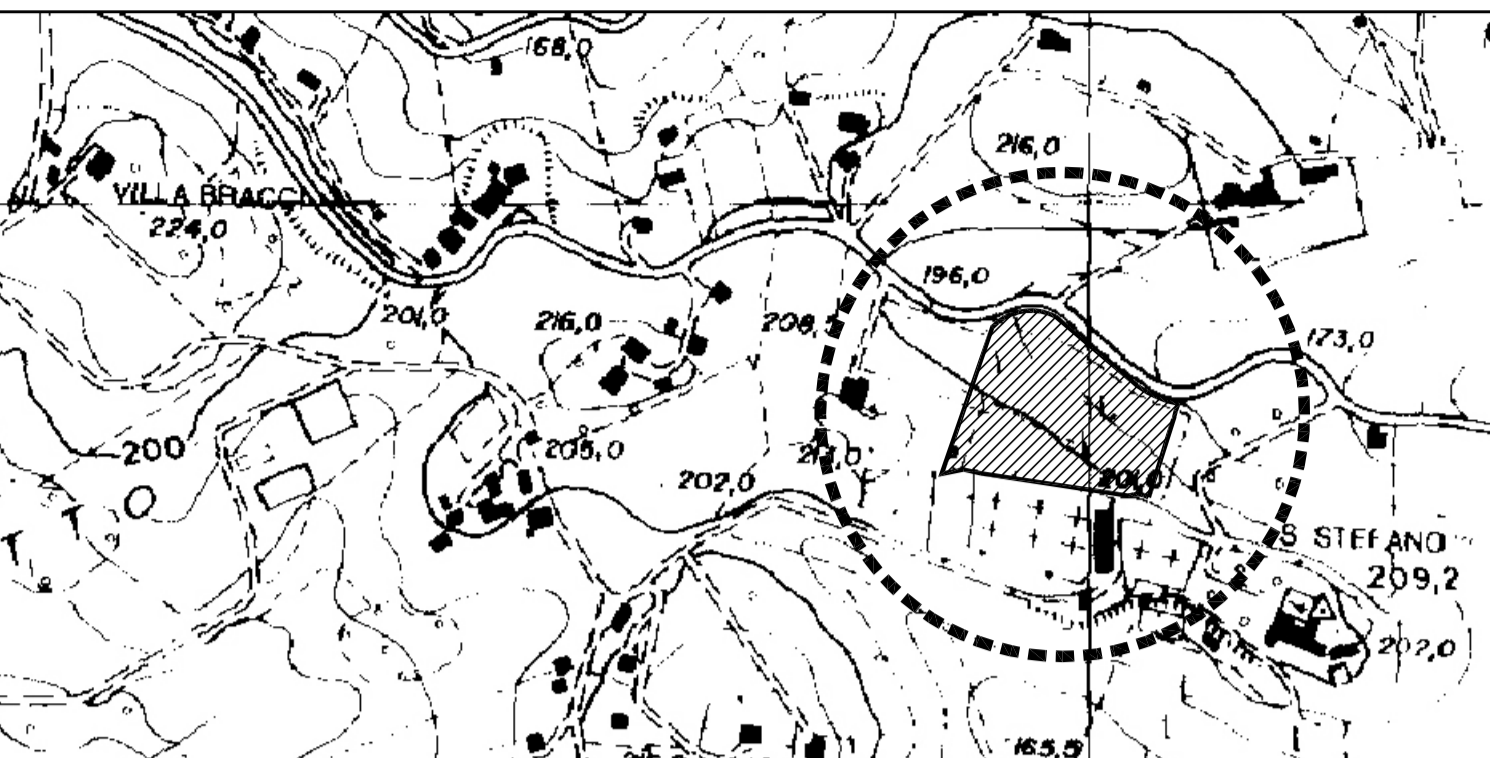


COMUNE DI FIANO ROMANO
(PROVINCIA DI ROMA)



VARIANTE URBANISTICA
PER REALIZZAZIONE NUOVO CIMITERO COMUNALE

ELABORATO: INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STRALCIO PRG - DATI URBANISTICI

PROGETTISTA: Arch. VINCENZO A. CARUSO DATA Aprile 2013

C.F. CRS VCN 46019 A7837

IMPRESA PROPONENTE: SCALA:

