

# **Comune di Fiano Romano**

**(Provincia di Roma)**

## **PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ALLEGATO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2014**

Variante puntuale di PRG adottata ai sensi dell'art. 58 comma 2 del D.L. 112/2008, dell'art. 25 comma 2 della L. 47/1985 e dell'art. 4 della L.R. 36/1987 finalizzata alla

### **Valorizzazione del Campeggio Comunale**

Variante al PRG adottata con Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ "Approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari – art. 58 D.L. 112/2008 – Allegato al Bilancio di Annuale Previsione 2014"

Il Sindaco  
*Ottorino Ferilli*

---

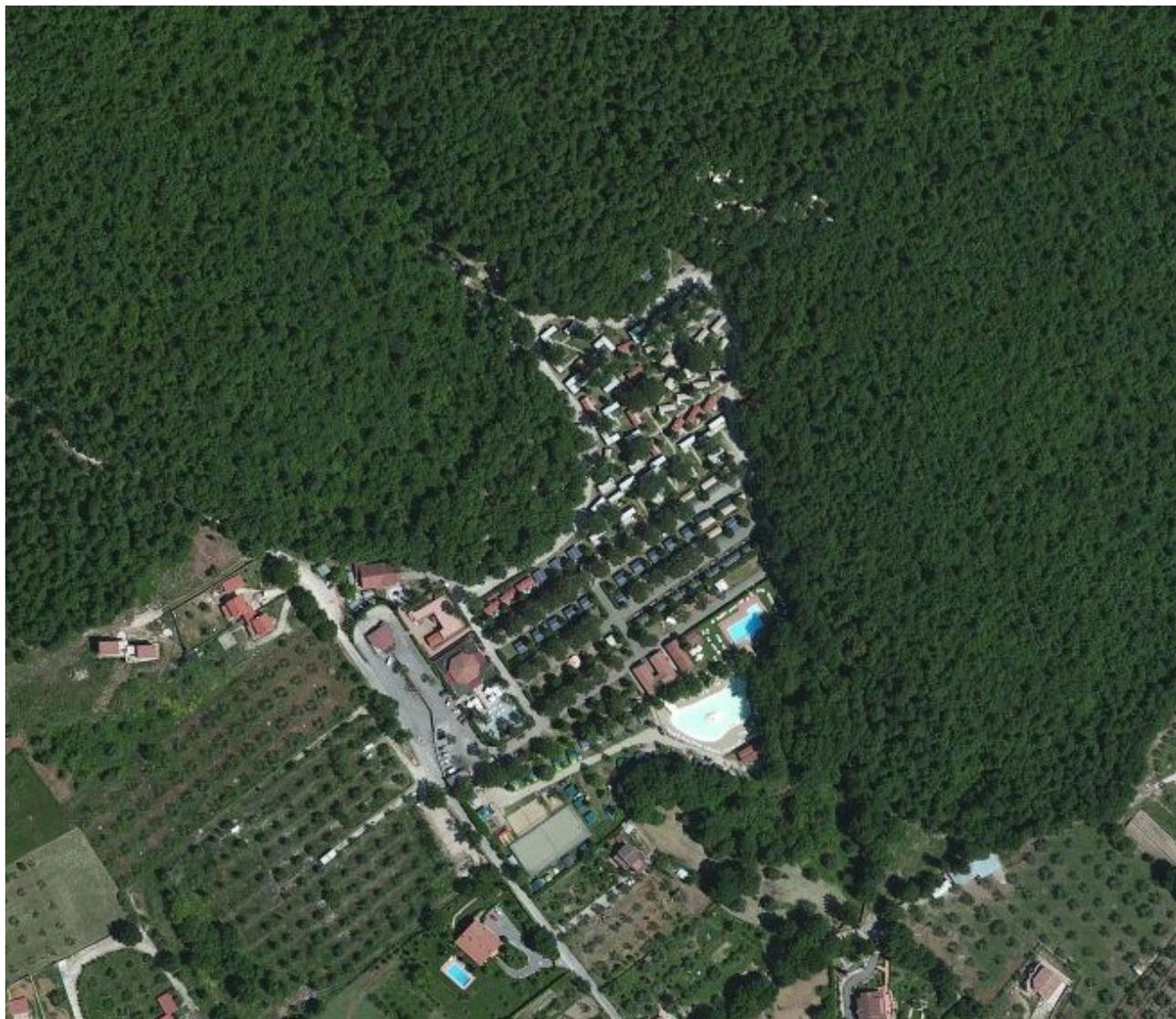
Il Segretario Comunale  
*Dott.ssa Grazia Trabucco*

