



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)

PIANO DI RECUPERO URBANISTICO
DELL'AREA DI VIA MILANO – VIA PROCOIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

per il Comune di Fiano Romano:

Sindaco: Davide Santonastaso

Assessore: Vittoria Iannuccelli

Responsabile dell'ufficio: Giancarlo Curcio

per DeA:

Direttore tecnico: Georg Josef Frisch

Coordinamento: Andrea Giura Longo

Alessandro Abaterusso

Monica Cerulli

Piano di recupero urbanistico
dell'area di via Milano – via Procoio

committente

Comune di Fiano Romano
Piazza G. Matteotti, 2 – 00065 Fiano Romano (RM)

data prima edizione

luglio 2022

revisione

ottobre 2022

lingua

Italiano

tipo

norme

stato

Fase 3

scala

-

elaborato

DEA-037.16



B

Indice

Titolo I. Campo di applicazione, definizioni e procedure	3
Articolo 1. Campo di applicazione	3
Articolo 2. Elaborati costitutivi del piano di recupero	3
Articolo 3. Categorie di intervento	4
Articolo 4. Utilizzazioni ammesse	4
Articolo 5. Cambi di destinazione d'uso	5
Articolo 6. Individuazione delle zone di piano	5
Titolo II. Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità.....	6
Articolo 7. Zona per la viabilità.....	6
Articolo 8. Zona per verde di arredo stradale	6
Articolo 9. Zona per attrezzature pubbliche di livello locale.....	7
Articolo 10. Zona per verde pubblico attrezzato.....	7
Articolo 11. Zona per parcheggi pubblici	8
Articolo 12. Modalità attuative	9
Titolo III. Ambito di riqualificazione degli insediamenti	9
Articolo 13. Zona di completamento	9
Articolo 14. Zona di riqualificazione ambientale	10
Articolo 15. Zona di recupero paesaggistico	10
Articolo 16. Misure di miglioramento della qualità paesaggistica degli insediamenti	10
Articolo 17. Misure per il risparmio energetico e la qualità ecologico-ambientale degli interventi	11
Titolo IV. Ambito per il reperimento degli standard urbanistici.....	12
Articolo 18. Individuazione dei comparti	12
Articolo 19. Modalità di attuazione dei comparti	12
Titolo V. Ambiti di mitigazione ambientale della viabilità e delle infrastrutture.....	13
Articolo 20. Ambiti di mitigazione ambientale della viabilità	13
Articolo 21. Fasce di rispetto delle strade, degli elettrodotti, del depuratore.....	14
Allegato - Schede progetto.....	15
Scheda progetto 1. Centro di quartiere	16
Scheda progetto 2. Via Milano.....	17

Titolo I. Campo di applicazione, definizioni e procedure

Articolo 1.

Campo di applicazione

1. Le presenti Norme tecniche di attuazione fissano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del piano di recupero urbanistico dell'area di via Milano – via Procoio redatto ai sensi della legge regionale n. 28/1980 e in conformità alle vigenti disposizioni statali e regionali.
2. Le disposizioni contenute nelle presenti Norme si applicano agli immobili e alle aree come individuati dal presente piano di recupero urbanistico negli *Elaborati grafici di progetto* – Tavole da D1 a D8
3. Gli interventi consentiti dal piano di recupero urbanistico secondo le presenti Norme possono assentirsi solo per gli edifici, porzioni di edifici o manufatti legittimamente esistenti perché costruiti nel rispetto degli atti di assenso rilasciati dal Comune di Fiano Romano e delle normative all'epoca vigenti o perché regolarmente e compiutamente condonati nel rispetto delle apposite leggi. Lo stato legittimo degli immobili è dimostrato secondo quanto stabilito dall'art. 9bis, comma 1bis del DPR 380/2001.
4. Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle norme del PRG e alle norme e regolamenti tecnico-edilizi statali, regionali e comunali.

Articolo 2.