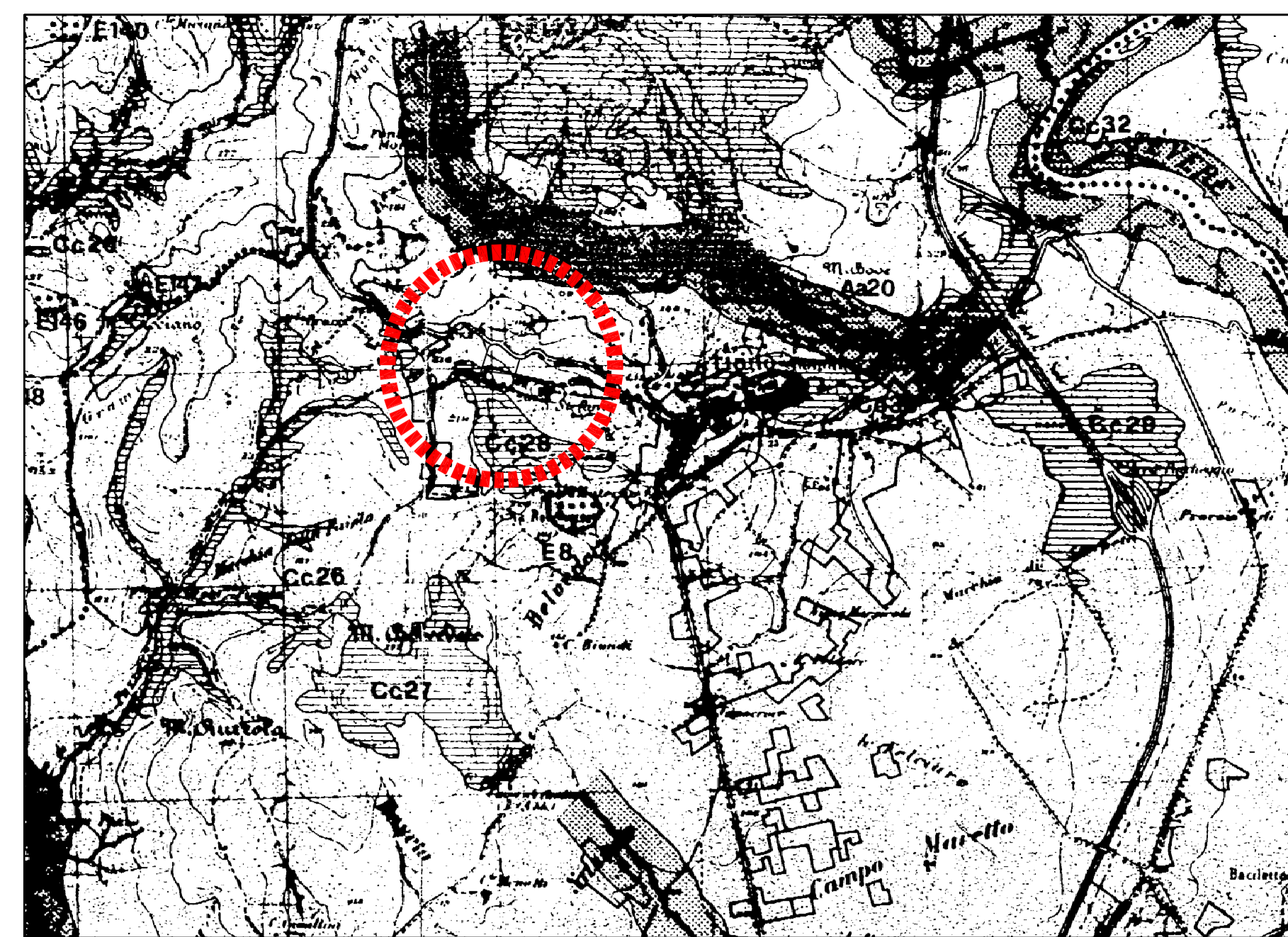
COMUNE DI FIANO ROMANO IL R.U.P. TAVOLA

01

STRALCIO PIANO TERRITORIALE PAESISTICO: Tavole serie E/1-E/3

SCALA 1:25.000

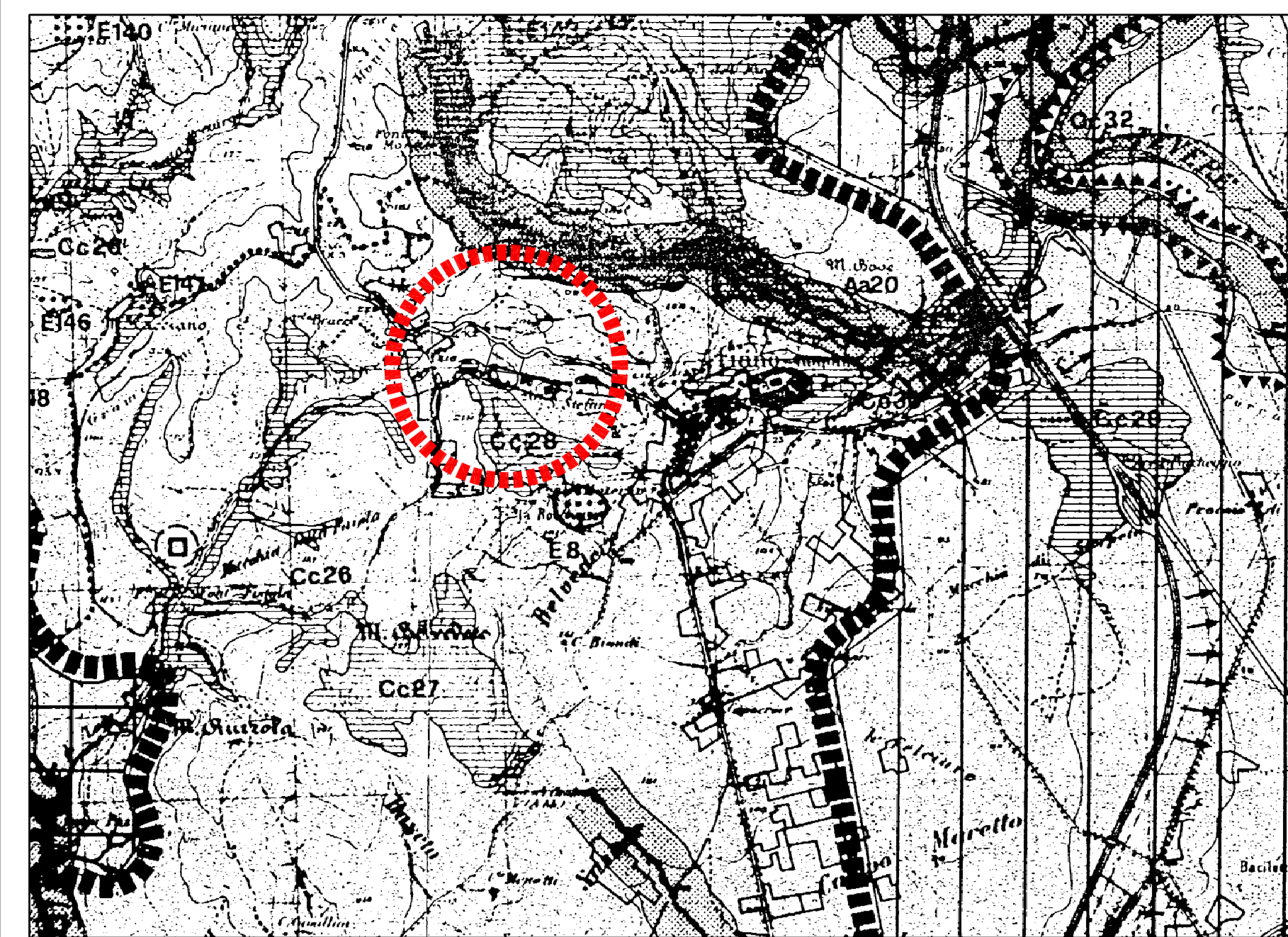
E/1: Vincoli ai sensi della legge n°431/85



- Confine Comune
- Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D.1775/37 punto C) Art.1 L.431/85
- Zone di interesse archeologico punto m) Art.1 L.431/85 già vincolate da D.D.M.M. ex L.1085/39
- Principali centri di antica formazione
- Integrazione alla cartografia: perimetro dell'urbanizzato come da serie D.5 della 2ª fase del P.T.C.