---

Il Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio  
*Ing. Giancarlo Curcio*

---

**FOTO AREA STATO DI FATTO**

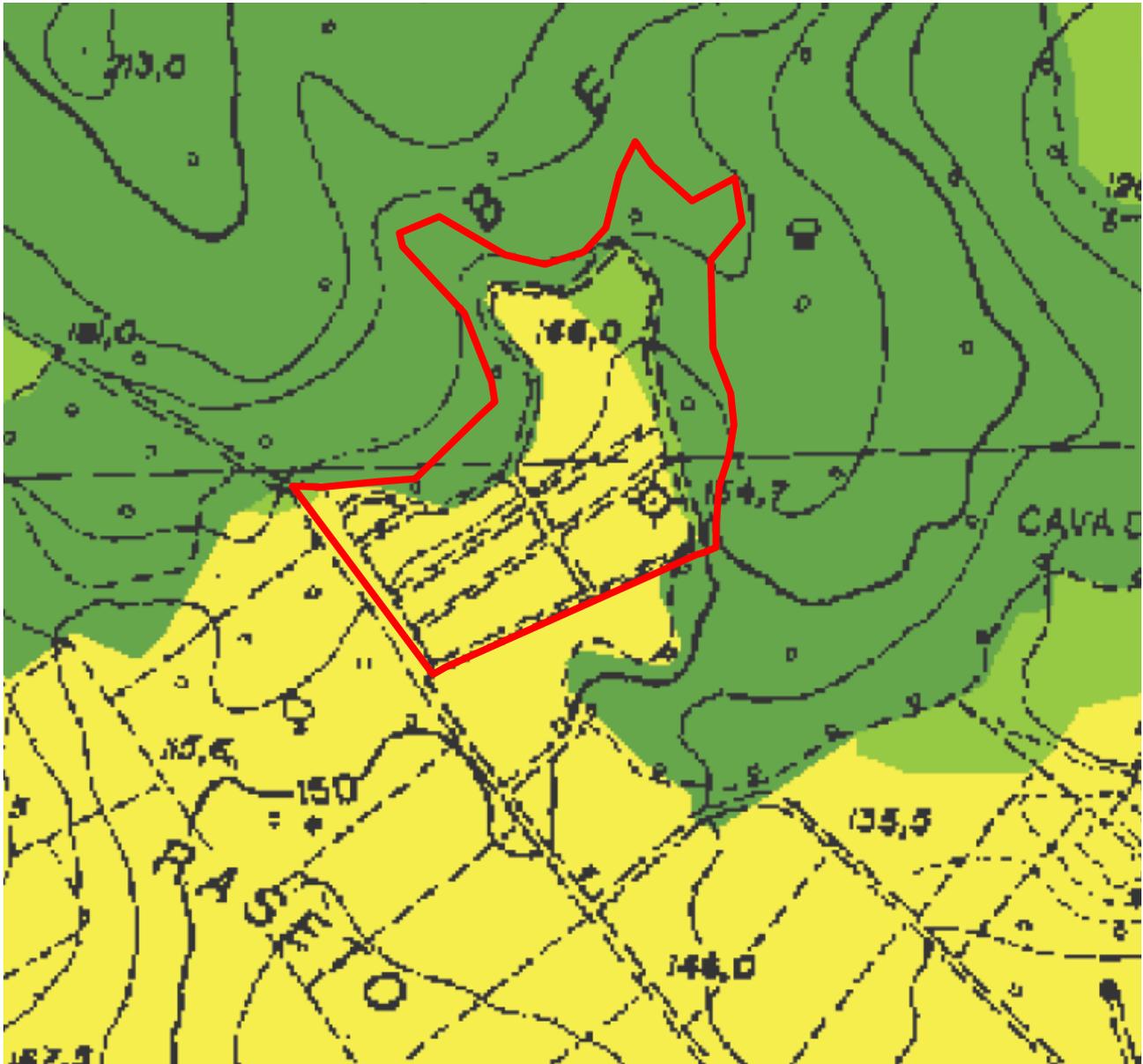


# INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

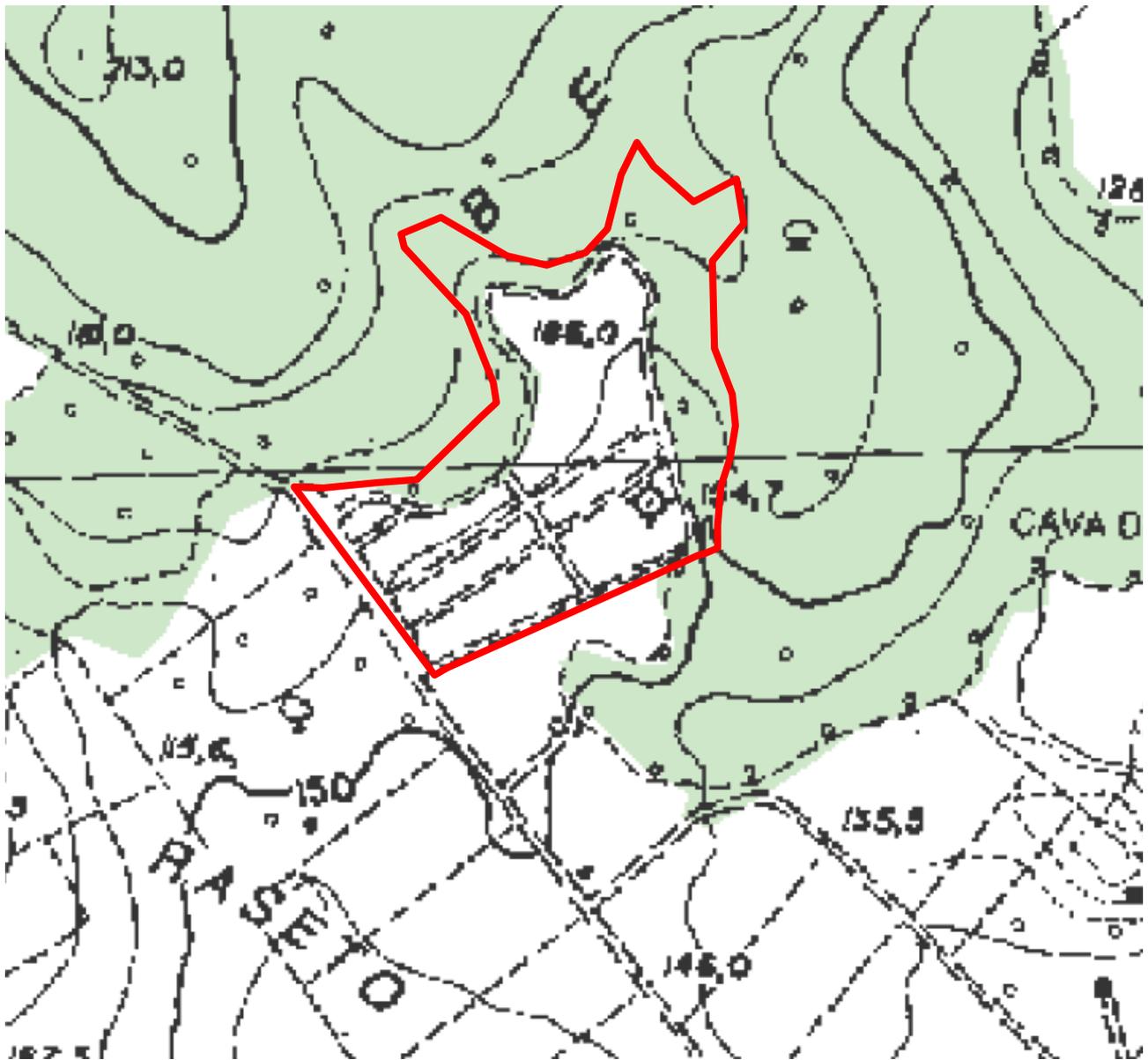
SASSETA



