

COMUNE di FIANO ROMANO

Citta' Metropolitana di Roma Capitale

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- ZONA C2-

VIA DELLO SPORT

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

TAVOLA

SCALA

VARIE

DATA

GENNAIO 2017

RISERVATO UFFICI

IL TECNICO

Arch. VALENTINA SABATINI

I COMMITTENTI

TOZZI LORENZO

TOZZI ADRIANO

FIRMA E TIMBRO

FIRME

N.B.: A TERMINE DI LEGGE IL PROGETTISTA SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO, FACENDONE DIVIETO LA RIPRODUZIONE O CESSIONE AD ALTRI SENZA AUTORIZZAZIONI

Comune di Fiano Romano
Città Metropolitana di Roma Capitale

Piano Urbanistico Attuativo
Zona C2
Via dello Sport

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Ambito di applicazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) della Zona C2 del PRG di Fiano Romano, in località Via dello Sport.

Il PUA è redatto nel rispetto delle norme statali e regionali e in conformità al vigente PRG del Comune di Fiano Romano, a meno delle modifiche al perimetro apportate ai sensi dell'art. 1 bis comma 2 della L.R. 36/1987, come meglio specificato nella Relazione Tecnica ed illustrato negli elaborati grafici.

Il PUA, nello specifico, è finalizzato a disciplinare:

- gli interventi di mantenimento e miglioramento del patrimonio edilizio esistente nelle zone già edificate, da attuarsi mediante intervento diretto, attraverso acquisizione del titolo abilitativo edilizio richiesto dalle norme comunali, regionali e statali;
- gli interventi di completamento del tessuto edilizio, da attuarsi mediante convenzione edilizia, nel Comparto "A" ad attuazione unitaria.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle norme del PRG e alle norme e regolamenti tecnico-edilizi statali, regionali e comunali.

Art. 2 – Elaborati costituenti il Piano

Il Piano Urbanistico Attuativo per la Zona C2 di PRG, in località Via dello Sport, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 – Inquadramento Territoriale e Urbanistico;
- Tav. 2 – Piano quotato e Profili;
- Tav. 3 – Zonizzazione, Consistenze edilizie e Standard urbanistici;
- Tav. 4 – Planivolumetrico, Tipi edilizi e Schema OO.UU.PP.;
- Tav. 5 – Rilievo Fotografico;
- Schema di convenzione;
- Studio di Inserimento Paesistico (SIP);
- Elaborati geologico – vegetazionali.

Art. 3 – Categorie di intervento edilizio

Sono consentite, nell'area di intervento del PUA, con le limitazioni specificate nel seguito per ciascuna zona, tutte le categorie di intervento edilizio, così come definite dall'art. 3 del DPR 380/2001:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Sono consentite, nell'ambito di intervento del PUA, le seguenti destinazioni d'uso, con le limitazioni specificate nel seguito per ciascuna zona:

- residenziale;
- non residenziale, limitatamente a:
 - turistico – ricettiva;
 - produttiva e direzionale, limitatamente a uffici, artigianato di servizio, attrezzature sportive, sanitarie, culturali e di uso pubblico, in genere;
 - commerciale, limitatamente a pubblici esercizi, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (secondo i limiti previsti dalle norme statali e regionali e dalla pianificazione comunale di settore).

Art. 5 – Zonizzazione

L'ambito di intervento oggetto del PUA è articolato in due distinte zone:

- Zona di conservazione delle superfici, coincidente con le zone già edificate;

- Zona di completamento edilizio, consistente nel “Comparto A”, ad attuazione unitaria, a sua volta articolato in:
 - superficie fondiaria, destinata all'insediamento degli interventi di nuova edificazione;
 - viabilità;
 - parcheggi pubblici;
 - area per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale.

Art. 6 – Zona di conservazione delle superfici – Zone edificate

La zona di conservazione delle superfici coincide con i lotti già edificati, per i quali sono previsti interventi volti al mantenimento e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente.

Sono ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia senza incremento della superficie utile lorda;
- interventi di sostituzione edilizia con possibilità di incremento fino al 20% della SUL esistente; detti interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - altezza massima = m 7,00;
 - distanza dalle strade e dai confini = m 5,00.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso presenti in forza di legittimi titoli abilitativi edilizi.

