

Comune di Fiano Romano

(Provincia di Roma)

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ALLEGATO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2012

Variante puntuale di PRG adottata ai sensi del combinato disposto dell'art. 58 comma 2 del D.L. 112/2008 e dell'art. 25 comma 2 della L. 47/1985 finalizzata alla

Valorizzazione dell'area comunale dell'ex mattatoio

Variante al PRG adottata con Del. C.C. n. 32 del 12/6/2012 "Approvazione del Piano delle Alienazione e Valorizzazioni Immobiliari – art. 58 D.L. 112/2008 – Allegato al bilancio di previsione annuale 2012"



Il Sindaco



Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio

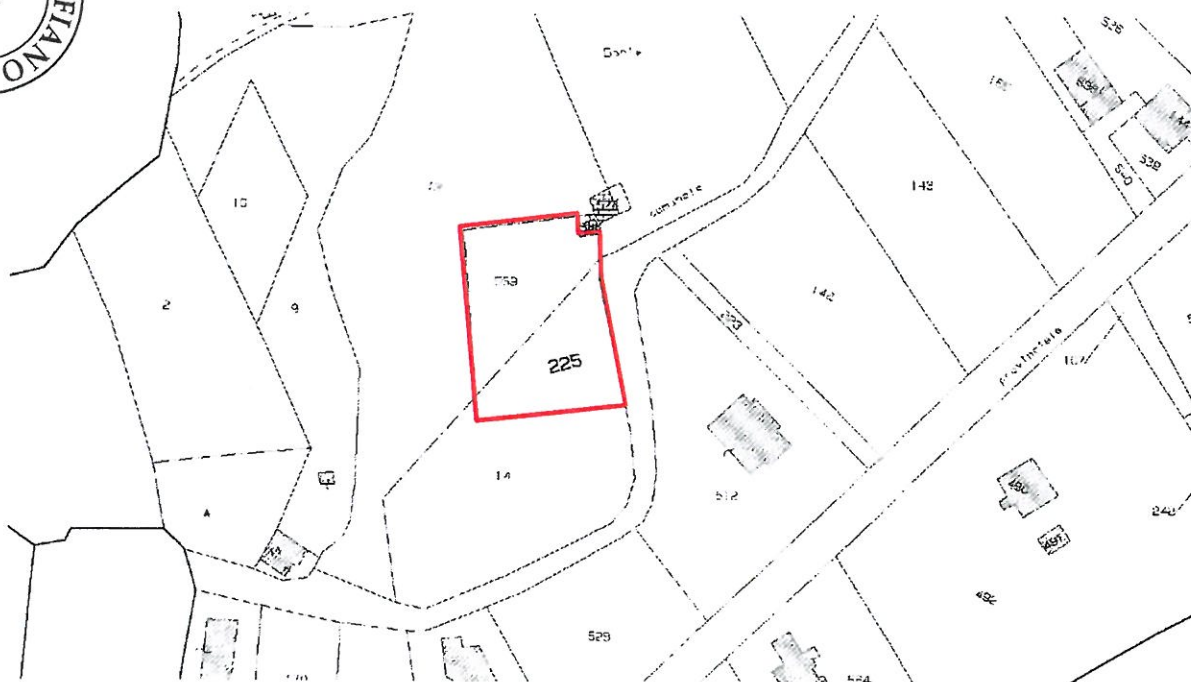
**Il Responsabile
dell'Area Urbanistica
e Sviluppo del Territorio
Ing. Giancarlo Curcio**