AREA INTERVENTO

E/3: Classificazione delle aree ai fini della tutela (Zonizzazione)



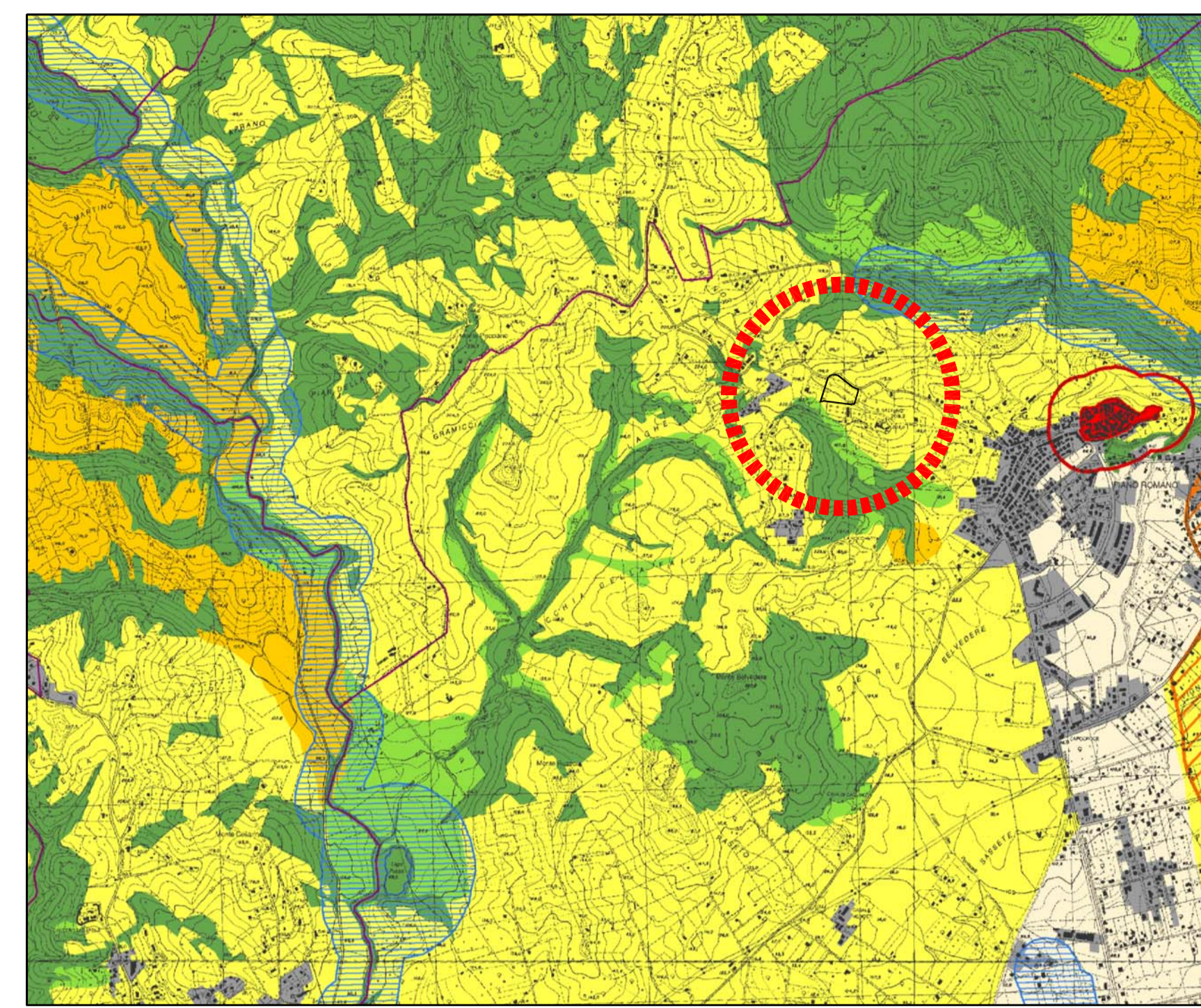
- Confine Comune
- Fiumi torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvato con R.D.1775/37 punto C) Art.1 L.431/85
- Zone di interesse archeologico punto m) Art.1 L.431/85 già vincolate da D.D.M.M. ex L.1085/39
- Principali centri di antica formazione
- Integrazione alla cartografia: perimetro dell'urbanizzato come da serie D.5 della 2ª fase del P.T.C.

AREA INTERVENTO

STRALCIO PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE: Tavola A20 Foglio 365

