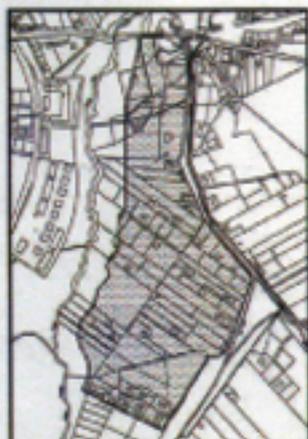


# COMUNE DI FIANO ROMANO

( Provincia di Roma )

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO località Campo Maro



25 FEB. 2008

TAVOLA

11

OGGETTO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

PROGETTISTA

Arch. Luigi Moretti



COLLABORATORI

Giovanni Ricciardi

IL SINDACO



IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO  
URBANISTICA E AMBIENTE  
Arch. Luigi Moretti

**Comune di Fiano Romano**

**PUA CAMPO MARO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



### ARTICOLO -1-

Le presenti norme tecniche di attuazione hanno ad oggetto il Piano Urbanistico Attuativo della Località Campo Maro nel Comune di Fiano Romano, con indice di utilizzazione territoriale IUT = 0,13 mq/mq ed una superficie territoriale complessiva di mq. 207.691.

Il comprensorio è delimitato ad Ovest dal fosso "Campo Maro" a Nord da Via Tiberina, ad Est da via dello Sport e a Sud da nuova viabilità di P.R.G., secondo la graficizzazione riportata negli elaborati di progetto.

### ARTICOLO -2-

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme tecniche, vale quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Fiano Romano, approvate con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2271 del 02.06.1998, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 23 del 20.08.1998 e s.m. e integrazioni.

### ARTICOLO -3-

Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

1. STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO - 1:5.000
2. AEROFOTO 1:2000
3. ESTRATTO DALLA CARTA USO DEL SUOLO - 1:2000
4. ESTRATTO DA P.R.G. - 1:2000
5. ESTRATTO SU BASE CATASTALE - 1:1000
6. VIABILITA' ESISTENTE - 1:1000
7. ZONIZZAZIONE - 1:1000
8. PLANOVOLUMETRICO - 1:1000



- 8 BIS PLANOVOLUMETRICO SU AEROFOTO - 1:2000
- 9. SCHEMI OPERE DI URBANIZZAZIONE - 1:2000 / 100
- 10. PIANO PARCELLARE DI ESPROPRIO - 1:1000
  - 10.1. ELENCO DITTE ESPROPRIANDE
- 11. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 12. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
  - 12.1. - STUDIO AGRONOMOICO-VEGETAZIONALE
  - 12.2. - RELAZIONE GEOLOGICA

#### ARTICOLO -4-

Sono vincolanti ai fini della realizzazione del piano urbanistico attuativo e della edificazione dell'intera zona:

- a) il perimetro esterno della zona soggetta a piano attuativo;
- b) la viabilità interna al comprensorio;
- c) le destinazioni d'uso delle aree;
- d) le indicazioni di utilizzazione edilizia;
- e) le norme tecniche attuative;

Non sono vincolanti le individuazioni dei lotti proposte restando ai proprietari la facoltà di proporre suddivisioni ed aggregazioni di altra natura nel rispetto degli indici di edificabilità, degli allineamenti e di tutte le altre prescrizioni.

#### ARTICOLO -5-

Le aree sono suddivise secondo le seguenti destinazioni:

- 1. aree edificabili con destinazione residenziale distinte in
  - 1.1. lotti edificati saturi o con edificabilità residuale a completamento
  - 1.2. lotti di nuova edificazione
- 2. aree edificabili con destinazione a servizi privati

3. aree per verde agricolo e sportivo
4. aree per sedi viarie
5. aree per parcheggi pubblici
6. aree per verde pubblico

## ARTICOLO -6-

### 1 - Aree edificabili con destinazione residenziale

In queste aree è consentita esclusivamente l'edificazione a scopo residenziale, comprensiva dei servizi direttamente collegati quali: impianti tecnici, autorimesse interrato e giardini privati.