Elaborati costitutivi del piano di recupero

1. Il piano di recupero urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
 - A. Relazione generale
 - B. Norme tecniche di attuazione
 - C. Elaborati grafici di analisi
 - C.1 Atlante di inquadramento urbanistico (11 tavole da C1.1 a C1.8)
 - C.2 Atlante di analisi dello stato di fatto delle aree (12 tavole da C2.1 a C2.10)
 - D. Elaborati grafici di progetto
 - Tav. D1 Individuazione dell'area di piano su mappa catastale
 - Tav. D2 Individuazione dell'area di piano su CTRN
 - Tav. D3 Variante al PRG vigente
 - Tav. D4 Zonizzazione su mappa catastale
 - Tav. D5 Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard – sc. 1:5.000
 - Tav. D5.1 e 2 Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard – sc. 1:2.000
 - Tav. D6 Planovolumetria indicativa su CTRN
 - Tav. D7 Schema delle urbanizzazioni e sezioni tipo
 - Tav. D8 Abaco del verde e sistemazioni ambientali e paesaggistiche
 - E. Elenco particellare

- F. Quadro tecnico – economico di massima
- G. Relazione paesaggistica
- H. Studio geologico
- I. Studio agronomico - vegetazionale
- L. Rapporto ambientale di VAS

2. La disciplina del presente piano è definita dall'insieme delle prescrizioni di testo e grafiche contenute negli elaborati prescrittivi costituiti dalle norme tecniche di attuazione e degli elaborati grafici di progetto. Nell'eventuale contrasto tra prescrizioni di testo e grafiche, prevalgono le prescrizioni di testo; se il contrasto è tra prescrizioni grafiche a scala diversa, prevalgono le prescrizioni a scala più dettagliata.

Articolo 3.

Categorie di intervento

1. Sono consentite, all'interno del perimetro di intervento del PUA, con le limitazioni e le modalità di attuazione specificate negli articoli seguenti, tutte le categorie di intervento edilizio, così come definite dall'art. 3 del DPR 380/2001.

Articolo 4.

Utilizzazioni ammesse

1. Negli edifici e negli immobili ricadenti all'interno del perimetro del piano di recupero, sono consentite, con le limitazioni e le modalità di attuazione specificate negli articoli successivi, esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
 - abitazioni ordinarie,
 - abitazioni collettive,
- b) turistico-ricettiva;
 - strutture alberghiere,
 - strutture ricettive extralberghiere,
 - strutture per il benessere della persona quali SPA, beauty farm, e simili,
- c) produttiva e direzionale;
 - erogazione diretta dei servizi, limitate a servizi pubblici e di interesse pubblico, uffici delle pubbliche amministrazioni, uffici postali e sportelli bancari e/o assicurativi, uffici privati e studi professionali;
 - attività artigianali con una superficie coperta massima di 250 metri quadrati, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici e idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, e comunque limitate a: artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni; artigianato di servizio;
- d) commerciale;
 - commercio al dettaglio in esercizi di vicinato di cui all'art. 15, comma 1, lettera h)

- della LR n. 22/2019;
- medie strutture di vendita di cui all'art. 15, comma 1, lettera i) della LR n. 22/2019 con superficie di vendita non superiore a 1.000 metri quadrati;
 - pubblici esercizi, esercizi per la ristorazione e somministrazione;
- e) ai soli piano terra o piano seminterrato, magazzini, depositi e parcheggi pertinenziali delle unità immobiliari ricadenti nel perimetro del piano di recupero;
- f) attrezzature di quartiere e servizi pubblici relativi a asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media, attrezzature religiose, centro civico e sociale, uffici amministrativi, attrezzature sanitarie e socio-assistenziali.
2. Le attività ricettive devono essere conformi a quanto prescritto dalla Legge Regionale n. 13/2007 *Organizzazione del sistema turistico laziale* nonché dagli specifici regolamenti regionali.
3. È consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto e regolarmente autorizzate alla data di adozione del presente piano.
4. Le destinazioni d'uso delle unità edilizie, indicate negli elaborati di analisi del presente piano di recupero, hanno carattere indicativo in quanto la loro legittimazione deriva esclusivamente dagli atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore all'adozione del presente piano di recupero, ovvero, in mancanza di questi, dalla posizione catastale quale risulta alla medesima data di riferimento.

Articolo 5.

Cambi di destinazione d'uso

5. Nell'ambito delle utilizzazioni compatibili elencate nell'Articolo 4 i cambi di destinazione d'uso sono ammessi nel rispetto delle condizioni stabilite dall'art. 51 commi 4 e 5 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale.