FOTO AREA STATO DI FATTO



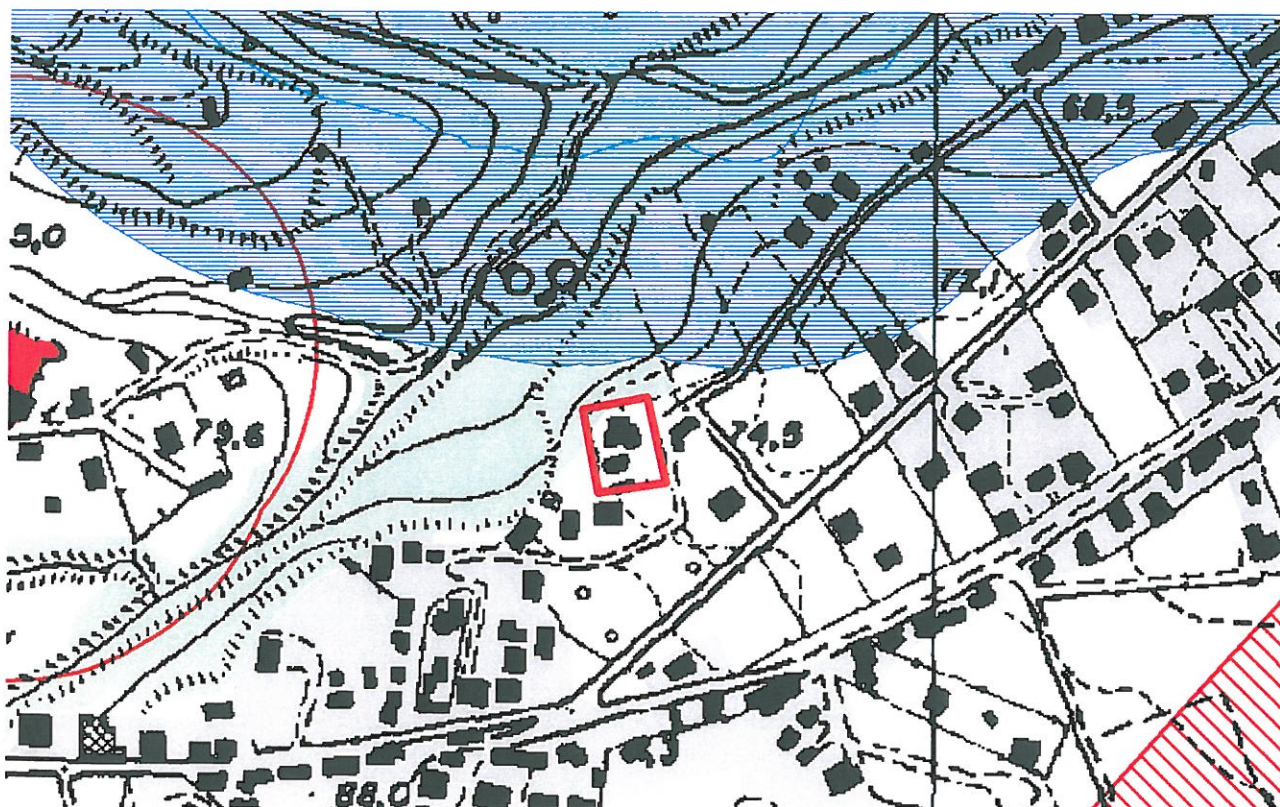
INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA EDIFICI ESISTENTI



INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO TAVOLA B DEL P.T.P.R.



STRALCIO P.R.G. VIGENTE

Zona F4 (servizi pubblici)



STRALCIO P.R.G. VARIANTE

Zona B3 (completamento)



Art. 29 - Zone per servizi pubblici (zona F4)

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e comprensoriale e delle attrezzature di quartiere.

Si definiscono come attrezzature generali i servizi pubblici quali: municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazioni, chiese.

Si definiscono come attrezzature di quartiere i servizi pubblici relativi a: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature sanitarie e socio-assistenziali.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su superfici minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso, pur tenendo conto delle indicazioni del P.R.G. che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di elementi di conoscenza più approfonditi

(formazione di consorzi intercomunali, approvazione di leggi nazionali o regionali specifiche, precise richieste di intervento basate su programmi di fattibilità).

La progettazione di ogni singolo intervento deve contenere la pianificazione di massima estesa a tutta la superficie territoriale della zona omogenea sulla quale si prevede l'intervento.

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. vedi D.M. del 18.12.75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/30 mq di SUL, più i parcheggi di urbanizzazione primaria reperiti nel P.R.G.;
- c) altezza massima m 12,50;
- d) indice di utilizzazione a parcheggi per attrezzature all'aperto: 0,20 mq/mq

Tra le zone a servizi pubblici possono essere previste, ed alcune segnalate con specifici simboli sulle planimetri di piano, le aree per le attrezzature tecnologiche destinate alla installazione di:

- cimiteri;
- centraline, impianti, locali per la distribuzione dell'acqua ed eventualmente del gas;
- impianto di depurazione;
- centralina impianti e locali per le aziende elettriche;
- discarica o trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- stazioni di rilevamento atmosferico e di controllo anti-inquinamento;
- ripetitori TV, ponti radio, antenne e trasmettitori di interesse pubblico;
- piazzali, vani, rimesse e depositi per le attrezzature della nettezza urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto previa progettazione dell'intera zona omogenea nella quale ricade l'intervento, applicando i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria a parcheggio = 0,20 mq/mq;
- distacco dai confini: m 5,00
- distacco dalle strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano): m 5,00
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra l'altezza e distacco con un minimo di m 5,00;
- altezza massima m 7,50 salvo che per antenne, tralicci e serbatoi.



