



COMUNE DI FIANO ROMANO

Città Metropolitana di Roma Capitale

Settore II Tecnico
Ufficio Urbanistica

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

del

PIANO REGOLATORE GENERALE

testo coordinato aggiornato al 29 Settembre 2023

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente testo è stato redatto tenendo conto delle modifiche apportate dalle seguenti varianti puntuali alle norme tecniche di attuazione approvate con D.G.R. n. 316 del 8 luglio 2011:

- Piano particolareggiato in variante al PRG finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro - Felciare ad edificazione diretta – approvato con DGR 436/2016
- Variante di PRG per la valorizzazione del campeggio comunale - presa d'atto intervenuta approvazione Del. C.C. n. 44/2015
- Variante puntuale di PRG finalizzata all'ampliamento del campeggio "I Pini" in Via delle Sassete ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 – approvata con Del. C.C. n. 37/2018
- Variante puntuale di PRG finalizzata alla valorizzazione del tratto non realizzato di Via Bari ed all'ottimizzazione del sistema degli accessi alla zona industriale – presa d'atto intervenuta approvazione Det. Dir. PEG 2 n. 93/2019
- Variante alle NTA del PRG ai fini del recepimento delle previsioni di cui agli articoli 4 e 5 della L.R. n. 7/2017 – presa d'atto intervenuta approvazione Det. Dir. PEG 2 n. 484/2021
- Variante puntuale di PRG finalizzata all'ampliamento della Comunità per alloggio per anziani "La Casa del Sorriso" in via Capocroce angolo via Belvedere ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 – approvata con Del. C.C. n. 64/2022
- Piano Urbanistico attuativo in variante al PRG art. 4 della L.R. 36/1987 per il completamento del "Polo Didattico Sportivo in Località Belvedere" - presa d'atto intervenuta approvazione Det. Dir. PEG 9 n. 32/2023;

INDICE

TITOLO I	5
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
<i>Art. 1 - Estensione del P.R.G</i>	<i>5</i>
<i>Art. 2 - Elaborati del P.R.G.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 3 - Validità ed efficacia del PRG.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 4 - Possibilità di deroga delle Norme di PRG</i>	<i>6</i>
<i>Art. 5 - Edifici esistenti.....</i>	<i>6</i>
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI.....	7
<i>Art. 6 - Grandezze urbanistiche e edilizie</i>	<i>7</i>
<i>Art. 7 - Applicazione degli indici urbanistici.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 8 - Computo ed utilizzazione delle superfici utili lorde</i>	<i>9</i>
<i>Art. 9 - Destinazione d'uso.....</i>	<i>10</i>
TITOLO II	11
CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PRG.....	11
<i>Art. 10 - Programmi Pluriennali di Attuazione.</i>	<i>11</i>
<i>Art. 11 - Modalità di attuazione del PRG.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 12 - Intervento urbanistico preventivo</i>	<i>12</i>
CAPO II - INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	13
<i>Art. 13 - Il Piano Particolareggiato</i>	<i>13</i>
<i>Art. 14 - Il Piano di lottizzazione Convenzionata (P.L.C.).....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 15 - Il Piano di Recupero (PdR).....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 16 - Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP).....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 17 - Piano per Insediamenti Produttivi (PIP).....</i>	<i>15</i>
<i>Art. 18 - Norme generali per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA)</i>	<i>15</i>
CAPO III - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	17
<i>Art. 19 - Intervento edilizio diretto</i>	<i>17</i>
<i>Art. 20 - Intervento sulla edilizia esistente</i>	<i>17</i>
<i>Art. 21 - Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.</i>	<i>17</i>
<i>Art. 22 - Trascrizione in mappa.....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 23 - Decoro dell'ambiente urbano.</i>	<i>19</i>
TITOLO III	20
CAPO I - ZONIZZAZIONE	20
<i>Art. 24 - Suddivisione del territorio comunale in zone.....</i>	<i>20</i>
CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE	21
<i>Art. 25 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 26 - Classificazione delle strade.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 27 - Zone d'acqua</i>	<i>22</i>
<i>Art. 28 - Verde pubblico (F1, F2, F3)</i>	<i>23</i>
<i>Art. 29 - Zone per servizi pubblici (zona F4).....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 29 bis – Nuovo P.U.A. Polo didattico sportivo in Località Belvedere (zona F8).....</i>	<i>25</i>

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI A B C.....	26
Art. 30 - Destinazione d'uso.....	26
Art. 31 - Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444 e 431/85).....	26
Art. 32 - Zone B di completamento - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444).....	27
Art. 33 - Zone C e CPR di completamento ed espansione comprendenti zone parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, zone inedificate e non urbanizzate.	28
Art. 34 - Zone a verde privato.....	35
Art. 35 - Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti (F6).....	35
Art. 35 bis - Zona a servizi privati destinata a "Centro integrato per anziani".	36
Art. 35 ter - Zona a servizi privati destinata a "Campeggio".	36
Art. 36 - Zone con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici di nuovo impianto (F7).	36
Art. 36 bis - Zona con prevalenza di servizi pubblici e privati di pubblico interesse (F7/1) - sita in località "Cascata".	37
CAPO V - ZONE PRODUTTIVE	38
Art. 37 - Zone artigianali e industriali D1 - D2 - D3	38
Art. 37 bis - Zone (D/SUAP) per attività produttive insediate ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010.....	40
Art. 38 - Zone agricole - Norme generali.	40
Art. 39 - Zone agricole speciali (E1) (simbolo a V con lato da mm 9 più cerchietto Ø mm 7).	42
Art. 40 - Fabbricati residenziali esistenti in zona agricola speciale.....	43
Art. 41 - Zona agricola normale (E2) (simbolo a V con lato da mm 9).....	44
Art. 42 - Edifici residenziali esistenti in zona E2	44
CAPO VI - ZONE A VINCOLO SPECIALE	45
Art. 43 - Generalità	45
Art. 44 - Tutela e sviluppo del verde.....	46
Art. 45 - Aree di Demanio e Private gravate da Usi Civici	46
Art. 46 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....	47
TITOLO IV – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	48
Art 47 – Interventi edilizi diretti in corso di realizzazione	48
Art 48 – Piani Urbanistici Attuativi vigenti in corso di esecuzione	48
Art 49 – Riferimenti a normative Statali e Regionali.....	48
TITOLO V – DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RIGENERAZIONE URBANA.....	49
Art. 50 – Disposizioni generali in materia di rigenerazione urbana – L.R. 18/07/2017 n. 7.....	49
Art. 51 – Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. 18/07/2017 n. 7.....	51
Art. 52 – Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 18/07/2017 n. 7.....	53

TITOLO I

CAPO I - Disposizioni generali

Art. 1 - Estensione del P.R.G

Il Piano Regolatore Generale regola la destinazione d'uso dell'intero territorio comunale di Fiano Romano e disciplina ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia di tale territorio attraverso le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) e le indicazioni contenute nelle tavole del presente PRG redatto in base agli articoli 7 ed 8 della Legge N. 1150 del 17 agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle leggi n. 765/67, 1187/68, 241/71, 10/77, 457/78, 47/85 ed alle leggi regionali del Lazio n. 72/75, 74/75, 35/78, 4/77.