SCALA 1:25.000

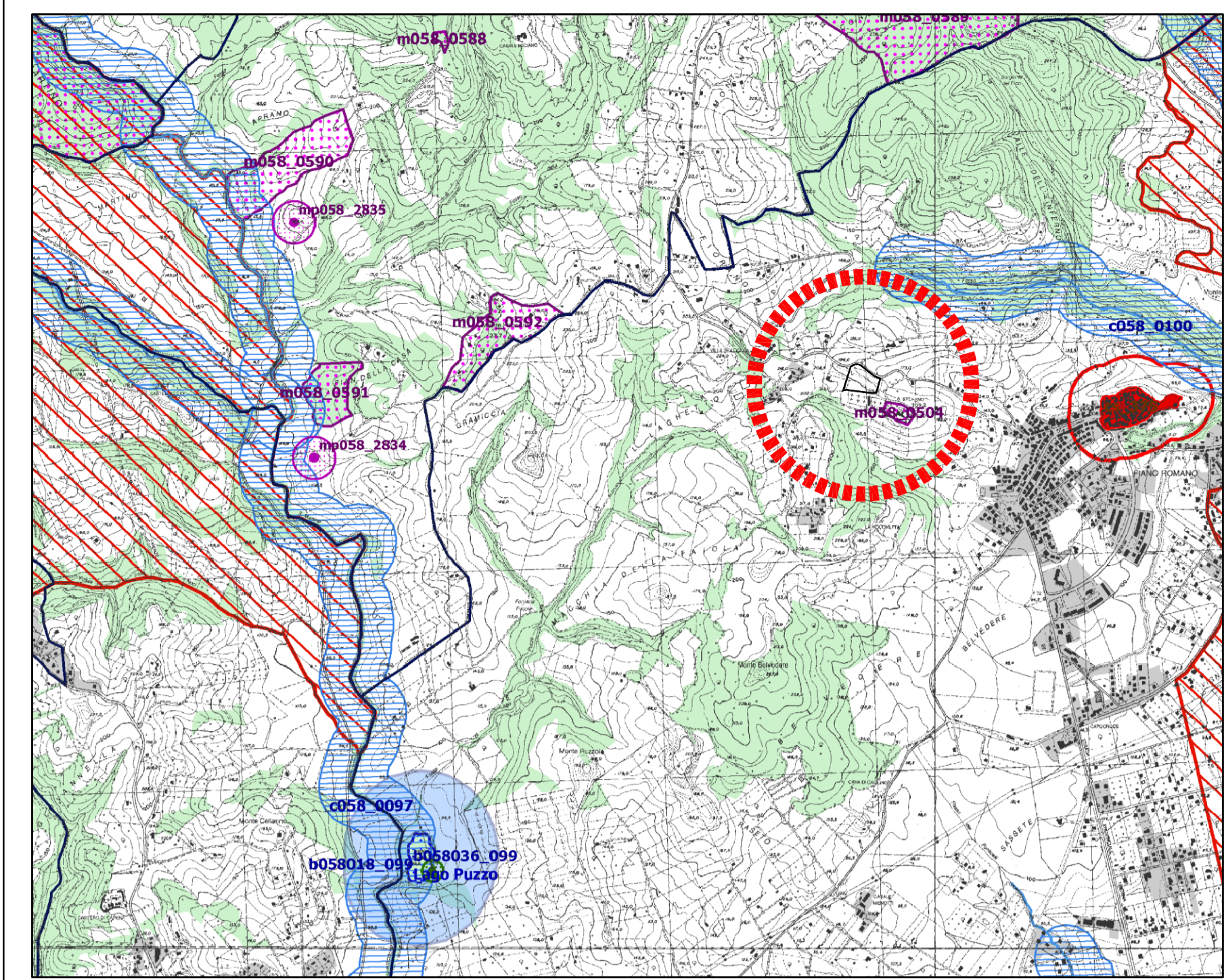
A: Sistemi ed ambiti del paesaggio



- SISTEMA DEL PAESAGGIO NATURALE
 - Paesaggio naturale
 - Paesaggio naturale di continuità
- SISTEMA DEL PAESAGGIO AGRARIO
 - Paesaggio agrario di valore

AREA INTERVENTO

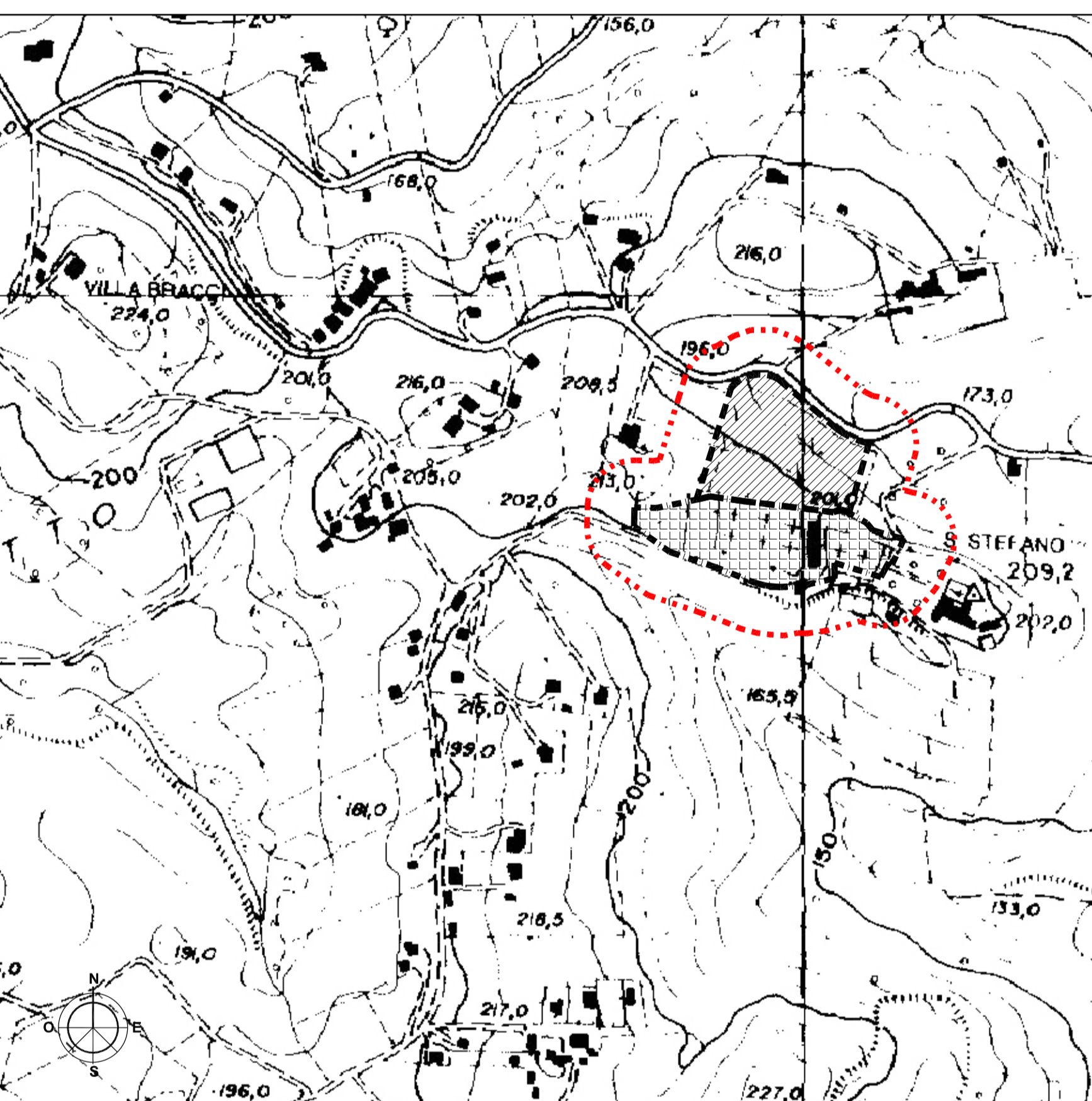
B: Beni paesaggistici



- RICONOSCIMENTO DELLE AREE TUTELE PER LEGGE
 - Aree boschive
 - Aree di interesse archeologico già individuate