Articolo 6.

Individuazione delle zone di piano

1. L'area d'intervento oggetto del presente piano è suddivisa, come riportato nelle tavole D4 *Zonizzazione su mappa catastale* e D5 *Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard*, nei seguenti ambiti e zone:
- Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità;
 - Zona per la viabilità
 - Zona per verde di arredo stradale
 - Zona per attrezzature pubbliche di livello locale
 - Zona per verde pubblico attrezzato
 - Zona per parcheggi pubblici
 - Ambito di riqualificazione degli insediamenti;
 - Zona di completamento

- Zona di riqualificazione ambientale
- Zona di recupero paesaggistico
- Ambiti per il reperimento degli standard urbanistici;
- Ambiti di mitigazione ambientale della viabilità.

Titolo II. Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità

Articolo 7.

Zona per la viabilità

1. Comprende tutta la viabilità pubblica esistente da ampliare e da adeguare. Il tracciato e le sezioni stradali rappresentate nella tavola D7 *Schema delle urbanizzazioni e sezioni tipo* hanno valore indicativo e devono essere oggetto di progettazione di dettaglio da effettuarsi a cura dell'ente proprietario della strada, anche per stralci funzionali.
2. Coerentemente con le indicazioni riportate nella tavola D7 *Schema delle urbanizzazioni e sezioni tipo*, il progetto deve prevedere in particolare:
 - la risoluzione dell'innesto fra via Milano e via di Pacciano, preferibilmente attraverso la realizzazione di una rotatoria;
 - la canalizzazione degli accessi ai lotti privati al fine di ridurre i punti di conflitto sulla viabilità principale;
 - l'adozione di misure di moderazione del traffico e di messa in sicurezza dei pedoni e dei ciclisti;
 - la sistemazione di filari di alberature su entrambi i lati delle strade principali delle essenze previste nella tavola D8 *Abaco del verde e sistemazioni ambientali e paesaggistiche*;
 - l'adeguamento, il potenziamento o la realizzazione delle reti dei sottoservizi.
3. Le eventuali modifiche del tracciato e delle sezioni derivanti dalla progettazione di dettaglio non costituiscono variante urbanistica al presente piano.

Articolo 8.

Zona per verde di arredo stradale

1. Comprende il sistema del verde di rispetto e di arredo delle infrastrutture per la mobilità.
2. In tale zona si applica la disciplina stabilita dall'art. 28, lettera B) delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente per il *Verde per arredo urbano (Zona F2)* con le specificazioni dei successivi commi.
3. Gli interventi sono finalizzati alla mitigazione ambientale delle infrastrutture e devono prevedere:
 - la sistemazione naturalistica e la ricostituzione del soprassuolo vegetale;

- la piantumazione di essenze arboree e arbustive secondo quanto previsto nella tavola D8 *Abaco del verde e sistemazioni ambientali e paesaggistiche*;
- la manutenzione e il risanamento dei muretti a secco esistenti o la ricostruzione con tecniche tradizionali delle parti manomesse o danneggiate;
- la manutenzione e il ripristino dei canali di scolo delle acque meteoriche;
- la sostituzione delle parti pavimentate di accesso ai lotti con materiali semipermeabili;
- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili secondo le disposizioni dell'Articolo 10, comma 4.

4. In tale zona è vietata:

- l'asportazione o il danneggiamento di specie arboree e arbustive tipiche;
- la piantumazione di specie estranee alla cenosi locale;
- la demolizione o la manomissione dei muretti a secco esistenti;
- la pavimentazione di aree attualmente permeabili che impedisca il naturale deflusso delle acque meteoriche nel suolo;
- l'intubamento dei canali di scolo delle acque meteoriche ad esclusione dei tratti in corrispondenza degli accessi ai fondi latitanti o dei percorsi pedonali o ciclabili.

5. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc. sono ammessi nel rispetto delle disposizioni contenute nei commi precedenti. Qualora ciò non sia tecnicamente possibile devono essere previste idonee misure compensativa e opere di ripristino.

Articolo 9.