Art. 2 - Elaborati del P.R.G

Il PRG del Comune di Fiano Romano è costituito da:

- A)- Studio geologico tecnico del territorio comunale
- B)- Studio agro-economico del territorio
- C)- Elaborati e tavole del piano:
 - 1. Relazione
 - 2. Inquadramento territoriale 1:25.000 - 1:100.000
 - 3. Uso del suolo 1:5.000
 - 4. Struttura della proprietà 1:5.000
 - 5. Piano dei vincoli 1:5.000
 - 6. Stato di consistenza: zone omogenee 1:2.000
 - 7. Zonizzazione generale 1:5.000
 - 8. Zonizzazione centro abitato 1:2.000
 - 9. Quantificazioni delle previsioni di Piano 1:5.000
 - 10. Norme Tecniche di Attuazione

Art. 3 - Validità ed efficacia del PRG

Il PRG ha validità a tempo indeterminato; esso si basa su un dimensionamento riferito ad una previsione decennale ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale 72/75.

Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel PRG hanno efficacia nei confronti delle Amministrazioni Pubbliche e dei privati. Nelle applicazioni delle prescrizioni e dei vincoli del PRG in casi di mancata corrispondenza tra norme tecniche di attuazione ed elaborati grafici prevalgono le norme scritte e tra i grafici quello in scala a denominazione minore.

I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) approvati precedentemente alla data di adozione della presente Variante Generale mantengono la loro efficacia sia per quanto riguarda il dimensionamento che le destinazioni d'uso fino alla decadenza dei PUA

Art. 4 - Possibilità di deroga delle Norme di PRG¹

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 1357/55, dell'art. 16 della 765/67, le possibilità di deroga delle presenti norme, possono essere esercitate limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco subordinatamente al nulla-osta della Giunta Regionale previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Nei casi relativi alle sole destinazioni d'uso di cui all'art. 3 del D.M. 1444 del 02.04.68, è consentita una rotazione tra dette destinazioni su autorizzazione del Sindaco, previa deliberazione di Consiglio, purché siano comunque garantite le dotazioni minime inderogabili di cui al suddetto D.M. 1444/68.

Art. 5 - Edifici esistenti

Gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PRG² o per i quali sia già stata rilasciata la concessione edilizia e quest'ultima sia ancora valida, se contrastano con le destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del Piano, possono subire trasformazioni e modifiche limitatamente ad un incremento del 20% della volumetria esistente ai fini dell'adeguamento alle presenti Norme.

In alternativa possono fare solo manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiare la destinazione d'uso originale.

Qualora si tratti di edifici utilizzati ad uso produttivo e commerciale anteriormente all'adozione del Piano avvenuta in data 03.08.1992 l'area di pertinenza dell'edificio anche se in contrasto con le nuove destinazioni di zona, può essere utilizzata con le norme specifiche delle zone produttive e commerciali, con esclusione dei parametri e indici edificatori. Gli immobili esistenti non possono essere trasformati o subire alcun intervento ove non si dimostri la legittimità della costruzione stessa ovvero la legittimazione ottenuta mediante condono edilizio definito. Alle costruzioni abusive non suscettibili di condono edilizio ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche se conformi allo strumento urbanistico, si applicano le disposizioni sanzionatorie di cui al capo 1 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

1 La procedura per il rilascio di permessi di costruire in deroga è attualmente regolata dall'art 14 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 1-ter della L.R. 36/1987

2 Delibera di Consiglio Comunale del 3 agosto 1992 n. 84

CAPO II - Parametri urbanistici

Art. 6 - Grandezze urbanistiche e edilizie

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e misure:

1) Superficie territoriale (ST): per superficie territoriale si intende la misura in mq della superficie di un'area la cui trasformazione è sottoposta ad attuazione indiretta, mediante strumento urbanistico esecutivo, comunque denominato; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche o ad uso pubblico.

Alla superficie territoriale si applica l'indice di utilizzazione territoriale IUT.

2) Superficie fondiaria (SF): la superficie fondiaria, misura in mq la superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto urbano o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione. Alla SF si applica l'indice di utilizzazione fondiaria IUF.

3) Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle strade interne all'area, delle superfici destinate a parcheggi di uso locale e a spazi di sosta e di distribuzione, nonché ad altri eventuali spazi riservati alle reti e alle centrali tecnologiche al servizio dell'area e delle superfici destinate agli spazi verdi primari

4) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (S2): è rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici per attività collettive, definiti ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68 e comprende quindi gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco, al gioco per lo sport nonché gli spazi destinati ai parcheggi di urbanizzazione secondaria, aventi interesse generale;

5) Superficie minima d'intervento (SM): è rappresentata dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi diretti, oppure determinata graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli interventi urbanistici attuativi;

6) Indice di utilizzazione territoriale (IUT): esprime in metri quadrati la massima superficie utile lorda (SUL) costruibile per ogni mq di Superficie Territoriale ST (mq/mq);

7) Indice di utilizzazione fondiaria (IUF): esprime in metri quadrati la massima superficie utile lorda (SUL) costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq);

8) Superficie utile lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso salve le esclusioni di cui al successivo art. 8.

9) Superficie calpestabile lorda (SCL): misura in mq la somma delle superfici delle unità immobiliari al netto dei muri perimetrali, degli spazi e scale condominiali o comuni e al lordo delle tramezzature interne.

10) Superficie coperta (SC): area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline;

11) Rapporto massimo di copertura (Q): rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate;

12) Distanza tra fabbricati (DF): la distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte degli edifici;

13) Distanza dai confini (DC): la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici, delle parti interrato e i confini del lotto;

14) Distanza dal ciglio stradale (DS): è la minima distanza ammessa tra la sede stradale e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a m 4,50;

15) Altezza massima degli edifici (H): l'altezza massima degli edifici consiste nel valore massimo che può essere raggiunto dalla media delle altezze di ciascun fronte di un edificio calcolato dal piano della parete di facciata all'estradosso del solaio di copertura. Qualora l'edificio sia coperto a tetto con una pendenza inferiore al 35% invece dell'estradosso del solaio di copertura è preso come riferimento l'incrocio fra il piano della parete di facciata e l'intradosso del solaio inclinato di copertura;

16) Altezza massima dei muri di recinzione: deve essere inferiore a m 0,80 con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a m 2,00.