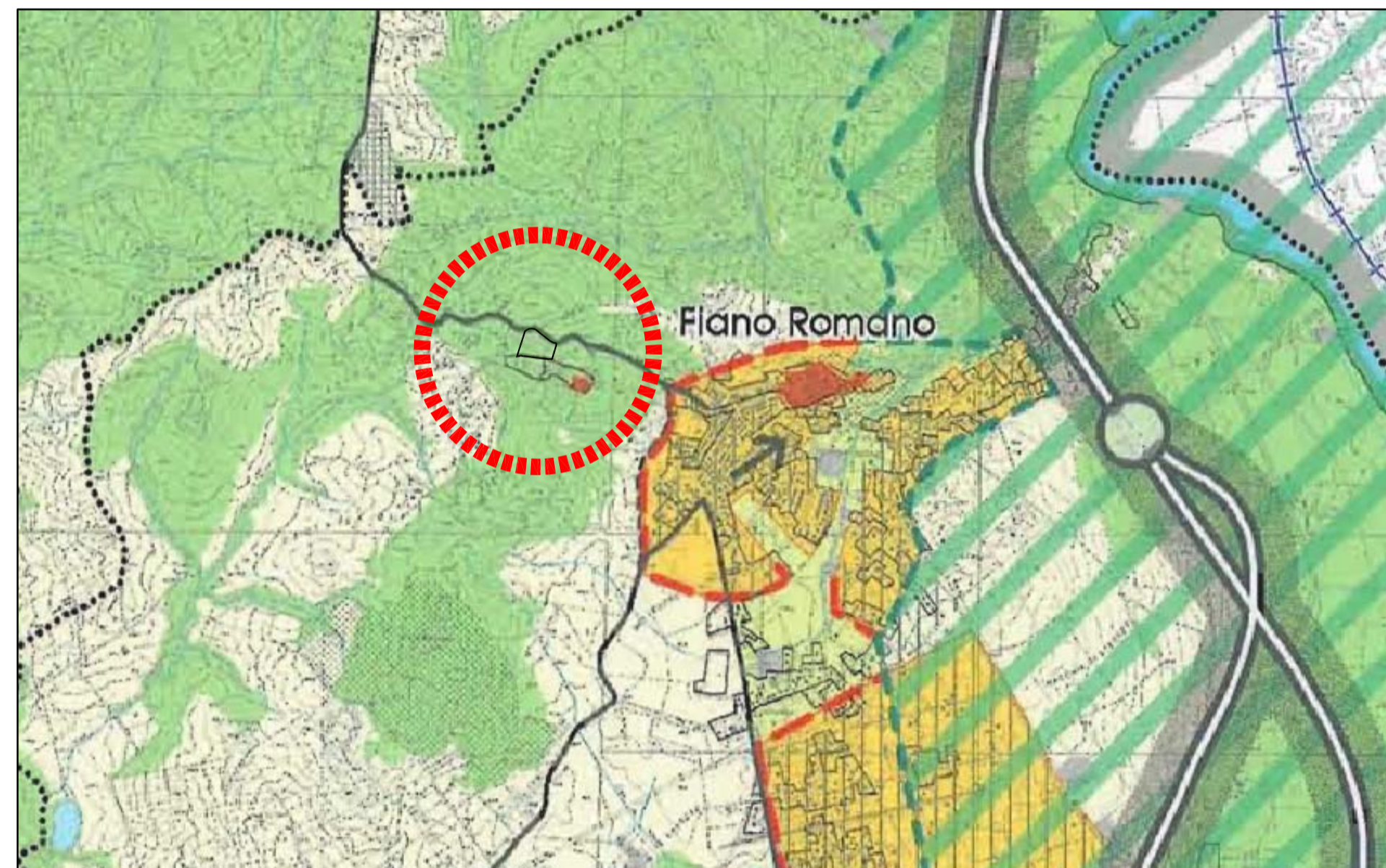
AREA INTERVENTO

STRALCIO CTR SCALA 1:5.000



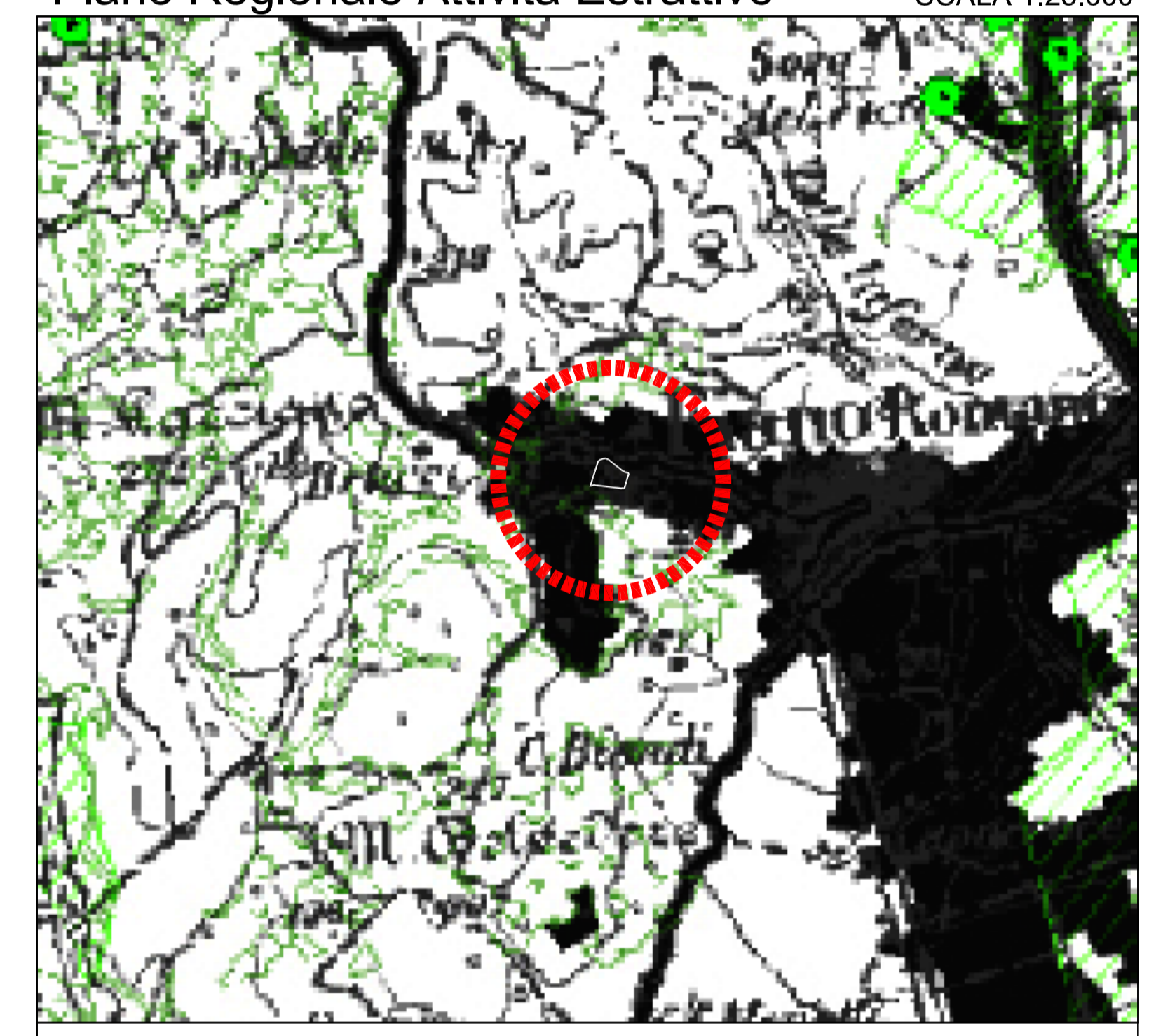
- AREA DI INTERVENTO (zona E2 da PRG)
- CIMITERO ESISTENTE
- FASCIA DI RISPETTO M.50 (ART.338 TT.UU. 1265/1934)