Zona per attrezzature pubbliche di livello locale

1. Comprende le aree destinate a attrezzature per l'istruzione e di interesse comune ai sensi dell'art. 3, co. 2, lett. a) e b) del Dm 1444/1968.
2. In tale zona si applica la disciplina stabilita dall'art. 29 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente per le *Zone per servizi pubblici (zona F4)* limitatamente alle attrezzature di quartiere.
3. In particolare si applicano i seguenti parametri e indici:
 - a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
 - b) altezza massima m 12,50.

Articolo 10.

Zona per verde pubblico attrezzato

1. Comprende le aree destinate a verde pubblico attrezzato ai sensi dell'art. 3, co. 2, lett. c) del Dm 1444/1968.
2. Gli interventi si attuano secondo la disciplina stabilita dall'art. 28 lett. A) delle norme

tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente per i *Parchi e giardini pubblici (zona F1)*.

4. In particolare si applicano i seguenti parametri e indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq;
- b) altezza massima = m 4,50.

3. Il progetto deve prevedere in particolare:

- la realizzazione di aree verdi e percorsi per lo svago e lo sport, attrezzature e campi sportivi all'aperto;
- la piantumazione di essenze arboree e arbustive secondo quanto previsto nell'elaborato D8 *Abaco del verde e sistemazioni ambientali e paesaggistiche*;
- la manutenzione e il risanamento dei muretti a secco esistenti o la ricostruzione con tecniche tradizionali delle parti manomesse o danneggiate;
- la manutenzione e il ripristino dei canali di scolo delle acque meteoriche;
- la sostituzione delle parti pavimentate di accesso ai lotti con materiali semipermeabili.

4. La rete ciclo-pedonale di progetto rappresentata nella tavola D6 *Planovolumetria indicativa su CTRN* ha valore indicativo; i tracciati definitivi devono essere oggetto di progettazione di dettaglio da effettuarsi anche per stralci funzionali. Gli interventi di realizzazione e manutenzione dei percorsi ciclo-pedonali devono garantire il collegamento con la rete ciclabile esistente nel territorio comunale e devono essere eseguiti utilizzando pavimentazioni drenanti, preferibilmente con terre stabilizzate, uniformi per tipologia e colore e che garantiscano la distinzione ottica dalle aree adiacenti e la sintonia con il paesaggio. La larghezza minima delle piste deve essere di 2,5 m se riservata esclusivamente alla mobilità ciclabile, incrementata a 3,2 m se in promiscuo con la mobilità pedonale. Se realizzate su tracciati esistenti possono essere mantenute le attuali pavimentazioni purché presentino superficie piana, porosa e consistente per una buona percorribilità.

5. Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture interrato per la rete fognaria, elettrica, acquedottistica, del gas, ecc. sono ammessi nel rispetto delle disposizioni contenute nei commi precedenti.

Articolo 11.

Zona per parcheggi pubblici

1. Comprende le aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, co. 2, lett. d) del Dm 1444/1968. La dimensione e la localizzazione sono riportate nella tavola D7 *Schema delle urbanizzazioni e sezioni tipo*.

2. Coerentemente con le indicazioni riportate nella tavola D7 *Schema delle urbanizzazioni e sezioni tipo*, il progetto deve prevedere in particolare:

- l'utilizzo di materiali di pavimentazione in grado di garantire un elevato coefficiente di permeabilità;

- la piantumazione di alberature ad alto fusto delle essenze previste nella tavola D8 *Abaco del verde e sistemazioni ambientali e paesaggistiche* nella misura minima di 1 esemplare per ogni 3 posti auto.

Articolo 12.

Modalità attuative

1. Per l'attuazione degli interventi previsti nel presente Titolo II, l'Amministrazione Comunale provvede all'acquisizione delle aree a destinazione pubblica attraverso esproprio seconde le procedure stabilite dal DPR n. 327 del 2001.
2. La progettazione di dettaglio degli interventi, da effettuarsi a cura dell'Amministrazione Comunale, anche per stralci funzionali, può prevedere modeste modifiche delle aree purché nel rispetto delle quantità minime riportate nella tavola D5 *Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard*.

Titolo III. Ambito di riqualificazione degli insediamenti

Articolo 13.