17) Isolato: costituisce l'unità base del tessuto urbano e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da diverse destinazioni di PRG.

18) Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e configurantesi – dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza condominiale.

19) Unità immobiliare: si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso abitativo o non abitativo, ivi compresi gli spazi accessori coperti e scoperti, dotato di autonomia e unitarietà spaziale, funzionale e distributiva, fatte salve eventuali pertinenze esterne e l'accesso dalla strada, da altro spazio pubblico o da spazio comune situato all'interno dell'unità edilizia a cui l'unità immobiliare appartiene.

Art. 7 - Applicazione degli indici urbanistici

Gli indici di utilizzazione territoriale si applicano nei casi in cui è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti Norme:

Gli indici di utilizzazione fondiaria, si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edificabili, nei casi di intervento edilizio diretto fissati dalle norme di zona del P.R.G.

Nei casi di pianificazione urbanistica attuativa, superficie utile lorda realizzabile è quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale specifico della singola sottozona, all'intera superficie territoriale definita nella normativa specifica che prevede il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo. Gli indici fondiari dei territori soggetti al Piano Urbanistico Attuativo vengono determinati e definiti dallo stesso Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto della superficie utile lorda massima determinata con l'applicazione dell'indice territoriale.

Nei casi d'intervento diretto la superficie fondiaria è quella del lotto netto edificabile, con esclusione delle parti destinate o da destinarsi a strade di uso pubblico, o ad altre destinazioni d'uso indicate dal P.R.G.

Tutti i parametri urbanistici saranno operanti dalla data di approvazione delle presenti N.T.A., nelle more, valgono le norme si salvaguardia.

Le modifiche alle proprietà e le altre modifiche di carattere patrimoniale, intervenute successivamente alla data di adozione del P.R.G., non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o autorizzate.

Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie previste dai parametri urbanistici del P.R.G. esclude, salvo i

casi di ricostruzione e restauro, il successivo rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.

Art. 8 - Computo ed utilizzazione delle superfici utili lorde

É esclusa dal conteggio della SUL la superficie di:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni: la superficie a piano-terra di tali spazi è esclusa dal computo della SUL in misura non eccedente l'estensione della proiezione orizzontale del massimo ingombro dei piani sovrastanti;
- b) locali o volumi tecnici, nel rispetto di quanto indicato nell'art. 1 della Circolare 31/01/1973 n° 2474 del Ministero dei Lavori Pubblici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura ove consentiti dalle N.T.A. generali e/o attuative;
- c) spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi e terrazzi coperti purché di profondità non superiore a m. 2,50, altane, porticati al piano-terra (purché aperti su tre lati e di superficie non superiore al 25% della superficie coperta del fabbricato);
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 0,80 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, qualora destinati a funzioni accessorie (quali locali tecnici, cantine, depositi, autorimesse, parcheggi) pertinenziali delle unità edilizie o immobiliari;
- e) coperture (realizzate in strutture leggere lignee o metalliche aperte su tutti i lati e di altezza non superiore m 3.00) per parcheggi pertinenziali a raso in misura non eccedente lo standard minimo di legge e/o di norma di P.R.G. vigenti al momento della realizzazione;
- f) locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile non superiore a m. 2,10 destinata a soffitte pertinenziali delle unità immobiliari dell'unità edilizia; nel caso di locali coperti a tetto di pendenza non superiore al 35% la parte esclusa dal computo della SUL è quella di altezza utile inferiore a m. 1,60;

Nei locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura ed estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio come al precedente paragrafo, potranno essere ricavati, oltre ai locali soffitta anche i volumi tecnici.

L'aerazione e l'illuminazione di tali locali potranno essere realizzate con asole ricavate nella copertura, solo quando trattasi di locali stenditoi, e con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini, purché limitati complessivamente al 20% della lunghezza del fronte della falda cui appartengono e di profondità non superiore a m 1,50 o mediante lucernai orizzontali nel caso di coperture piane

g) soppalchi con altezza massima utile di m 1,60

h) ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore qualora siano osservate le prescrizioni dell'art. 2, comma 2°, della Legge Regionale 8 novembre 2004 n. 15 recante disposizioni per favorire l'impiego di energia solare termica e la diminuzione degli sprechi idrici negli edifici

Negli edifici esistenti alla data del 03.08.1992 sono esclusi dal computo della superficie utile lorda da calcolare per la ricostruzione, se privi di regolare autorizzazione edilizia o di condono definito:

le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario.

i) le scale all'aperto e di sicurezza purché l'edificio sia dotato di scala interne che servano ciascuna una superficie calpestabile lorda non superiore a 350 mq

l) coperture realizzate in strutture leggere lignee o metalliche verniciate aperte su tutti i lati e di altezza non superiore a m 3,00

Art. 9 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione³, sempre nel rispetto delle presenti Norme; in caso contrario viene annullata la concessione e perseguito l'abuso edilizio ai sensi della legge 10/77 e s.m.

³ *In tutto il testo delle presenti norme per "Concessione edilizia" deve oramai correttamente intendersi "Permesso di costruire" per tutti gli atti successivi al 6 giugno 2001.*

TITOLO II

CAPO I - Modalità di attuazione del PRG

Art. 10 - Programmi Pluriennali di Attuazione.

Le finalità del PRG sono realizzate nel tempo attraverso un Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 72/75 oppure ai sensi della legge regionale n. 35/78 e dell'art. 13 della legge n. 10/77 qualora il Comune di Fiano ne venisse obbligato.

IL P.P.A. è il principale mezzo di gestione del Piano Regolatore Generale ed è destinato a promuovere e a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri, in coerenza con la programmazione ed il bilancio del Comune.

Il P.P.A. prevede:

- a) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo d'iniziativa comunale, nonché l'eventuale necessità del progetto plano-volumetrico;
- b) l'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito, o è fatto esplicito invito di elaborare, e porre in attuazione piani di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata;
- c) l'indicazione delle aree da espropriare per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici, anche in relazione ai paragrafi a) e b) e la determinazione delle spese occorrenti;
- d) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici da realizzare, anche con la valorizzazione dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;
- e) l'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del Programma, anche in relazione ai singoli interventi e alla quota che invece graverà sugli operatori pubblici;
- f) l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente e riuniti in consorzi devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 comma 6 della legge 28.01.77 n. 10;
- g) l'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre i piani di cui alla legge n. 167 del 18.04.62, 865/71 del 1978.

Art. 11 - Modalità di attuazione del PRG

Il Piano Regolatore si attua attraverso:

- 1) l'intervento urbanistico preventivo attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- 2) l'intervento edilizio diretto.

Art. 12 - Intervento urbanistico preventivo

Si applica obbligatoriamente soltanto in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle N.T.A. e dal P.P.A. e prevede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il PRG e il progetto edilizio.