I cambi di destinazione d'uso sono consentiti, mediante l'acquisizione dello specifico titolo abilitativo ed il pagamento del relativo contributo di costruzione, come previsto dalle vigenti norme, secondo le seguenti limitazioni:

- è sempre consentito il cambio di destinazione da un uso non residenziale verso un uso residenziale;
- è sempre consentito il cambio di destinazione da un uso non residenziale verso altro uso non residenziale, qualora il nuovo uso non residenziale sia compreso tra quelli consentiti dall'art. 4 delle presenti norme;
- il cambio da un uso residenziale verso uno degli usi non residenziali consentiti dall'art. 4 è possibile solo qualora, all'interno del lotto di

intervento, la SUL non residenziale non abbia già superato la quota del 20% della SUL del lotto stesso, così come previsto dal PRG vigente.

Art. 7 – Zona di completamento edilizio – Comparto “A”

La zona di completamento edilizio coincide con un'unica area non edificata, denominata Comparto “A”, coincidente con la proprietà “fratelli Tozzi”, di superficie territoriale pari a 12.473 mq.

Nell'ambito del comparto “A”, ad attuazione unitaria, sono individuate, secondo quanto rappresentato nell'elaborato grafico di zonizzazione:

- le aree fondiari, con estensione pari a circa 6.947 mq;
- le aree per la viabilità, con estensione pari a circa 1.465 mq;
- le aree per i parcheggi pubblici, con estensione pari a circa 460 mq;
- le aree per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, con estensione pari a circa 3.601 mq.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione, con destinazione esclusivamente residenziale, da concentrare nelle aree fondiari, per una SUL complessiva di 1.372 mq, conseguente l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (IUT) pari a 0,11 mq/mq a tutta la superficie territoriale del Comparto “A”.

Ai fini degli interventi di nuova edificazione valgono, inoltre, le seguenti prescrizioni generali:

- altezza massima: 7,00 m;
- numero massimo dei piani fuori terra: n. 2;
- distacco dalle strade: 5,00 m;
- distacco dai confini: 5,00 m;
- unità immobiliare minima: 90 mq di SUL;
- Indice di permeabilità: superficie permeabile pari ad almeno il 35% della superficie fondiaria, 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;

- densità arborea: 2 alberi/100 mq di area permeabile; sono consentite solo specie autoctone;
- densità arbustiva: 4 arbusti/100 mq di area permeabile; sono consentite solo specie autoctone.

Per la realizzazione degli interventi edilizi, è prescritta la stipula di apposita convenzione, ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/1942, estesa all'intero comparto.

La convenzione dovrà essere stipulata, con atto pubblico, prima del rilascio del permesso di costruire, sulla base dello schema, compreso tra gli elaborati del PUA, approvato contestualmente al PUA stesso dalla Giunta Comunale, così come previsto dall'art. 1bis comma 1 della L.R. 36/1987.

La convenzione, alla cui stipula provvede il responsabile dell'ufficio comunale competente, allo scopo delegato dalla Giunta Comunale in sede di deliberazione di approvazione del PUA, dovrà prevedere:

- la cessione gratuita a favore del Comune delle aree per la viabilità, per i parcheggi pubblici e di quelle per il verde pubblico e i servizi pubblici di livello locale, specificamente individuate nell'elaborato di zonizzazione; l'acquisizione di dette aree è autorizzata dalla Giunta Comunale in sede di deliberazione di approvazione del PUA, così come previsto dall'art. 1bis comma 1 della L.R. 36/1987;
- l'obbligo a realizzare i tratti di viabilità presenti nel comparto e le relative reti di servizio (fogge, acquedotto, illuminazione pubblica, rete elettrica, rete gas, rete telecomunicazioni);
- l'obbligo a realizzare i parcheggi pubblici presenti nel comparto;
- l'obbligo di consegnare al Comune, libera da persone e cose, l'area per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale presente nel comparto;
- la possibilità per i proprietari di realizzare le opere di urbanizzazione primaria, a scomputo del contributo di costruzione;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Art. 8 – Norme generali per l'edificazione

Le norme seguenti si applicano per la realizzazione di tutti gli interventi edilizi al fine di garantire un opportuno inserimento dei fabbricati nel contesto urbano e naturale circostante.

- Le costruzioni dovranno rispettare il profilo naturale del terreno.
- Gli edifici dovranno essere realizzati con tipologia di copertura a tetto con falde inclinate.
- 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.
- E' vietata la posa in opera di apparecchi per il condizionamento dell'aria sulle superfici esterne degli edifici.
- Sono ammessi solo infissi rivestiti esternamente in legno o interamente in legno o in metallo verniciato di colore bianco per le finestre e verde per le eventuali persiane.
- Le recinzioni dovranno garantire la continuità visuale del paesaggio. Potranno essere costituite in materiale lapideo, eventualmente integrato da siepe vegetale, con tipo e forma concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 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.
- Gli interrati e i seminterrati non potranno eccedere dal perimetro della superficie coperta del soprastante fabbricato.
- 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.