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



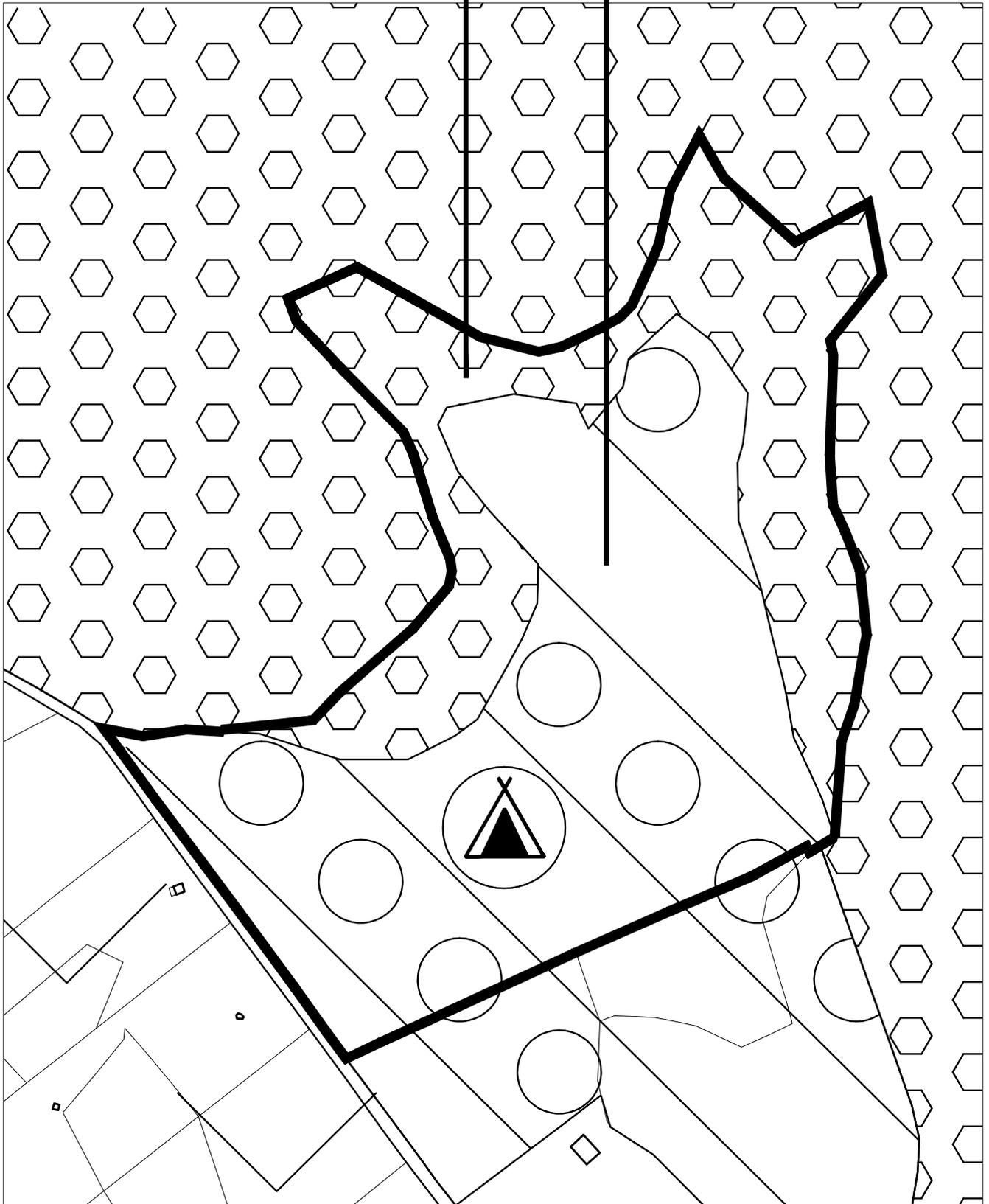
INDIVIDUAZIONE SU ESTRATTO TAVOLA B DEL P.T.P.R.