Per le zone indicate nelle planimetrie di zonizzazione (tavv.7 ed 8) con perimetro tratteggiato, il tratteggio formato da una serie di pallini indica che le zonizzazioni all'interno del perimetro sono prescrittive, sia per quanto riguarda la quantità che la localizzazione; il tratteggio formato da una serie di trattini indica che le zonizzazioni sono indicative per quanto riguarda le localizzazioni, pur nel rispetto delle quantità indicate dalla zonizzazione e dall'articolo di riferimento delle presenti N.T.A.

L'intervento urbanistico preventivo di iniziativa comunale avviene attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) che posso essere:

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) di esecuzione di cui all'art. 13 della Legge 17.08.42 n. 1150;
- b) Piani delle aree destinati all'edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla Legge 18.04.62 N. 167;
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della Legge 22.10.71 N. 865;
- d) Piani di Recupero (PdR) nelle zone di recupero edilizio ed urbanistico di cui al Titolo IV della Legge 457 del 1978.

I PUA di iniziativa privata sono:

- e) Piani di lottizzazione convenzionata (P.L.C.) di cui all'art. 8 della Legge 06.07.67 n. 765;
- f) Piani di Recupero (PdR) nelle zone di recupero per i casi previsti dall'art. 30 della Legge 457 del 5 Agosto 1978 ed ai sensi del Titolo IV di detta Legge.

CAPO II - Intervento urbanistico preventivo

Art. 13 - Il Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene formato, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13,14,15,16,17 della Legge 17.08.42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Piano Particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:

- 1) la delimitazione del perimetro della zona interessata;
- 2) l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;
- 3) l'individuazione degli immobili già espropriati e da espropriare al fine di:
 - a) realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;
 - b) attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;
 - c) favorire l'attuazione del piano particolareggiato attraverso convenzioni.
- 4) la previsione delle destinazioni d'uso delle singole aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planovolumetrica degli edifici;
- 5) l'individuazione delle unità d'intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad essa relative.

Art. 14 - Il Piano di lottizzazione Convenzionata (P.L.C.)

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge 765 del 6 agosto 1967, la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio per i casi previsti ai successivi articoli 35 e 38 delle presenti Norme, può essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che preveda tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante degli obblighi più sotto evidenziati nei confronti del Comune. La proposta di piano può essere presentata dai proprietari delle aree, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore delle aree interne al perimetro del P.L.C. e deve mantenere:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti dal PRG, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, qualora le aree per le opere di urbanizzazione S2 siano al di fuori dell'ambito, i lottizzanti dovranno versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal PRG come relative alla specifica lottizzazione;
 - 2) l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonché alla quota parte di quelli necessari alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona d'intervento;
 - 3) assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondarie che non devono mai essere inferiori alle somme previste dalle tabelle parametriche comunali.
- Tale convenzione dovrà inoltre prevedere:
- 4) i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;
 - 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

6) il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

- una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
- i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico della proprietà, completi di preventivo di spesa;
- nel caso di diverse proprietà un piano di riparto degli oneri e delle spese, fra le proprietà interessate.

La convenzione da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata, previa deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge.

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del PRG nonché gli edifici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti norme di attuazione.

Il piano di lottizzazione deve contenere:

- 1) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione primaria (viabilità locale non indicata nelle tavole di PRG, impianti tecnologici di acquedotto, fognature, elettrodotto, distribuzione di gas, ecc., gli spazi di verde pubblico, verde pubblico attrezzato e parcheggio pubblico);
- 2) l'indicazione delle aree e delle opere relative alla urbanizzazione secondaria;
- 3) la suddivisione in lotti delle aree edificabili con la distribuzione e con l'indicazione planovolumetrica degli edifici
- 4) la destinazione d'uso di tutti gli edifici.

Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere in particolare i seguenti elaborati tecnici:

- 1) piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
- 2) estratto della tavola geologica e del piano dei vincoli del PRG;
- 3) schemi planimetrici quotati in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 4) la sagoma dell'impianto degli edifici con l'indicazione delle quote d'imposta e di quelle di copertura;
- 5) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 6) schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 7) norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 8) relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastali dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del suolo previsto dal presente Piano;
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

Art. 15 - Il Piano di Recupero (PdR)

I Piani di Recupero previsti dall'art. 28 della legge 457 del 5 agosto 1978 come modificata dalla legge n. 179 del 17.02.1992" disciplinano il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nella zona di recupero del patrimonio edilizio esistente definite negli allegati grafici di PRG

Nell'ambito di tale zona, individuata negli elaborati di P.R.G verranno individuate dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 28 della legge 457/78, le aree per le quali il rilascio delle concessioni è subordinato alla redazione di Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata.

La proposta di Piano di recupero di iniziativa privata può essere presentata dai proprietari degli immobili per i quali è prevista la possibilità di tale piano, purché essi rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati ai sensi dell'art.30 della citata legge 457/78.

L'attuazione dei Piani di Recupero può avvenire:

- da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio;
- da parte dell'Amministrazione Comunale:

qualora questa intenda eseguire direttamente gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici anche avvalendosi dell'IACP nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;

qualora questa intenda adeguare le urbanizzazioni;

qualora questa intenda sostituirsi ai privati in caso di inerzia dei medesimi con le metodologie fissate negli articoli del titolo IV della 457/78.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 31 della 457/78.

In assenza di Piani di Recupero si opera come indicato al successivo art. 20.

Art. 16 - Piano di Edilizia Economica e Popolare (PEEP)

Il PEEP viene redatto ai sensi della legge 167 del 18.04.62 della legge 865/71 e della legge n. 10 del 1977. Esso va dimensionato ai sensi dell'art. 2 della legge n. 10/77 in misura compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio per il quale è predisposto.

Può essere attuato per stralci regolati da uno specifico programma di attuazione.

Gli interventi edilizi devono rispondere alle prescrizioni delle leggi 513/77 e 457/78.

Art. 17 - Piano per Insediamenti Produttivi (PIP)

Il PIP è un particolare piano particolareggiato finalizzato all'esproprio delle aree produttive da redigersi ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71 previa autorizzazione Regionale su proposta del Consiglio Comunale.

Art. 18 - Norme generali per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA)

Qualora il PRG preveda nella zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che le opere di urbanizzazione vadano definite all'atto della redazione di tale piano urbanistico, va tenuto presente che:

ai sensi dell'art. 4 della legge 29.09.64 n. 847 modificata dall'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali;
- gli spazi di sosta e parcheggio;
- le fognature;
- la rete idrica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- la pubblica illuminazione;
- gli spazi di verde attrezzato di vicinato;
- la rete telefonica (circolare ministeriale n. 2015 del 31.03.72);

sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido;
- le scuole materne;
- le scuole d'obbligo;
- i mercati di quartiere;
- le delegazioni comunali;
- le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- gli impianti sportivi di quartiere;
- i centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- le aree verdi di quartiere.