Zona di completamento

1. Comprende aree già parzialmente edificate in cui sono consentiti limitati interventi di completamento del tessuto edilizio esistente fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,09 mq/mq ivi incluse le superfici utili lorde esistenti, legittime o legittimate alla data di adozione del presente piano. Ai fini del calcolo del predetto indice fondiario non rilevano i frazionamenti catastali effettuati successivamente alla data di adozione del presente piano.
2. Gli interventi di ampliamento della superficie utile lorda devono essere finalizzati prioritariamente al recupero delle superfici già edificate destinate a spazi accessori e pertinenze eccedenti la quota del 20% della superficie utile lorda esistente legittima o legittimata e subordinatamente attraverso interventi di nuova edificazione.
3. Per gli edifici legittimamente esistenti e ricadenti in lotti che presentano un indice di utilizzazione fondiaria superiore a 0,09 mq/mq, calcolato come descritto al precedente comma 1, sono consentiti esclusivamente interventi di recupero degli spazi accessori nella misura massima del 10% della superficie lorda esistente e comunque non superiore a 20 mq per unità immobiliare.
4. Gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e nuova costruzione si attuano in conformità all'Articolo 16 e all'Articolo 17.
5. Gli interventi edilizi nei lotti latitanti le strade pubbliche possono essere autorizzati solo subordinatamente alla cessione gratuita, da parte dei privati proprietari, delle aree

destinate a *Zona per la viabilità* di cui all'Articolo 7 come individuate nella tavola D.5 – Zonizzazione su CTRN.

Articolo 14.

Zona di riqualificazione ambientale

1. Comprende aree già parzialmente edificate in cui sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, senza aumento di superficie utile lorda, degli immobili legittimamente edificati o legittimati.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, ove ammessi dalle norme di tutela del piano territoriale paesaggistico regionale, devono prevedere l'accorpamento dei volumi esistenti nel lotto di pertinenza e la ricostruzione al di fuori delle fasce di rispetto della viabilità.
3. Gli interventi edilizi di manutenzione e ristrutturazione edilizia, senza aumento di superficie utile lorda, si attuano in conformità all'Articolo 16.

Articolo 15.

Zona di recupero paesaggistico

1. Si tratta degli ambiti critici individuati come piazzali connessi ad attività produttive all'aperto. In tale zona l'obiettivo prioritario è il recupero delle aree legittimamente esistenti e compatibili, attraverso opere di ripristino delle componenti naturali o comunque finalizzate al miglioramento delle qualità del paesaggio.
2. Il mantenimento delle attività legittimamente in atto è subordinato alla realizzazione di interventi di inserimento e di miglioramento ambientale prevedendo adeguate misure che limitino la permeabilità dei suoli e incrementino la copertura vegetazionale arborea e arbustiva in conformità all'Articolo 16 e all'Articolo 17.
3. Ai fini di un miglioramento delle qualità ambientali e paesaggistiche, è consentita la riconversione funzionale delle aree a strutture sportive all'aperto secondo le modalità stabilite dalle norme del PTPR.

Articolo 16.

Misure di miglioramento della qualità paesaggistica degli insediamenti

1. Gli interventi edilizi previsti dalle presenti norme sono in ogni caso subordinati all'adozione di adeguate misure di miglioramento della qualità paesaggistica degli insediamenti rispettando specifiche indicazioni relative all'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto circostante, sulla piantumazione degli spazi scoperti, sui materiali e le finiture in conformità alle norme del piano territoriale paesaggistico regionale, concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale, e in particolare con le disposizioni di seguito definite.
2. Le tipologie edilizie e le altezze dei fabbricati devono uniformarsi alle edificazioni

circostanti; devo rispettare il profilo naturale del terreno limitando al massimo sbancamenti e movimenti del terreno. Gli edifici devono avere coperture preferibilmente a doppia falda inclinata con coppi o tegole in laterizio. Non sono consentiti volumi tecnici emergenti dalle coperture e gli impianti posti all'esterno del fabbricato devono essere opportunamente schermati.

3. Le aree pertinenziali degli edifici devono essere schermate con siepi e filari di specie arboree e arbustive tipiche della zona. Nel caso di movimenti di terra, lo strato di terreno vegetale rimosso deve essere conservato in cantiere e riutilizzato per le sistemazioni esterne. Devono essere conservati gli impianti arborei esistenti ricorrendo eventualmente all'espianto e ripiantumazione, alla sostituzione o all'integrazione.

