SP 12	(266+267+268)	22	7.025	4.566	1.420	1.194
SP 15	(899+335+437)	22,31, 38	26.920	17.498	2.330	4.576
SP 17	118	31	3.470	2.255		590
SP 19	(46+47+245+246)	31	3.960	1.386		673

Sub TOTALE ~~46.155~~ **46.155** mq **7.846**

Di cui **per SUL residenziale (85%)** **6.669 mq**
per SUL non residenziale (15%) **1.177 mq**

N°SP Rif. Tav. P.6.2.2	Particelle	Foglio	S.Fond. (mq)	S.Fond. Residenziale 20% (mq)	S.Strade (mq)	S.U.L. Residenziale IUF = 0,06 mq/mq (mq)
SP 24	(320+239)	21	22.700	4.154	1.930	1.362
SP 25	109	21	8.490	1.402	1.480	509
SP 26	238	21	923		410	
SP 27	228	30	1.460		235	88
Sub TOTALE			<u>33.573</u>	mq		1.959

N°SP Rif. Tav. P.6.2.2	Particelle	Foglio	S.Fond. (mq)	S.Fond. Residenziale 30% (mq)	S.Strade (mq)	S.U.L. Residenziale IUF = 0,09 mq/mq (mq)
SP 21a	406	38	5.680			
SP 21b	573	38	2.480	744		223
SP 22	982	22	6.535	1.961		588
	905	22	6.410	1.923		577
SP 23	(310+312+376)	23	7.476	2.243	1.448	673
	(311+221)	23	895			
SP 28	(375)	23	7.992	2.397		719
-	Sub-TOTALE		<u>29.476</u>	mq	-	2.061
	Sub TOTALE		<u>37.468</u>	mq		<u>2.780</u>
	TOTALE		205.951	mq		30.336

Compensazioni per la realizzazione di OO.UU. - Art. 18 delle presenti NTA del Piano Particolareggiato Palombaro Felciare

	S.Fondiaria. (mq)	Indice edificatorio aggiuntivo (mq/mq)	S.U.L. Aggiuntiva (mq)	Compensazione (%)
--	----------------------	---	------------------------------	----------------------

Ambito in zona Edificata	Ex C3 ad att. diretta	26.621,9	0,16	4.259,5	65 %
	Ex C3 PUA	58.464,2		9.354,3	65 %
	Strade	9.660,0		1.545,6	100 %
Totale		94.746,1 mq		15.159,4 mq	
Ambito in ex zona Agricola E2	Ex zona agricola. E2	22.904,0	0,16	3.664,6	80 %
	Ex zona agricola. E2	850,0		136,0	50 %
	Strade	3.600,0	0,16	576,0	100 %
Totale		27.354,0 mq		4.376,6 mq	
Ambito in ex zona F4	Area 21a (comunale)	5.680,0	0,16	908,0	100 %
	Area 21b	1.736,0		277,8	70 %
	Area 22	7.560,0		1.209,6	70 %
	Area 23 a (comunale)	895,0		143,2	100 %
	Area 23 b	5.233,0		837,3	70 %
	Strade	1.540,0		246,4	100 %
Totale		20.665,2 mq		3.623,1 mq	
TOTALE		144.744,3mq		23.159,1 mq	