CAPO III - Intervento edilizio diretto

Art. 19 - Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle singole opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante:

- a) l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli Enti Pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia;
- b) la esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro il rilascio di apposita concessione edilizia comunale, sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, in assenza di tali piani.

Art. 20 - Intervento sulla edilizia esistente

Per gli interventi sull'edilizia esistente la disciplina particolareggiata, contenuta nel piano regolatore generale o nei suoi piani di attuazione, si fonda sulle seguenti classificazioni:

- 1) intervento di manutenzione ordinaria;
- 2) intervento di manutenzione straordinari;
- 3) intervento di ristrutturazione;
- 4) intervento di demolizione e ricostruzione;
- 5) intervento di restauro e risanamento conservativo.

Art. 21 - Descrizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

1) Intervento di manutenzione ordinaria

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna, e rifacimento intonaci;
- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura e pavimentazioni esterne;
- riparazioni infissi e pavimenti interni;
- riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) Intervento di manutenzione straordinaria comprende le seguenti operazioni:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture), senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- demolizione o costruzione di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio);
- la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, ai servizi igienici o a impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, davanzali, cornici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nelle forme e nella posizione, delle aperture originali di porte e finestre, e la modifica di posizioni, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

3) L'intervento di ristrutturazione comprende le seguenti operazioni:

- sostituzione parziale mediante demolizione e ricostruzione, delle strutture verticali portanti esterne ed interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni della quota dei solai.

Negli interventi di ristrutturazione non è ammessa la modifica, nella forma e nella posizione, delle aperture originali di porte e finestre; dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse le superfetazioni che sono da demolire), nonché la posizione dei collegamenti verticali esistenti, anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe.

4) L'intervento di demolizione e ricostruzione consiste nella sostituzione dell'edificio esistente con un nuovo edificio nel quale il volume, la superficie utile lorda e la superficie coperta non superino quelle originarie, mantenendo gli allineamenti esistenti sugli spazi pubblici.

5) L'intervento di restauro e di risanamento conservativo comporta le seguenti operazioni di:

- rifacimento o ripresa intonaci;
- consolidamento e risanamento dell'umidità di strutture murarie;
- realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnici e idrici;
- la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- la sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda o di colmo, delle pendenze dei tetti;
- l'apertura di vetrate di modeste dimensioni che non emergano dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale, la superficie di mq 1,40;
- la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- la sistemazione di parchi e giardini di pertinenza dell'edificio.

Nelle zone A per tutti gli interventi su edifici che risultino vincolati ai sensi della Legge 1089/39 il rilascio delle concessioni edilizia è subordinato al N.O. della Soprintendenza ai Monumenti.

Art. 22 - Trascrizione in mappa.

Presso l'ufficio Tecnico Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1:2000 distinte per isolato urbanistico - edilizio, che deve essere aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione ad edificare, deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, la larghezza delle strade adiacenti, l'altezza degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

Art. 23 - Decoro dell'ambiente urbano.

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco, o suo delegato a norma di legge, ha facoltà di condizionare il rilascio, di autorizzazioni e concessioni edilizie per interventi su edifici esistenti, alla esecuzione di opere necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini ed aree verdi, ecc.). Resta comunque la facoltà del Sindaco di imporre la esecuzione di dette opere alle proprietà interessate, quando a suo insindacabile giudizio vi siano particolari condizioni di degrado dell'ambiente urbano).

TITOLO III

CAPO I - Zonizzazione

Art. 24 - Suddivisione del territorio comunale in zone.

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del PRG secondo la seguente classificazione:

1) Zone di uso pubblico di interesse generale:

- zone destinate alla viabilità e parcheggi;
- zone d'acqua;
- zone a verde pubblico;
- zone per servizi pubblici e per attrezzature tecnologiche ed urbane;

2) Zone residenziali:

- zone sulle quali sorgono elementi di interesse storico ed ambientale e le aree circostanti che ne sono parte integrante;
- zone totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale;
- zone destinate a nuovi insediamenti residenziali.

3) Zone di interesse privato:

- zona a verde privato;
- zone a servizi privati, direzionale e commerciale, turistici e ricettivi.

4) Zone produttive:

- zone artigianali;
- zone agricole.

5) Zone a vincolo speciale.

CAPO II - Zone di uso pubblico e di interesse generale

Art. 25 - Zone destinate alla viabilità e parcheggi.

Le zone destinate alla viabilità e parcheggi comprendono:

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi di interesse generale;
- d) le aree di rispetto stradale;

Art. 26 - Classificazione delle strade.

Le strade sono classificate riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali

nel rispetto del D.L. 30.04.1992, n. 285 integrato con D.L. 10.09.93, n. 360 e D.P.R. 26.04.93, n. 147 e successive modificazioni.

Le strade di cui al punto precedente devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A) - Autostrada - Strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; deve essere attrezzata con apposite aree di servizio ed aree di parcheggio, entrambe con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

B) - Strada extraurbana principale

- Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra, priva intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine. Deve essere attrezzata con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.

C) - Strada extraurbana secondaria

- Strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D) - Strada urbana di scorrimento

- Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchina pavimentata a destra e

marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E) - Strada urbana di quartiere

- Strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F) - Strada locale

- Strada urbana o extraurbana non facente parte degli altri tipi di strade, accessibile anche dai lotti in qualunque punto mediante dirette immissioni.

Strade interne interpoderali - Hanno funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli alle residenze. Le costruzioni osserveranno una distanza minima dal confine stradale nei termini definiti nelle singole zone confinanti con dette strade.

I parcheggi pubblici della rete stradale di cui ai punti precedenti sono riportati nelle tavole di Piano. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

Le aree di rispetto stradale

Sono necessarie alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, o alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione e viceversa.

Ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato:

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare lateralmente alle strade edificazioni di qualunque tipo e materiale;
- c) Impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto deve essere aggiunta l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

È consentito, a titolo precario, e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista ai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali. Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità; pertanto, salvo diversa prescrizione riportata nelle norme particolari di zona, le aree di rispetto possono essere utilizzate per la produzione agricola ed essere conteggiata al fine della utilizzazione degli indici edilizi.

Art. 27 - Zone d'acqua

Le zone d'acqua sono quelle occupate da corsi d'acqua o specchi d'acqua e le aree demaniali e private sul lato dei torrenti, canali e fossi.

La tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acqua pubblica nonché delle loro affluenze (fiumi, torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.) è regolata unicamente dalle

norme del Piano Paesistico n. 4 della Regione Lazio ed è finalizzata ad evitare interventi edilizi che provochino un effetto nocivo meccanico e chimico-batterologico.