STRALCIO PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE GENERALE: Tp2 SCALA 1:25.000



- RETE ECOLOGICA PROVINCIALE REP
 - Aree di connessione primaria (connessione lineare e paesaggio mosaic: prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale, seminaturale/agricolo, e reticolo idrografico, per aree di rispetto dei fiumi dei laghi e della fascia costiera e i sistemi forestali)
 - Territorio agricolo tutelato (nasti verdi) (vaste porzioni di territorio agricolo a spazio contiguo alla matrice naturalistica che a questo ineditato)
- DIRETTIVE DI DISEGNO DI STRUTTURA DELLE COSTRUZIONI INSERIBILI IN AREE URBANE COMPLESSE ED ELEMENTARI
 - Nucleo urbano originario
 - Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti
 - Limite orientativo di contenimento degli insediamenti
- AREE NATURALI PROTETTE, VIGENTI E PROPOSTE
 - Aree protette regionali (Parchi, Riserve Naturali e Monumenti naturali ai sensi della L.394/91 art.22, L.R. 29/97, ex L.R. 46/77)

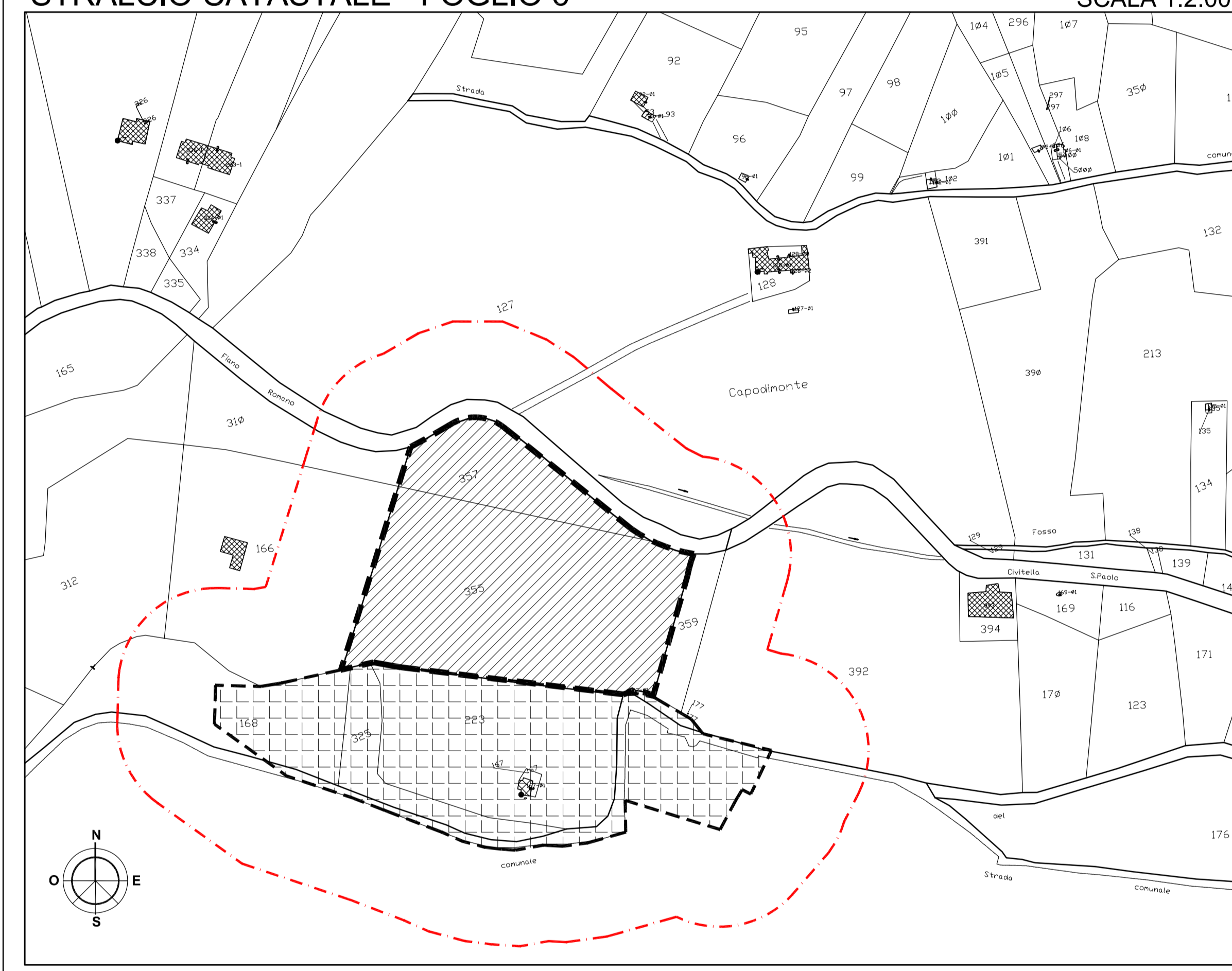
Piano Regionale Attività Estrattive SCALA 1:25.000



- TEMI E VINCOLI OSTATI
 - Geotipi
 - Aree antropizzate e vincoli di rispetto dalle principali infrastrutture
- TEMI E VINCOLI PRESCRITTI
 - Aree di scopa pregio paesistico classificate dal PIP al livello minimo di tutela
 - Aree boschive