Le sagome di massimo ingombro, indicate nella tavola 7, definiscono la zona del lotto edificabile su cui può essere localizzata l'area di sedime del costruendo edificio.

Le tipologie edilizie realizzabili sono:

Ville unifamiliari o bifamiliari

Case a schiera ✓

Non sono consentite altre tipologie edilizie.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

Lotto minimo:	$l_m =$	600 mq
Indice Fondiario (con cessione aree espropriande):	$IUF1 =$	$(IUT \times \text{Sup. proprietà})/SF$
Indice Fondiario (senza cessione aree espropriande):	$IUF2 =$	$(IUT \times SF)/SF$
Altezza massima:	$H_{max} =$	7,00 m
Distanza dai confini:	$D_c =$	5,00 m
Distanza dalle strade:	$D_s =$	5,00 m
Distanza dai fabbricati:	$D_f =$	10,00 m
Distanza dai corpi fabbrica interni al lotto:	$D_{ci} =$	$\geq H$ (del corpo fabbrica più alto)
Unità immobiliare minima	$U_{Im} =$	66,00 mq
Indice di piantumazione:	$I_p =$	5 essenze di ulivo h min 2,50 m/600 mq
Tipologia di copertura		tetto (min 25% - max 35%) con manto in color cotto o rame

Per i lotti sui quali insistono volumetrie già realizzate, è consentita l'edificazione della volumetria residua, nel rispetto delle prescrizioni generali per le nuove unità immobiliari realizzabili.

L'edificazione sui singoli lotti è subordinata al preventivo atto di cessione volontaria al Comune delle aree pubbliche destinate a strade, parcheggi, verde e servizi.

In mancanza di tale atto di cessione il Comune non può dar luogo al rilascio delle concessioni edilizie, se non dopo aver concluso la procedura espropriativa relativa alle aree pubbliche.

La cessione delle aree di cui ai commi precedenti deve avvenire mediante atto notarile, registrato all'Ufficio Atti Pubblici e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

L'edificazione dei lotti ricadenti nel perimetro del P.U.A. "Campo Maro" deve attenersi ai seguenti criteri:

1. L'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno, con modifica dello stesso mediante terrazzamenti di altezza non superiore a metri 1,50 contenuti da scarpate rivestite di manto erboso o da muri rivestiti con pietrame calcareo o siliceo eseguito con la tecnica c.d. "a faccia vista";
2. Le alberature d'alto fusto esistenti debbono essere salvaguardate, reimpiantate o sostituite ed inoltre debbono essere messe a dimora, con obbligo di attecchimento, le essenze arboree previste dalle presenti norme;
3. Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggio per auto debbono essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, riducendo al minimo tecnico le superfici lastricate esterne;
4. Le pareti esterne dei fabbricati debbono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o similari, le tinteggiature debbono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali oppure in materiale lapideo o in laterizio;
5. Gli infissi esterni debbono essere realizzati in legno, naturale o verniciato con colori intonati al rivestimento esterno delle pareti, oppure in metallo verniciato con i medesimi criteri con rigorosa esclusione dell'alluminio anodizzato di qualsiasi coloritura;
6. Le falde dei tetti possono essere provviste di asole, lucernai e abbaini nelle misure massime previste dalle norme tecniche del PRG all'art. 8;
7. Sono realizzabili porticati nella misura massima del 25% della SC chiusa del fabbricato servito, detti portici dovranno essere aperti nella misura minima del 50% del loro perimetro complessivo, dal calcolo del perimetro chiuso vanno esclusi solamente i pilastri di larghezza non superiore a 35 cm e i parapetti di h max 80 cm.