In dette fasce è vietato manomettere gli argini, è fatto d'obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione esistente; a seguito di deroghe dipendenti da esigenze tecniche, sono consentite le opere di bonifica indispensabili che comunque dovranno essere eseguite osservando le esigenze di tutela paesistica.

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.

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.

Art. 29 - Zone per servizi pubblici (zona F4)

Le zone per servizi pubblici sono destinate alla realizzazione delle attrezzature generali a scala urbana e comprensoriale e delle attrezzature di quartiere.

Si definiscono come attrezzature generali i servizi pubblici quali: municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazioni, chiese.

Si definiscono come attrezzature di quartiere i 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.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto su superfici minime di intervento determinate di volta in volta in funzione del tipo di servizio pubblico da realizzare in ottemperanza alle legislazioni e normative specifiche vigenti.

La destinazione d'uso, pur tenendo conto delle indicazioni del P.R.G. che hanno valore di massima, va specificata con apposita delibera del Consiglio Comunale sulla base di elementi di conoscenza più approfonditi

(formazione di consorzi intercomunali, approvazione di leggi nazionali o regionali specifiche, precise richieste di intervento basate su programmi di fattibilità).

La progettazione di ogni singolo intervento deve contenere la pianificazione di massima estesa a tutta la superficie territoriale della zona omogenea sulla quale si prevede l'intervento.

In mancanza di specifiche leggi e normative di settore (ad es. vedi D.M. del 18.12.75 per edilizia scolastica) si applicano i seguenti parametri ed indici:

- a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/30 mq di SUL, più i parcheggi di urbanizzazione primaria reperiti nel P.R.G.;
- c) altezza massima m 12,50;
- d) indice di utilizzazione a parcheggi per attrezzature all'aperto: 0,20 mq/mq

Tra le zone a servizi pubblici possono essere previste, ed alcune segnalate con specifici simboli sulle planimetrie di piano, le aree per le attrezzature tecnologiche destinate alla installazione di:

- cimiteri;
- centraline, impianti, locali per la distribuzione dell'acqua ed eventualmente del gas;
- impianto di depurazione;
- centralina impianti e locali per le aziende elettriche;
- discarica o trattamento dei rifiuti solidi urbani;
- stazioni di rilevamento atmosferico e di controllo anti-inquinamento;
- ripetitori TV, ponti radio, antenne e trasmettitori di interesse pubblico;
- piazzali, vani, rimesse e depositi per le attrezzature della nettezza urbana.

In tali zone il piano si attua per intervento diretto previa progettazione dell'intera zona omogenea nella quale ricade l'intervento, applicando i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,45 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria a parcheggio = 0,20 mq/mq;
- distacco dai confini: m 5,00
- distacco dalle strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano): m 5,00
- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra l'altezza e distacco con un minimo di m 5,00;

- altezza massima m 7,50 salvo che per antenne, tralicci e serbatoi.

Art. 29 bis – Nuovo P.U.A. Polo didattico sportivo in Località Belvedere (zona F8)

Questa sottozona si riferisce all'ambito interessato dal nuovo P.U.A. per il completamento del Polo didattico sportivo in località Belvedere destinato alla realizzazione e integrazione di servizi didattici e sportivi e relativa edificazione privata a compensazione. Per la disciplina urbanistica di detto ambito si rimanda integralmente al nuovo P.U.A.

Capo III - Zone residenziali A B C

Art. 30 - Destinazione d'uso

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza e alle funzioni ad essa strettamente collegate. Da queste zone sono pertanto esclusi: grandi magazzini, depositi all'ingrosso, industrie, macelli, ricoveri per animali, laboratori artigianali con lavorazioni moleste ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. I laboratori artigianali possono essere ammessi purché non superino i 150 mq di superficie calpestabile lorda, siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le lavorazioni che producono rumore (fino al limite massimo di 60 db), non abbiano comunque un carattere molesto e nocivo e non rappresentino una SUL complessiva superiore al 20% della SUL dell'intero intervento, sia nel caso di nuova edificazione che negli interventi su edilizia esistente per il quale si richiede il rilascio della concessione.

Come previsto nei successivi articoli del presente Capo III, le zone residenziali si dividono in zone di completamento e di espansione. Le attività di commercio al dettaglio e le attività terziarie, sono ammesse nella misura massima indicata nei successivi articoli.

Le zone residenziali si suddividono nelle seguenti zone omogenee:

- A. Zone del territorio sulle quali sorgono edifici di carattere storico ed ambientale e le loro aree di pertinenza;
- B. Zone del territorio urbanizzate e pressoché edificate a prevalente destinazione residenziale;
- C. Zone del territorio destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali su aree urbane e parzialmente inedificate, o su aree non urbanizzate e inedificate.

Art. 31 - Zona A (Centro Storico) (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444 e 431/85)

Zona A (Centro Storico) - Riguarda il vecchio nucleo edilizio di Fiano Romano, interessato da agglomerati insediativi, residenziali, produttivi e di servizio che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale. Tale zona è delimitata nelle planimetrie di PRG e si attua esclusivamente attraverso il risanamento ed il restauro dell'edilizia esistente.

A tal fine deve essere redatto un piano attuativo di cui al precedente art. 15 (Piano di Recupero) redatto ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della legge 457/78, come modificati dalla legge n. 179/92 e, fino alla sua approvazione, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lett. a), b) e c) della sopracitata legge e dall'art. 26 della legge n. 47/85, come modificati dalla legge 179/92, con l'esclusione di incremento di volume, di variazione delle sagome e di destinazione d'uso.

I sopracitati interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante, esplicitamente indicati e chiaramente illustrati nei progetti con corredo di fotografie; il mancato rispetto delle finiture approvate costituisce motivo di sospensione dei lavori con l'obbligo di demolizione di quanto realizzato in difformità.

L'Amministrazione Comunale potrà attuare interventi di riqualificazione del centro storico attraverso "Piani del Colore e di Arredo urbano".

Art. 32 - Zone B di completamento - Zone edificate a prevalente destinazione residenziale (art. 2 D.M. 02.04.68 n. 1444)

Sono definite zone territoriali B le aree urbanizzate, completamente edificate, con prevalente destinazione residenziale, corrispondenti ad agglomerati urbani privi delle caratteristiche della zona A di cui al precedente articolo.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 30 delle presenti norme.

Nella zona B possono essere ammessi negli edifici residenziali:

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza o compatibili con essa;
- uffici pubblici e privati;
- ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq;
- ambulatori, farmacie, ecc.;

Nelle zone B possono essere altresì ammesse, previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, residences e strutture a carattere ricreativo.

Le zone B si dividono in sottozone B1, B2, B3 e B4.

