



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)

**PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DELL'AREA
DI VIA MILANO - VIA PROCOIO AI SENSI DELLA LR 28/1980**

PROGETTO

Piano regolatore vigente

(approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del 08.07.2011, n. 316)

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		tipo	elaborato grafico						
		stato	definitivo						
		scala	1:10.000						
		elaborato	DEA-037.16						
committente: Comune di Fiano Romano Piazza G. Matteotti, 2 - 00065 FIANO ROMANO (RM)		<table border="1"> <tr> <td>data prima edizione</td> <td>revisione</td> <td>lingua</td> </tr> <tr> <td>maggio 2022</td> <td></td> <td>italiano</td> </tr> </table>		data prima edizione	revisione	lingua	maggio 2022		italiano
data prima edizione	revisione			lingua					
maggio 2022		italiano							
DeA società di ingegneria Srl - Via Tommaso Campanella, 00192 ROMA - www.deassociati.it		D3.a							

 Perimetro della variante di Piano

Disciplina delle zone urbanistiche ricadenti all'interno dell'area oggetto di variante

Estratto del testo delle N.T.A. del PR.G. adottato con Delibera di C.C. n° 67 del 15.12.2000 adeguato alle N.T.A. vigenti di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 22 maggio 2007 n° 323 e tenuto conto del parere espresso dal Comitato Regionale per il Territorio con Voto n° 1771 del 18 marzo 2010.

Art. 39 - Zone agricole speciali (E1) - Norme specifiche per tipo di intervento (simbolo a V con lato da mm 9 più cerchietto Ø mm 7). Nella zona agricola speciale E1, di elevato pregio ambientale, il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui al precedente art. 38 secondo i seguenti criteri:

A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di entrata in vigore della L.R. n. 38 del 22/12/1999. Nella zona agricola speciale per le aziende agricole esistenti e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del presente P.R.G. è ammesso l'ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti (oggetto di rinnovo) nella misura massima complessiva del 10% della Superficie Utile Lorda. Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti (o di nuova edificazione) si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi in rapporto alla superficie del fondo rilevabile alla data di adozione del presente P.R.G.:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,005 mq/mq, di cui un massimo di cui un massimo del 50% potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;
- H = altezza massima m. 6,50 ad esclusione di particolari volumi tecnici;
- Dc = distanza minima dai confini 10,00 m.;
- Df = distanza tra fabbricati 10,00 m. e nel rispetto del codice della strada;
- Ds = distanza dalle strade come dal D.M. 01.04.68 n. 1404;
- lotto minimo = 30.000 mq

B. Aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. sprovviste di fabbricati residenziali. Per tali aziende a corredo della domanda di concessione ad edificare dovrà sempre essere prodotta la seguente documentazione:

- relazione illustrativa al progetto in cui si indicheranno gli indirizzi produttivi, il riparto culturale, eventuali forme di riconversione aziendale o di ristrutturazione fondiaria, carico umano, il fabbisogno di vani e di fabbricati di servizio conseguenti alle strutture produttive ed alla capacità zootecnica;
- elaborati cartografici in scala non inferiore a 1:1.000 che correlino la superficie aziendale e le aree di intervento edificatorio al territorio circostante, alle sue infrastrutture con particolare riferimento al sistema idrografico e viabilistico, alle fonti di approvvigionamento idrico, ai modi di smaltimento e di depurazione degli scarichi inquinanti, alla rete elettrica, idrica, ecc.

L'intervento edificatorio è ammesso, solo nel caso in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di mq 30.000 secondo i seguenti parametri e criteri:

- indice di utilizzazione fondiaria residenziale = 0,002 mq/mq che in ogni caso non dovrà superare i 180 mq di SUL per ciascun fondo;
- indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. precedente lettera b) = 0,0035 mq/mq;
- H max = altezza massima 6,50 m. ad esclusione di particolari volumi tecnici;
- Dc = distanza minima dai confini 10,00 m.;
- Df = distanza tra fabbricati 10,00 m.;
- Ds = distanza dalle strade come dal D.M. 01.04.1404 e nel rispetto delle distanze fissate dal codice della strada.

Qualora l'azienda sia già dotata di fabbricati residenziali (soggetti a rinnovo) è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura massima del 10% della superficie utile lorda rilevabile alla data di adozione di entrata in vigore della L.R. n. 38 del 22/12/1999. In ogni caso l'indice di fabbricabilità fondiaria complessiva (edifici esistenti più edifici di progetto) non potrà superare la quantità di cui alla precedente lettera b) nel caso sia prevista per la medesima azienda agricola anche la nuova edificazione di fabbricati di servizio.

Art. 41 - Zona agricola normale (E2) (simbolo a V con lato da mm 9)

Nella zona agricola normale, cioè di minor pregio ambientale, il piano si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali di cui al precedente art. 38 secondo i seguenti criteri:

A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di entrata in vigore della L.R. n. 38 del 22/12/1999. Nella zona Agricola normale per le aziende agricole, provviste di fabbricati, alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 38/99, gli edifici possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario. Gli edifici di cui al comma precedente, ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

B. Aziende agricole di nuova formazione ed aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 38/99 sprovviste di fabbricati residenziali. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima la superficie minima d'intervento non può essere inferiore a mq 30.000. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadrati per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadrati per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3 della L.R. 38/99. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.