AREA INTERVENTO

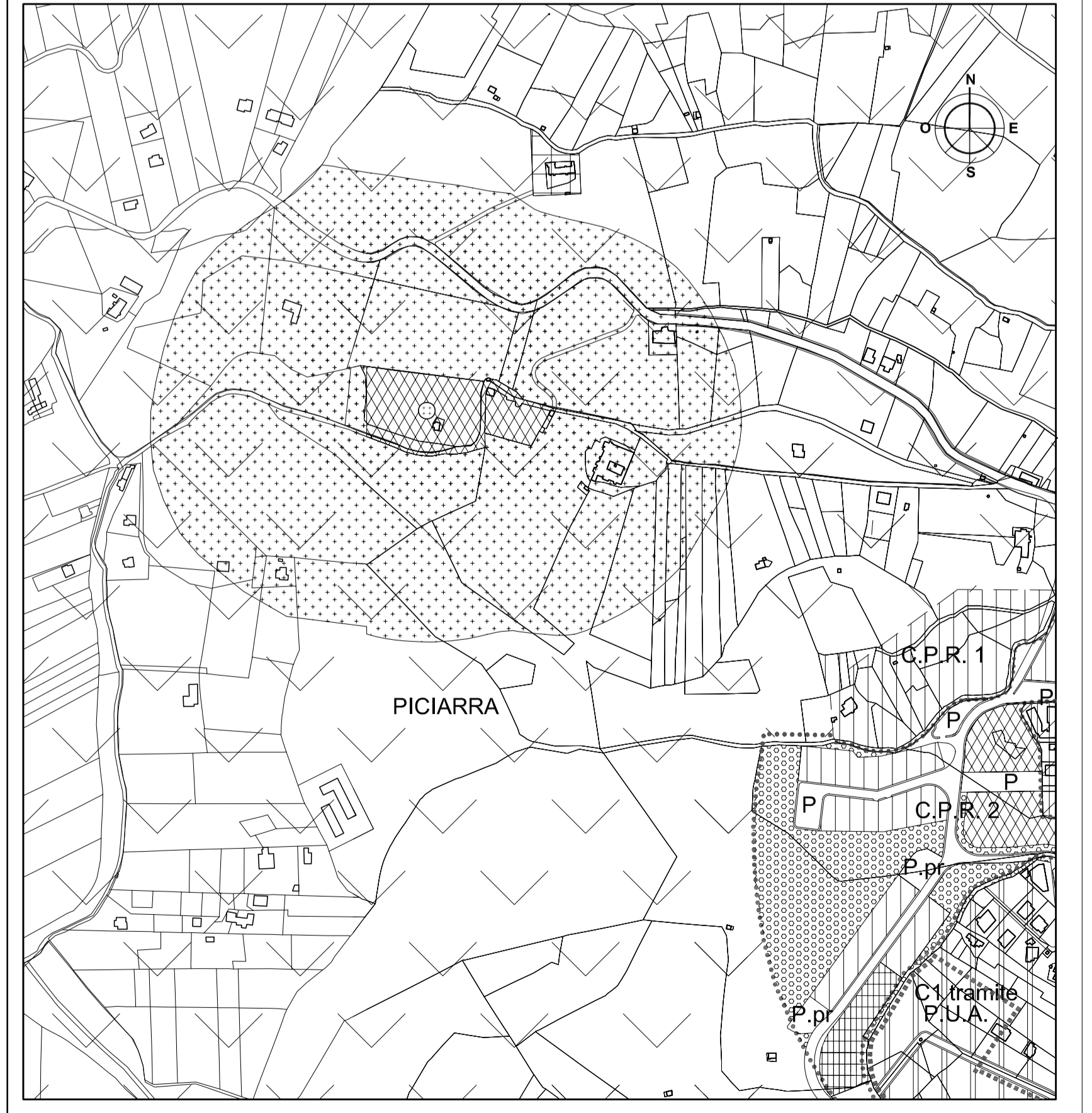
STRALCIO CATASTALE - FOGLIO 6 SCALA 1:2.000



LOCALIZZAZIONE CATASTALE VARIANTE				
PROPRIETARI	EDIFICI PRESENTI	F.	PART.LLE	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
Di Bartolomeo Guerrino	—	6	355	13.615
Di Bartolomeo Bernardino	—	—	—	—
Fiordalisi Maria	—	—	357	3.367
SUPERFICIE TOTALE				16.982,00

- AMPLIAMENTO CIMITERO (p. 355, 357)
- CIMITERO ESISTENTE
- FASCIA DI RISPETTO M.50 PREVISTA IN PROGETTO (ART.338 TT.UU. 1265/1934)
- EDIFICI ESTERNI ALL'AREA DI INTERVENTO

STRALCIO PRG: VIGENTE SCALA 1:5.000



- E2 ZONA AGRICOLA NORMALE (Art. 41)
- AREA DI RISPETTO CIMITERIALE INEDIFICABILE
- F4 SERVIZI PUBBLICI (Art. 29)

STRALCIO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ZONA DI PRG: E Zona agricola
SOTTOZONA: E2 Zona agricola normale (Art. 41)

Nelle zone agricole normalizzate di minor pregio ambientale, il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali secondo i seguenti criteri:

A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di entrata in vigore della L.R. n. 38 del 22/12/1999. Nella zona Agricola normale per le aziende agricole, provviste di fabbricati, alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 38/99, gli edifici possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lordi utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sale superficiali con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario. Gli edifici cui al comma precedente, ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delimitati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lordi utili fino ai quindici per cento.

B. Aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 38/99 sprovviste di fabbricati residenziali. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima la superficie minima d'intervento non può essere inferiore a mq.30.000. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 55, comma 3 della L.R. 38/99, è ammessa, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

ZONA DI PRG: E Zona agricola speciale (Art. 43)
Indipendentemente dalle previsioni del PRG e dalle presenti norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche amministrazioni. I relativi vincoli si sovrappongono all'ordinamento contenuto nel presente PRG Pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni.

Vincolo cimiteriale e sanitario
Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate al cimitero e alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e la legge 17.10.57 n. 938.

ZONA DI PRG: F Servizi pubblici e privati
SOTTOZONA: F4 Zone per servizi pubblici (Art. 29)

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, mercato, scuola, ambulatorio, centri comunali per l'aspettacolo, 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 PRG, che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di elementi di conoscenza più approfondita/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 DM del 18/12/75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria o parcheggio = 0,20 mq/mq;
- altezza massima = 12,50;
- indice di utilizzazione o parcheggi per attrezzature all'aperto = 0,20 mq/mq.