Nell'ambito di tali zone il piano si attua con i seguenti parametri:

a) - Sottozona B1

Queste sottozone sono completamente urbanizzate e pressoché edificate. Sono ammessi interventi diretti.

Sono consentite nuove edificazioni sulle aree libere interne alle sottozone B1, con l'esclusione delle aree la cui SUL consentita sia già stata utilizzata per la realizzazione di fabbricati esistenti.

Alle sottozone B1 è attribuito l'indice di utilizzazione fondiaria di 1,03 mq/mq, con il limite di 3 piani fuori terra (H max.= 10,00 m) con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 m, da pareti finestrate non inferiore a 10,00 m e dal confine stradale di 5,00 m.

È consentito per i lotti ancora da edificare il possibile allineamento con gli edifici esistenti.

b) - Sottozona B2

Queste sottozone sono quasi completamente edificate ed urbanizzate, pressoché sature in relazione alla loro collocazione e consistenza. Sono ammessi interventi diretti.

Alle sottozone B2 è attribuito l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,69 mq/mq, con il limite di 3 piani fuori terra (H max.= 10,00 m) con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 m, da pareti finestre non inferiore a 10,00 m e dal confine stradale di 5,00 m.

È consentito per i lotti ancora da edificare il possibile allineamento con gli edifici esistenti.

c) - Sottozona B3

Queste sottozone sono costituite dai lotti interclusi, parzialmente identificati con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 02.04.68.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,52 mq/mq, altezza massima 10,00 m, numero di piani massimo 3, distacco dalle strade 5,00 m, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel

rapporto di 1:1 tra distacco ed altezza del più alto. Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 30% della SUL realizzabile per ciascun intervento. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 30 mq di SUL residenziali.

d) - Sottozona BM

Queste sottozone parzialmente edificate non hanno le caratteristiche delle zone B definite dal D.M. 1444 del 02.04.68.

L'attuazione è prevista tramite P.U.A con indice di utilizzazione territoriale 0,26 mq/mq, altezza massima 7,50 m, numero dei piani massimo 2, distacco dalle strade 5,00 m, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto 1:1 tra distacco ed altezza del più alto, con un minimo di m 10,00 dalle pareti finestrate.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 50% della SUL realizzabile per ciascun intervento. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 30 mq di SUL residenziali in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1444/68 per tali destinazioni.

e) - Sottozona B4

Queste sottozone sono costituite dai lotti interclusi, parzialmente identificati con le caratteristiche delle zone B come definito dal D.M. 1444 del 02.04.68.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,26 mq/mq, altezza massima 7,50 m, numero dei piani massimo 2, distacco dalle strade 5,00 m, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto 1:1 tra distacco ed altezza del più alto, con un minimo di m 10,00 dalle pareti finestrate.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 50% della SUL realizzabile per ciascun intervento. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 30 mq di SUL residenziali in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1444/68 per tali destinazioni.

Art. 33 - Zone C e CPR di completamento ed espansione comprendenti zone parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, zone inedificate e non urbanizzate.

A) Sono definite zone territoriali C quelle urbanizzate, parzialmente edificate, con destinazione prevalentemente residenziale di espansione, interessate negli anni passati, in attuazione del P.R.G vigente, da una edificazione diffusa.

Queste zone sono soggette alla redazione preventiva dei P.U.A. Le destinazioni previste dalla planimetria fondamentale di P.R.G., all'interno dei comprensori, sono prescrittive, per quanto riguarda il dimensionamento mentre per quanto riguarda la localizzazione dei servizi pubblici, questa va definita in sede di P.U.A.

Negli edifici delle zone C, oltre alla destinazione residenziale, possono essere ammesse, nella misura indicata nelle diverse sottozone, le seguenti destinazioni non residenziali:

- cantine, magazzini, rimesse e garage, anche per macchine agricole, depositi;

- botteghe artigianali di servizio necessarie alla residenza e compatibili con essa nel rispetto del codice civile;
- uffici pubblici e privati;
- -ristoranti, circoli culturali, attrezzature ricreative di spettacolo, bar, pensioni;
- negozi o altre attrezzature commerciali con una superficie inferiore a 400 mq, ambulatori, farmacie, ecc.;

Le zone C si dividono in sottozone C1, C2, C3, C4.

a) - Sottozone C1 Edilizia semintensiva.

Queste sottozone si riferiscono a territori edificati in misura consistente.

Le aree la cui edificazione presenta le caratteristiche delle zone B come da D.M. 1444/68, si attuano tramite concessione diretta, secondo i seguenti parametri e indici:

- indice di utilizzazione fondiaria 0.34 mq/mq
- H max. = 7,00 m
- superficie minima di intervento = mq 1.000
- distacchi dalle strade e dai confini = 5,00 m

Per quanto riguarda le zone C1 (località "Biglietto"), già ricomprese nel Piano Particolareggiato Obbligatorio approvato dalla Regione, il lotto minimo = mq 600.

Per le rimanenti aree, che risultano graficamente perimetrate, l'attuazione è prevista tramite P.U.A. che dovrà essere esteso all'intera area omogenea o alle parti comprese le zone omogenee contermini, le strade esistenti o quelle di P.R.G.

I P.U.A. dovranno attenersi ai seguenti parametri e indici:

- indice di utilizzazione territoriale = 0,21 mq/mq
- H max. = 7,00 m
- distanze minime dei fabbricati dalle strade e dai confini = 5,00 m

Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali, indicate nel presente articolo nella misura massima del 20% della SUL realizzabile. Parcheggi in ragione di 10 mq per ogni 30 mq di SUL. Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione di parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M. 1444/68, per tali destinazioni.

b) - Sottozone C2 Edilizia semiestensiva.

Queste sottozone si riferiscono a terreni con una struttura proprietaria fortemente frazionata, già urbanizzati.

Le aree la cui edificazione presenta le caratteristiche delle zone B, come da D.M. 1444/68, si attuano tramite concessione diretta secondo i seguenti parametri e indici:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,18 mq/mq
- H max. = 7,00 m
- Distacchi dalle strade e dai confini = 5,00 m
- Superficie minima di intervento = 1.500 mq

Per quanto riguarda le zone C2 (latitante via Tiberina in prossimità di via P. Togliatti, già ricomprese nel Piano Particolareggiato obbligatorio approvato dalla Regione, il lotto minimo è di mq 600.

Per le rimanenti aree, che risultano graficamente perimetrate, l'attuazione è prevista tramite i P.U.A. che dovranno essere estesi all'intera zona omogenea o alle parti comprese fra le zone omogenee contermini le strade esistenti o quelle previste dal P.R.G.

