



# 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:

**TESTO DEFINITIVO  
COORDINATO**



NUMERO TAVOLA

**P.2**

FORMATO

SCALA

DATA DI EMISSIONE

**GENNAIO 2017**

REVISIONE

**COMUNE DI FIANO ROMANO**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO**  
**PALOMBARO FELCIARE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## 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 (1)**

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

---

(1) Da confrontare con il regolamento edilizio comunale (nota aggiunta attraverso DGR 436/2016)

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 dall'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.<sup>(2)</sup>

## **Art. 8 – Parcheggi pertinenziali, possibilità di costruzione di autorimesse interrato e accessi carrabili <sup>(3)</sup>**

### **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.

---

<sup>(2)</sup> Ad esclusione dell'area del piano ricadente nel vincolo paesaggistico (nota aggiunta attraverso DGR 436/2016)

<sup>(3)</sup> Da applicarsi nel rispetto della legge nazionale e regionale di riferimento (articolo stralciato con DGR 436/2016)

## Art. 10 – Normativa antisismica e normative di riferimento di carattere generale<sup>(4)</sup>

### 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 oltre ml 0,60, quale intercapedine, 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

---

<sup>(4)</sup> Da applicarsi nel rispetto della legge nazionale e regionale di riferimento (articolo stralciato con DGR 436/2016)

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

#### **Diretrici 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 consorziarsi 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 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 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 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 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. 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.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<sup>5</sup>**

### **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 general(i)<sup>6</sup>**

#### **Art. 21 Requisiti per l'efficienza energetica degli edifici<sup>7</sup>**

#### **Art. 22 – Risparmio idrico<sup>8</sup>**

#### **Art. 23 – Utilizzo di materiali bioecologici<sup>9</sup>**

#### **Art. 24 – Utilizzo del solare termico e del fotovoltaico<sup>10</sup>**

#### **Art. 25 – Recupero delle acque meteoriche<sup>11</sup>**

---

<sup>(5)</sup> Si applica la legge nazionale e regionale di riferimento (articolo stralciato con DGR 436/2016)

<sup>(6)</sup> (articolo stralciato con DGR 436/2016)

<sup>(7)</sup> Si applica la legge nazionale e regionale e regionale di riferimento (articolo stralciato con DGR 436/2016)

<sup>(8)</sup> Si applica la legge regionale di riferimento e il regolamento comunale (articolo stralciato con DGR 436/2016)

<sup>(9)</sup> Si applica la legge regionale di riferimento (articolo stralciato con DGR 436/2016)

<sup>(10)</sup> Si applica la legge regionale di riferimento (articolo stralciato con DGR 436/2016)

<sup>(11)</sup> Si applica la legge regionale di riferimento e il regolamento comunale (articolo stralciato con DGR 436/2016)

## 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 ciclopedonali
- 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 ciclopedonali**

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



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<sup>(12)</sup>**

Sono aree originariamente esterne al perimetro degli ambiti di edificazione previsti dal PRG per le quali si prevede la conservazione delle superfici 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<sup>(13)</sup>**

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 realizzati e conformi, sono ammessi interventi di ampliamento nei seguenti casi: ampliamento non oltre il raggiungimento di un IUF max = 0,14 mq./mq.

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 realizzato e conforme, 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

---

<sup>(12)</sup> Non cumulabile con altre disposizioni di leggi nazionali e regionali (nota aggiunta attraverso DGR 436/2016)

<sup>(13)</sup> Testo conseguente le modifiche disposte con DGR 436/2016 - correttezza delle modalità di recepimento delle modifiche confermata con nota prot. 609228 del 6/12/2016, inviata dalla Regione Lazio e acquisita al protocollo comunale al n. 37037/2016, a seguito di richiesta di chiarimenti inviata dagli uffici comunali



Superficie Utile Lorda (SUL) realizzabile pari alla Superficie Virtuale Lorda (SVL) esistente

H max. = 3 piani fuori terra;

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<sup>(14)</sup>

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 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

---

(14) Condizioni disposte con DGR 436/2016: ... è necessario che in relazione ai parametri ed indici edilizi gli stessi debbano essere rivisti a seguito della natura dell'opera, dei necessari standard da reperire a fronte di una estrema parcellizzazione delle aree a disposizione le quali risultano già compromesse. Si ritiene quindi che possa essere mantenuta la destinazione urbanistica di Zona a destinazione Mista ma la progettazione dell'intervento debba costituire procedimento autonomo (Permesso di costruire convenzionato) la cui SUL scaturisca dalla verifica degli standard necessari rispetto all'area disponibile.

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 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 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) = 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 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) = 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<sup>(15)</sup>**

**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<sup>(16)</sup>**

## **CAPO VI – INDICI E DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO**

**Art. 42 – Indici e dati quantitativi di progetto<sup>(17)</sup>**

---

<sup>(15)</sup> (articolo stralciato con DGR 436/2016)

<sup>(16)</sup> Si applica la legge nazionale di riferimento (articolo stralciato con DGR 436/2016)

<sup>(17)</sup> (articolo stralciato con DGR 436/2016)

## **PARERI ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- Parere ASL Roma F: nota n. 1617 del 13.01.2014;
- Parere Usi Civici: Det. Dirigenziale G01756 del 06.11.2013 della Direzione Regionale Agricoltura;
- Parere Geologico: Det. Dirigenziale G03714 del 25.03.2014 della Direzione Regionale Ambiente;
- Parere Motivato VAS: Det. Dirigenziale G03108 del 01.04.2016 della Direzione Regionale Territorio;
- Parere PTPG: nota prot. 195075 del 15.12.2015