Art. 32 - Zone B di completamento - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444)

Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 30 delle presenti norme.

Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq;
- ambulatori, farmacie, ecc.;

Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo.

Le zone B si dividono in sottozone B1, B2, B3 e B4.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua con i seguenti parametri:

a) - Sottozona B1

Queste sottozone sono completamente urbanizzate e pressoché edificate. Sono ammessi interventi diretti.

Sono consentite nuove edificazioni sulle aree libere interne alle sottozone B1, con l'esclusione delle aree la cui SUL consentita sia già stata utilizzata per la realizzazione di fabbricati esistenti.

Alle sottozone B1 è attribuito l'indice di utilizzazione fondiaria di 1,03 mq/mq, con il limite di 3 piani fuori terra (H max.= 10,00 m) con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 m, da pareti finestrate non inferiore a 10,00 m e dal confine stradale di 5,00 m.

E' consentito per i lotti ancora da edificare il possibile allineamento con gli edifici esistenti.

b) - Sottozona B2

Queste sottozone sono quasi completamente edificate ed urbanizzate, pressoché sature in relazione alla loro collocazione e consistenza. Sono ammessi interventi diretti.

Alle sottozone B2 è attribuito l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq, con il limite di 3 piani fuori terra (H max.= 10,00 m) con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 m, da pareti finestrate non inferiore a 10,00 m e dal confine stradale di 5,00 m.

E' consentito per i lotti ancora da edificare il possibile allineamento con gli edifici esistenti.

c) - Sottozona B3

Queste sottozone sono costituite dai lotti interclusi, parzialmente identificati con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 02.04.68.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,52 mq/mq, altezza massima 10,00 m, numero di piani massimo 3, distacco dalle strade 5,00 m, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto. Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della SUL realizzabile per ciascun intervento. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 30 mq di SUL residenziali.

d) - Sottozona BM

Queste sottozone parzialmente edificate non hanno le caratteristiche delle zone B definite dal D.M. 1444 del 02.04.68.

L'attuazione è prevista tramite P.U.A con indice di utilizzazione territoriale 0,26 mq/mq, altezza massima 7,50 m, numero dei piani massimo 2, distacco dalle strade 5,00 m, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto 1:1 tra distacco ed altezza del più alto, con un minimo di m 10,00 dalle pareti finestrate.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 50% della SUL realizzabile per ciascun intervento. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 30 mq di SUL residenziali in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1444/68 per tali destinazioni.

e) - Sottozona B4

Queste sottozone sono costituite dai lotti interclusi, parzialmente identificati con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 02.04.68.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,26 mq/mq, altezza massima 7,50 m, numero dei piani massimo 2, distacco dalle strade 5,00 m, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto 1:1 tra distacco ed altezza del più alto, con un minimo di m 10,00 dalle pareti finestrate.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 50% della SUL realizzabile per ciascun intervento. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 30 mq di SUL residenziali in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1444/68 per tali destinazioni.

Art. 33 - Zone C e CPR di completamento ed espansione comprendenti zone parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, zone inedificate e non urbanizzate.

Sono definite zone territoriali C quelle urbanizzate, parzialmente edificate, con destinazione prevalentemente residenziale di espansione, interessate negli anni passati, in attuazione del P.R.G vigente, da una edificazione diffusa.

Queste zone sono soggette alla redazione preventiva dei P.U.A. Le destinazioni previste dalla planimetria fondamentale di P.R.G., all'interno dei comprensori, sono prescrittive, per quanto riguarda il dimensionamento mentre per quanto riguarda la localizzazione dei servizi pubblici, questa va definita in sede di P.U.A.

Negli edifici delle zone C, oltre alla destinazione residenziale, possono essere ammesse, nella misura indicata nelle diverse sottozone, le seguenti destinazioni non residenziali:

- cantine, magazzini, rimesse e garage, anche per macchine agricole, depositi;
- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza e compatibili con essa nel rispetto del codice civile;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq, ambulatori, farmacie, ecc.;

Le zone C si dividono in sottozone C1, C2, C3.

a) - Sottozone C1 Edilizia semintensiva.