4. Le finiture e i materiali di finitura degli edifici devono conformarsi ai caratteri tradizionali delle costruzioni. I rivestimenti esterni devono essere in intonaco a tinte di tonalità tenui o nella gamma delle terre naturali. Sono ammessi rivestimenti parziali, limitati di norma alla zoccolatura, realizzati in laterizio o pietra da taglio. Gli infissi devono avere la finitura esterna in legno naturale o verniciato o aspetto simile. Le recinzioni devono preservare la continuità visuale del paesaggio e possono essere realizzate con elementi in muratura di altezza non superiore a 1,20 metri, integrate con elementi trasparenti e siepi.

Articolo 17.

Misure per il risparmio energetico e la qualità ecologico-ambientale degli interventi

1. Gli interventi edilizi previsti dalle presenti norme sono subordinati all'adozione di adeguate misure finalizzate al rispetto dei requisiti ecologico-ambientali stabiliti dalla normativa e dai regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia di risparmio idrico ed energetico, di architettura sostenibile e di bioedilizia con particolare riferimento alla legge regionale n. 6/2008. Per gli edifici devono essere altresì verificate le seguenti condizioni:

- siano adottate misure finalizzate alla riduzione dei consumi energetici in linea con i requisiti stabiliti dal Dlgs 192/2005 e dai suoi decreti attuativi;
- siano realizzati impianti di illuminazione degli spazi esterni privati con tecnologie e basso consumo e impiego di corpi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto, al fine di conseguire il risparmio energetico e il contenimento dell'inquinamento luminoso;
- siano dotati di idonei spazi o di locali per lo stoccaggio dei rifiuti urbani e per la raccolta differenziata, facilmente accessibili dall'esterno, commisurati alla dimensione dell'edificio e comunque rispondenti alle specifiche tecniche fornite dal soggetto gestore della raccolta dei rifiuti nel Comune di Fiano Romano;
- qualora le aree pertinenziali esterne siano di superficie superiore a 500 metri quadrati, siano previsti sistemi di raccolta delle acque meteoriche per il riutilizzo a fini di irrigazione delle aree verdi o lavaggio dei piazzali;
- le aree esterne pertinenziali siano permeabili o realizzate con materiali che garantiscano un coefficiente di permeabilità complessivo non inferiore al 50% e siano

- dotate di un adeguato apparato vegetazionale arboreo e arbustivo di specie tipiche locali costituite almeno da alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni 50 metri quadrati;
- gli interventi localizzati in prossimità delle fasce di rispetto stradali devono prevedere la realizzazione di idonee fasce filtro arborea a arbustiva con finalità di riduzione degli impatti acustici e delle emissioni.

Titolo IV. Ambito per il reperimento degli standard urbanistici

Articolo 18.

Individuazione dei comparti

1. Ai fini del reperimento degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 del Dm 1444/1968, il piano individua 2 comparti di trasformazione, ex art. 23 della L 1150/1942 e artt. 22 e 23 della LR 35/1978, rappresentati nella tavola D4 *Zonizzazione su mappa catastale* come riportato nella seguente tabella:

<i>n. comparto</i>	<i>denominazione</i>	<i>superficie territoriale (mq)</i>
1	Centro di quartiere	29.300
2	via Milano	3.900

2. All'interno dei comparti di cui al comma 1, l'Amministrazione Comunale, in alternativa alle procedure di esproprio di cui all'Articolo 12, può autorizzare il ricorso a procedure di cessione compensativa su espressa istanza formulata dai proprietari delle aree. In tal caso gli interventi si attuano secondo le modalità stabilite dall'Articolo 19.

Articolo 19.