# STRALCIO P.R.G. VIGENTE

**Zona F3 (verde pubblico sportivo)**

**Zona F1 (parchi e giardini pubblici)**



Gli interventi di trasformazione agricola di tali zone d'acqua sono regolati dal T.U. n. 523 del 1904 che vieta piantagioni e movimenti di terra a meno di 4 m E scavi a meno di 10 m Dal corso d'acqua.

### **Art. 28 - Verde pubblico (F1, F2, F3)**

Le zone a verde pubblico sono di tre tipi suddivisi per destinazione d'uso specifico:

#### **A) Parchi e giardini pubblici (Zona F1)**

Le zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani di quartiere e alla realizzazione delle relative attrezzature.

In queste zone sono consentite unicamente attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere gestite da privati mediante concessioni temporanee.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/ 30 mq di SUL;  
Parcheggi di urbanizzazione primaria già reperiti dal P.R.G.
- c) H = altezza massima = 4,50.

Una particolare zona F1 è destinata a campeggio. Essa è contraddistinta da un apposito simbolo nella tavola degli elaborati di piano.

#### **B) Verde per arredo urbano (Zona F2)**

Le zone F2 sono aree pubbliche destinate alla conservazione di spazi liberi latitanti le principali strade.

In queste zone, da arredare con manufatti pubblici per la sosta dei pedoni, sono consentiti unicamente impianti per la distribuzione del carburante e chioschi per la rivendita, nel rispetto delle distanze prescritte dal codice della strada.

#### **C) Verde pubblico sportivo (Zona F3)**

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero, e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- UF, indice di utilizzazione fondiaria, sia per gli impianti coperti che scoperti: 0,30 mq/mq (per il calcio l'indice è elevato a 0,60 mq/mq);
- altezza massima delle costruzioni m 10;
- parcheggi inerenti le costruzioni 10 mq per ogni 30 mq di SUL;
- parcheggi di urbanizzazione primaria sono reperiti nella misura di un posto macchina ogni quattro utenti degli impianti;
- distanze dai confini degli impianti scoperti e coperti: m 5
- distanze tra costruzioni in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza con un minimo di m 5 di distacco;
- distanza dalle strade: 5 m salvo eventuali fasce di rispetto più ampie riportate negli elaborati del piano.

Una particolare zona contrassegnata con specifica simbologia è destinata a campeggio pubblico. In tale zona è consentita la installazione di campeggi nel rispetto della L.R. n. 59/85.

**Art. 35 - Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti ( F6).**

Si tratta di zone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse provviste già di opere di urbanizzazione.

Nelle zone F6 sono consentite:

- le destinazioni d'uso per servizi privati sono le seguenti: uffici privati e studi professionali di SUL non inferiore a 150 mq, esercizi commerciali, attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazione, agenzie turistiche, ambulatori) di SUL non inferiore a 150 mq, alberghi, pensioni, motels, attrezzature per il culto, per la cultura, per lo spettacolo, per il tempo libero, per lo sport, convivenze (come case di cura, collegi), ecc.;
- le destinazioni d'uso residenziali, nella misura massima del 30% della SUL realizzabile per ciascun intervento.

Queste zone si attuano per intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- l'indice di utilizzazione fondiaria: 0,69 mq/mq;
- l'altezza massima: m 16,00, fatta eccezione per i volumi tecnici;
- il distacco dai confini: 8,00 m;
- il distacco dal filo stradale: 5,00 m;
- il distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto e tra pareti finestrate = m 10,00;
- aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie calpestabile lorda delle unità immobiliari destinate a servizi privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde;
- aree per parcheggi privati pari a 10 mq ogni 30 mq di SUL edificata.

**Art. 35 bis - Zona a servizi privati destinata a "Centro integrato per anziani".**

*Si tratta di una zona a servizi privati sita in loc.tà Val Casale, destinata a centro integrato per anziani, come previsto nel progetto approvato con delib.ne di C.C n.52 del 13/04/1989, ai sensi dell'ex art. 14 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G del 1974. Il suddetto progetto, regolato dall'apposita Convenzione, approvata con delib.ne di C.C n. 70 del 15/05/1990, è stato successivamente autorizzato con Concessione Edilizia n. 18/93 rilasciata il 04/06/1993. La massima volumetria realizzabile nella specifica sottozona è limitata, rispetto a quanto previsto in generale nella sottozona F6, alla volumetria approvata nella concessione edilizia suddetta e per il rispetto degli altri parametri urbanistici edilizi si rimanda alle norme previste nel relativo progetto approvato.*