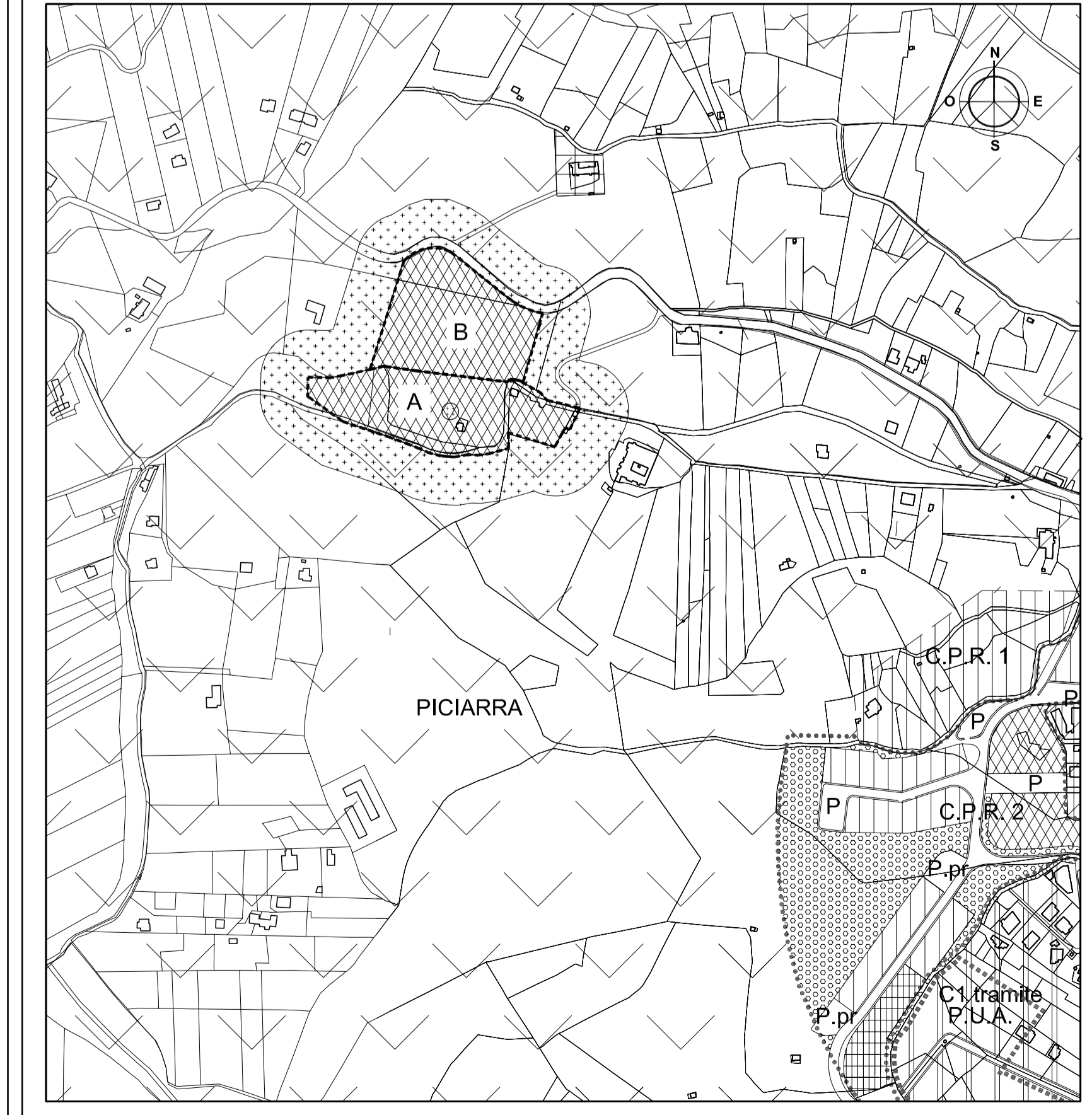
Tra le zone a servizi pubblici possono essere previste, ed alcune segnalate con specifici simboli sulle planimetrie di piano, le aree per le attrezzature tecnologiche destinate alla installazione di:

- cimiteri;
- centraline, impianti, locali per la distribuzione dell'acqua ed eventualmente del gas;
- impianto di depurazione;
- centraline 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 o parcheggio = 0,20 mq/mq;
- distacco dai confini = 5,00;
- distacco dalle strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano) = 5,00;
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra l'altezza e distacco con un minimo di n. 5,00;
- altezza massima = 7,50 salvo che per antenne, tralicci e serbatoi.

STRALCIO PRG: VARIANTE SCALA 1:5.000



- E2 ZONA AGRICOLA NORMALE (Art. 41)
- AREA DI RISPETTO CIMITERIALE INEDIFICABILE
- F4 SERVIZI PUBBLICI (Art. 29)
 - ◻ CIMITERO ESISTENTE
 - ⊗ AMPLIAMENTO CIMITERO

STRALCIO NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ZONA DI PRG: E Zona agricola
SOTTOZONA: E2 Zona agricola normale (Art. 41)

Nelle zone agricole normalizzate di minor pregio ambientale, il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali secondo i seguenti criteri:

A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di entrata in vigore della L.R. n. 38 del 22/12/1999. Nella zona Agricola normale per le aziende agricole, provviste di fabbricati, alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 38/99, gli edifici possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lordi utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sale superficiali con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario. Gli edifici cui al comma precedente, ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delimitati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lordi utili fino ai quindici per cento.

B. Aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 38/99 sprovviste di fabbricati residenziali. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima la superficie minima d'intervento non può essere inferiore a mq.30.000. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 55, comma 3 della L.R. 38/99, è ammessa, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

ZONA DI PRG: E Zona agricola speciale (Art. 43)
Indipendentemente dalle previsioni del PRG e dalle presenti norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche amministrazioni. I relativi vincoli si sovrappongono all'ordinamento contenuto nel presente PRG Pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni.

Vincolo cimiteriale e sanitario
Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate al cimitero e alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e la legge 17.10.57 n. 938.

ZONA DI PRG: F Servizi pubblici e privati
SOTTOZONA: F4 Zone per servizi pubblici (Art. 29)

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, mercato, ambulatorio, centri comunali per l'aspettacolo, 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 PRG, che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di elementi di conoscenza più approfondita/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 DM del 18/12/75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq;
- indice di utilizzazione o parcheggi per attrezzature all'aperto = 0,20 mq/mq;
- altezza massima = 12,50;
- indice di utilizzazione o 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 planimetrie 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;
- centraline 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 o parcheggio = 0,20 mq/mq;
- distacco dai confini = 5,00;
- distacco dalle strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano) = 5,00;
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra l'altezza e distacco con un minimo di n. 5,00;
- altezza massima = 7,50 salvo che per antenne, tralicci e serbatoi.