Modalità di attuazione dei comparti

1. Ciascuno dei comparti di cui all'Articolo 18 si attua per iniziativa dei privati proprietari delle aree ed è subordinato alla redazione di un progetto unitario e al rilascio del permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987.
2. Il progetto unitario deve riferirsi all'intero comparto ed essere conforme alla relativa scheda progetto allegata alle presenti norme. Sono consentite modeste modifiche delle aree a destinazione pubblica purché nel rispetto delle quantità minime stabilite nella scheda progetto.
3. Le schede progetto allegata alle presenti norme, definiscono i parametri urbanistici ed edilizi a cui i progetti devono uniformarsi e stabiliscono in particolare:

- la superficie fondiaria destinata all'edificazione privata;
 - la superficie utile lorda realizzabile comprensiva di quella esistente legittima o legittimata;
 - la superficie destinata a standard urbanistici ai sensi dell'art. 3, co. 2, del Dm 1444/1968 da cedere gratuitamente al Comune.
3. La convenzione connessa al permesso di costruire convenzionato deve prevedere in capo ai soggetti privati attuatori:
- la cessione gratuita, all'atto della stipula della convenzione medesima, a favore del Comune dell'intera superficie destinata a standard urbanistici e per la viabilità pubblica ricadenti nel comparto come individuati nella relativa scheda progetto, ivi incluse le spese di frazionamento e di stipula;
 - l'obbligo alla progettazione e realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con scomputo dei relativi oneri;
 - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
4. La convenzione deve essere stipulata, con atto pubblico, prima del rilascio del Permesso di costruire convenzionato, ed è stipulata, per il Comune, dal responsabile dell'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, previa approvazione da parte della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 1 ter della L.R. 36/1987.
5. Resta in ogni caso ferma la facoltà del Comune di procedere in qualunque momento all'acquisizione delle aree con destinazione pubblica mediante esproprio, secondo le procedure di cui al DPR 327/2001. In tal caso, la superficie fondiaria destinata all'edificazione privata assume la disciplina di zona come rappresentata nella tavola D5 *Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard*.

Titolo V. Ambiti di mitigazione ambientale della viabilità e delle infrastrutture

Articolo 20.

Ambiti di mitigazione ambientale della viabilità

1. Il piano individua, lungo gli assi viari principali, le fasce destinate a mitigare l'inserimento delle infrastrutture autostradali nel paesaggio e nel contesto urbano.
2. All'interno di tali ambiti il piano prevede la realizzazione di interventi di mitigazione ambientale attraverso la realizzazione di idonee schermature vegetazionali arboree e arbustive allo scopo di ridurre l'impatto delle infrastrutture sugli insediamenti e di migliorare l'aspetto percettivo del paesaggio.
3. Gli interventi di mitigazione ambientale e sull'assetto vegetazionale devono essere

realizzati in conformità con quanto descritto nella Tav. D8 - *Abaco del verde e sistemazioni ambientali e paesaggistiche*.

Articolo 21.

Fasce di rispetto delle strade, degli elettrodotti, del depuratore

4. Le fasce di rispetto delle strade, degli elettrodotti e del depuratore sono aree di inedificabilità assoluta ai sensi delle specifiche normative e regolamenti vigenti secondo quanto disposto dall'art. 43 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente. La modifica dello stato dei luoghi è subordinata al preventivo assenso dell'ente gestore della infrastruttura secondo le modalità stabilite dalla specifica normativa di settore.

Allegato - Schede progetto

Scheda progetto 1 – Centro di quartiere

Scheda progetto 2 – Via Milano

Scheda progetto 1. Centro di quartiere

Parametri urbanistici e edilizi di progetto	(mq)
superficie territoriale	29.300
Superficie di cessione gratuita	14.570
<i>di cui:</i>	
<i>per attrezzature pubbliche di livello locale (mq)</i>	3.240
<i>per verde pubblico attrezzato</i>	8.300
<i>per parcheggi pubblici</i>	3.030
Superficie fondiaria	14.730
Superficie lorda edificabile (inclusa quella esistente legittima)	2.640

Schema planivolumetrico indicativo



Scheda progetto 2. Via Milano

Parametri urbanistici e edilizi di progetto	(mq)
superficie territoriale	3.900
Superficie di cessione gratuita	1.600
<i>di cui:</i>	
<i>per attrezzature pubbliche di livello locale (mq)</i>	1.060
<i>per verde pubblico attrezzato</i>	-
<i>per parcheggi pubblici</i>	540
Superficie fondiaria	2.300
Superficie lorda edificabile (inclusa quella esistente legittima)	350

Schema planovolumetrico indicativo