**Art. 36 - Zone con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici di nuovo impianto (F7).**

*Si tratta di zone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse localizzate in aree adiacenti ad altre zone edificate ma prive di opere di urbanizzazione.*

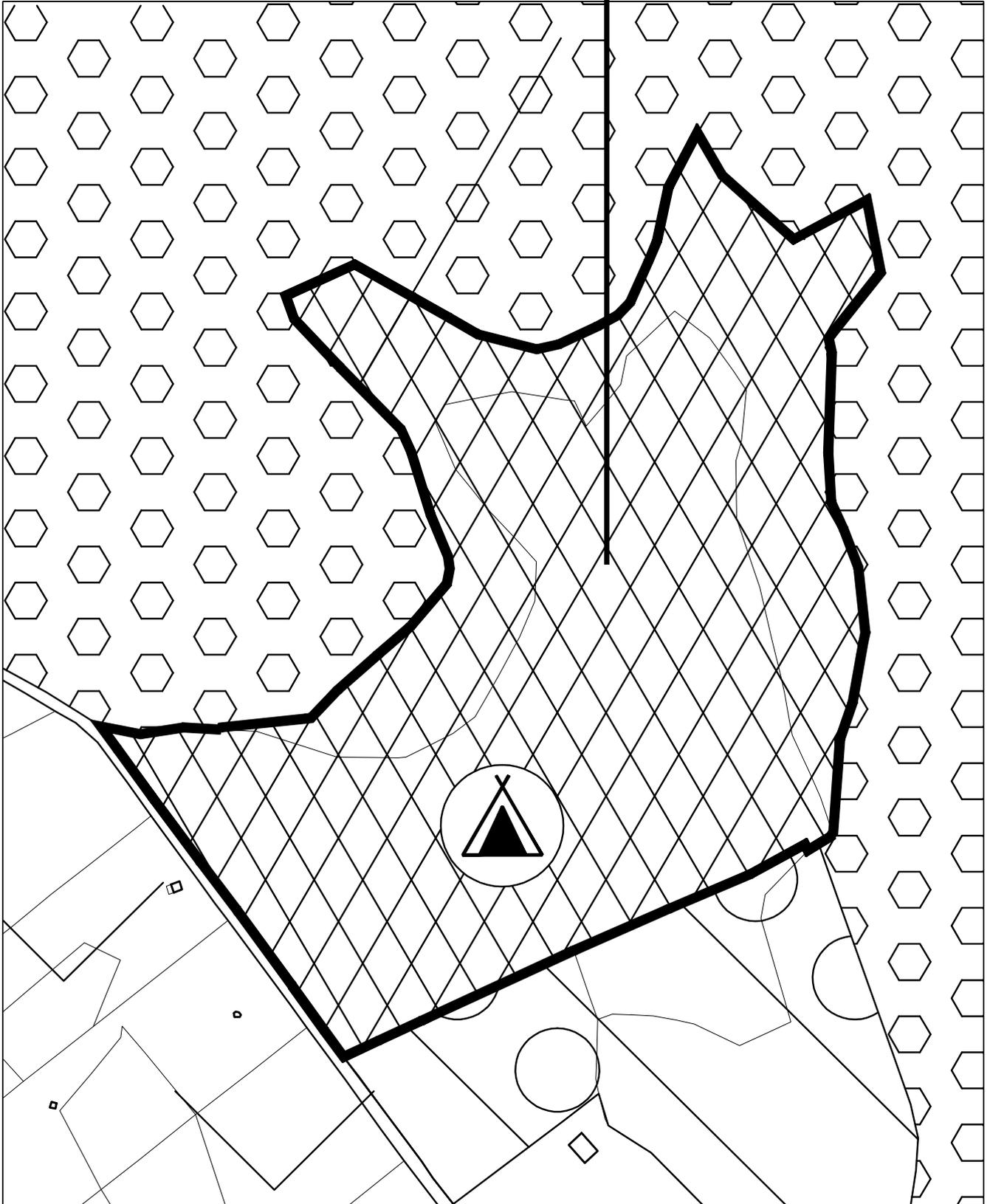
*In tali zone il P.R.G. si attua attraverso il P.U.A. esteso a tutte le aree interne al perimetro indicato dalle planimetrie di piano con linea discontinua formata da una serie di trattini; pertanto le localizzazioni interne alla zona F7 sono indicative rinviando al P.U.A. la definizione di queste, sempre nel rispetto delle quantità indicate dal P.R.G.*