8. Le recinzioni esterne debbono essere prevalentemente realizzate in siepe vegetale con interposta rete metallica o con muretti di altezza non superiore a metri 0,80 con ringhiere sovrastanti esclusivamente in legno o metallo;
9. Nelle aree di pertinenza destinate a giardino è ammessa la realizzazione di forni e *barbeque* con strutture murarie con SC max di mq 16, h max 2,40 alla gronda, coperti a tetto e con minimo tre lati aperti, è altresì ammessa la collocazione di depositi per attrezzi realizzati in legno con copertura a tetto e di altezza massima alla gronda di m 2,30 e SC massima di mq 6,00; tali strutture debbono rispettare una distanza minima dai confini interni di m 3,00 e di m 10,00 dai confini verso le strade pubbliche;
10. Lo scomputo della SUL degli edifici esistenti si dovrà attenere ai seguenti criteri:
  - 10.1. per gli edifici realizzati con regolare concessione, la SUL va scomputata su tutta l'area impegnata ai fini del rilascio della concessione medesima, pur in presenza di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà;
  - 10.2. la SUL degli edifici regolarmente condonati impegna la minore superficie tra le due seguenti:
    - 10.2.1. la superficie del lotto di pertinenza come risultante al momento dell'istanza della concessione in sanatoria;
    - 10.2.2. la superficie fondiaria da asservire alla SUL dell'edificio condonato, risultante dall'applicazione dell'indice fondiario di P.U.A..

#### ARTICOLO -7-

##### 2 - Aree edificabili con destinazione a servizi privati.

In queste aree è consentita esclusivamente l'edificazione per servizi privati (esercizi commerciali e paracommerciali di vicinato, bar, ristoranti, uffici privati, ambulatori medici, agenzie e simili) comprensiva dei servizi a questi direttamente collegati quali: impianti tecnici, autorimesse interrato e spazi privati di uso pubblico.

Le norme per l'edificazione sono le medesime di quelle descritte all'art. 6 delle presenti NTA.

## ARTICOLO -8-

### 2 - Aree per verde agricolo - sportivo.

Tali aree oltre agli usi agricoli tradizionali possono essere destinate alla realizzazione di verde attrezzato naturalistico per impianti sportivi leggeri al servizio delle residenze (campi da tennis, campi polivalenti per pallavolo, calcetto, basket e simili, piscine, galoppatoi, ginnastica all'aperto ecc.) tali strutture debbono essere collocate all'interno di sistemazioni a giardino ornamentale con elevato tasso di piantumazione non inferiore a un indice di 80 essenze di alto fusto per ha.

Manufatti a servizio di tali impianti possono essere realizzati esclusivamente in materiale ligneo e nella misura di 0,03 mq/mq da destinarsi esclusivamente a spogliatoi e locali per servizi tecnici.

## ARTICOLO -9-

### 4 - Aree per sedi viarie

Per tali aree si intendono quelle destinate alla viabilità pubblica del comprensorio: la loro sezione è pari a ml. 10,00 con doppio senso di marcia e sono dotate di marciapiedi laterali di larghezza pari a ml. 1.50 con eventuale pista ciclabile secondo i tipi "A1", "A2 e "B1" come indicati nella tavola 9-Schemi Opere di Urbanizzazione.

La realizzazione e la manutenzione di detta viabilità è di competenza comunale, ma può essere anche affidata a consorzi di proprietari come opera a scomputo.

### 5 - Aree per parcheggi pubblici

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono localizzate lungo le strade interne ed esterne al comprensorio Via di San Sebastiano e Via dello Sport come indicato nella tavola 7 - Zonizzazione.

L'ubicazione dei parcheggi è prescrittiva e vincolante.

La realizzazione dei parcheggi è di competenza comunale, ma può essere anche affidata a consorzi di proprietari come opera a scomputo.

## ARTICOLO -10-

### 6 - Aree per verde pubblico

Le aree a verde pubblico sono previste in forma lineare lungo il fosso di Campo Maro e destinate alla realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile inserito nel sistema ciclabile del PUA e comunale generale.

Queste superfici possono essere cedute volontariamente al Comune dai singoli proprietari dei lotti frontisti.

La posizione di quest'area è prescrittiva e vincolante.

La realizzazione e la manutenzione di detta struttura è di competenza comunale, ma può essere anche affidata a consorzi di proprietari come opera a scomputo.