*Il P.U.A. deve prevedere:*

- *l'indice di fabbricabilità territoriale, applicato sull'intera area definita dal perimetro con*

# STRALCIO P.R.G. VARIANTE

Zona F6/ter (zona a servizi privati destinata a campeggio)



## STRALCIO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIATE

Le variazioni apportate alle N.T.A. consistono in:

- Modifica dell'art. 28 con eliminazione dei riferimenti alle zone di verde pubblico destinate a campeggio;
- Inserimento di uno specifico articolo (art. 35 ter) tra gli artt. 35 bis e 36 che disciplina la zona oggetto di variante.

### TESTO DELL'ART. 28 VARIATO (il testo barrato viene ablatato)

#### Art. 28 - Verde pubblico (F1, F2, F3)

Le zone a verde pubblico sono di tre tipi suddivisi per destinazione d'uso specifico:

##### A) Parchi e giardini pubblici (Zona F1)

Le zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani di quartiere e alla realizzazione delle relative attrezzature.

In queste zone sono consentite unicamente attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici.

Tali costruzioni possono essere gestite da privati mediante concessioni temporanee.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq;
- b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/ 30 mq di SUL;

Parcheggi di urbanizzazione primaria già reperiti dal P.R.G.

- c) H = altezza massima = 4,50.

~~Una particolare zona F1 è destinata a campeggio. Essa è contraddistinta da un apposito simbolo nella tavola degli elaborati di piano.~~

##### B) Verde per arredo urbano (Zona F2)

Le zone F2 sono aree pubbliche destinate alla conservazione di spazi liberi latitanti le principali strade.

In queste zone, da arredare con manufatti pubblici per la sosta dei pedoni, sono consentiti unicamente impianti per la distribuzione del carburante e chioschi per la rivendita, nel rispetto delle distanze prescritte dal codice della strada.

##### C) Verde pubblico sportivo (Zona F3)

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero, e cioè agli impianti ricreativi e sportivi. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- UF, indice di utilizzazione fondiaria, sia per gli impianti coperti che scoperti: 0,30 mq/mq (per il calcio l'indice è elevato a 0,60 mq/mq);
- altezza massima delle costruzioni m 10;
- parcheggi inerenti le costruzioni 10 mq per ogni 30 mq di SUL;
- parcheggi di urbanizzazione primaria sono reperiti nella misura di un posto macchina ogni quattro utenti degli impianti;
- distanze dai confini degli impianti scoperti e coperti: m 5
- distanze tra costruzioni in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza con un minimo di m 5 di distacco;
- distanza dalle strade: 5 m salvo eventuali fasce di rispetto più ampie riportate negli elaborati del piano.

~~Una particolare zona contrassegnata con specifica simbologia è destinata a campeggio pubblico. In tale zona è consentita la installazione di campeggi nel rispetto della L.R. n. 59/85.~~

## **TESTO DELL'ART. 35 ter INSERITO (testo sottolineato)**

---

**Art. 35 - Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti ( F6).**

(...omissis...)

**Art. 35 bis - Zona a servizi privati destinata a “Centro integrato per anziani”.**

(...omissis...)

**Art. 35 ter - Zona a servizi privati destinata a “Campeggio”.**

Si tratta di una zona a servizi privati in località le Sassette destinata a campeggio. A tale area, fatta salva la legittimità delle strutture esistenti alla data di approvazione della specifica variante puntuale (\_\_\_\_\_), si applica la disciplina legislativa e regolamentare della Regione Lazio, specificatamente rivolta alle strutture ricettive all'aria aperta (Legge regionale n. 13/2007 e ss.mm.ii. e Regolamento regionale n. 18/2008 e ss.mm.ii.).

**Art. 36 - Zone con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici di nuovo impianto (F7).**

(...omissis...)