I P.U.A. dovranno attenersi ai seguenti parametri e indici:

- indice di utilizzazione territoriale = 0,11 mq/mq
- altezza max. = m 7,00
- distanza dalle strade e dai confini = 5,00 m
- parcheggi in ragione di 10 mq ogni 30 mq di SUL.

Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali, indicate nel presente articolo nella misura massima del 20% della SUL realizzabile.

Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M. 1444/68, per tali destinazioni.

c) - Sottozone C3 - Edilizia estensiva.

Queste sottozone si riferiscono a territori con una struttura proprietaria di cui il P.R.G. vigente ne prevedeva in buona parte l'attuazione attraverso la concessione edilizia e risultano attualmente in parte urbanizzate. L'attuazione di tali zone è prevista tramite la concessione diretta solo per le aree che coincidono con la destinazione d'uso ex C4 del P.R.G. del 1974.

I parametri urbanistici sono così individuati:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,09 mq/mq
- altezza massima = 7,50 m
- distanza dalle strade = 10,00 m
- distanza dai confini = 5,00 m
- superficie minima di intervento per la realizzazione di una unità edilizia o, in alternativa un complesso residenziale composto da più unità edilizie costituite da unità immobiliari di SUL non inferiore a mq 75 = 2.000 mq

È consentita la realizzazione di locali accessori, annessi alla costruzione principale, esclusivamente per l'uso di autorimesse e depositi nella misura del 2% della superficie fondiaria. L'altezza utile interna massima di tali locali = 2,40 m

Sono altresì consentite destinazioni d'uso non residenziali, indicate nel presente articolo nella misura massima del 20% della cubatura realizzabile.

Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M. 1444/68, per tali destinazioni.

Le zone C3, che risultano graficamente perimetrate, si attuano tramite P.U.A. con estensione minima delimitata dalle strade esistenti o quelle di P.R.G.

I P.U.A. si attuano secondo i seguenti parametri ed indici:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,09 mq/mq
- H max. degli edifici = 6,50 m
- superficie minima di intervento per la realizzazione di una unità edilizia o, in alternativa, un complesso residenziale composto da più unità edilizie costituite da unità immobiliari di SUL non inferiore a mq 75 = 2.000 mq

d) - Sottozone C4 - Edilizia estensiva – Nuovo P.U.A. Palombaro-Felciare

Questa sottozona si riferisce all'ambito interessato dal Nuovo Piano Palombaro-Felciare che ricomprende le aree, già ampiamente edificate, ricadenti in tale località originariamente a destinazione C3, nonché alcune aree, lungo le vie Tiberina e San Sebastiano, originariamente afferenti alle Zone C3 PUA, alcune piccole zone D incluse nel tessuto residenziale esistente, una ex zona agricola e alcune aree con destinazione F4 necessarie al reperimento degli standard.

Tale ambito, che presenta le caratteristiche assimilabili alle Zone B così come individuate dal D.M. 1444/68 è assoggettato a P.U.A. di carattere unitario.

I parametri urbanistici di riferimento sono così individuati:

- indice di utilizzazione territoriale = 0,16 mq/mq (in tale indice sono incluse le quantità al riuso dei sottotetti);
- altezza max = 14,60 m
- altezza max, in ambito vincolato dal DGRL n. 10591 del 5/12/1989 = 9,50 m
- distanza dalle strade = 10,00 m
- distanza dai confini = 5,00 m

Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali così come specificato dalle NTA del P.U.A., per tali destinazioni alla dotazione di parcheggi pubblici vanno previsti in aggiunta quelli espressamente richiesti dal D.M. 1444/68.

Per ogni ulteriore specifico dettaglio si fa riferimento alle NTA del P.U.A. Palombaro-Felciare che costituiscono parte integrante delle presenti disposizioni.

B) Sono definite sottozone CPR quelle inedificate e non urbanizzate, destinate a nuovi insediamenti residenziali.

Tali comprensori vengono attuati attraverso i P.U.A.

I nuclei costituenti i nuovi insediamenti devono avere carattere unitario nella organizzazione degli spazi pubblici ed essere integrati e multifunzionali nella distribuzione delle attività, secondo le indicazioni che di seguito al presente articolo vengono formulate per ciascun comprensorio.

In sede di redazione dei P.U.A. le destinazioni previste dalla planimetria fondamentale di P.R.G., all'interno dei comprensori, così come riportato al precedente art. 12 sono:

prescrittive, sia per quanto riguarda le localizzazioni che i dimensionamenti degli interventi, allorché i perimetri di questi sono segnati con una linea discontinua formata da una serie di pallini;

indicative e quindi oggetto di localizzazione e dimensionamento da parte dei P.U.A., allorché i perimetri di questi sono segnati da una linea discontinua, formata da una serie di trattini. Per attuare le previsioni dei P.U.A. i proprietari delle aree ricadenti all'interno dei CPR sono obbligati ad utilizzare le procedure previste dall'art. 28 della Legge n. 1150/42 e dall'art. 21 della Legge regionale n. 35/78.

Nei paragrafi seguenti vengono indicati per ciascun comprensorio i parametri urbanistici.

CPR1 - Compensorio sito in località "Perugino" ai margini settentrionali del centro di Fiano Romano.

Le previsioni del P.R.G. sono indicative, rinviando alla redazione dei P.U.A. la localizzazione delle aree pubbliche e private. L'indice di utilizzazione territoriale è di 0,21mq/mq applicabile alla superficie territoriale perimetrata.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche nella misura minima di 18 mq/ab sono:

- aree per parcheggi pubblici da distribuire lungo le sedi viarie con una misura minima di 1.000 mq;
- aree per giardini pubblici con una misura minima di 1.000 mq;

Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:

- l'altezza massima di 9,50 m per tre piani abitabili;
- i distacchi tra edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, con distanza minima di 10 m tra le pareti finestrate, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà inoltre indicare le sagome di ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq ogni 30 mq di SUL edificata.

Il CPR1 prevede per l'intervento privato le aree fondiarie a destinazione d'uso prevalentemente residenziale; nell'ambito del CPR1 la destinazione residenziale non può superare i tre quarti del totale delle SUL realizzabili, mentre sul restante quarto è vincolante la destinazione d'uso non residenziale per servizi alla residenza, quali garage, cantina, ricovero attrezzi agricoli, deposito di prodotti agricoli, magazzini, laboratori, negozi di prima necessità inferiori a 400 mq, studi tecnici e professionali.

CPR2 - Comprensorio sito in loc. "Tiro a segno" ai margini settentrionali del Centro di Fiano Romano.

Le previsioni del P.R.G. sono le seguenti:

- l'indice di utilizzazione territoriale è di 0,18 mq/mq applicabile alla superficie territoriale perimetrata.
- In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono:
- -aree per parco pubblico con una superficie di circa 40.000 mq;
- aree per servizi pubblici con una superficie di circa 10.000 mq;
- aree per parcheggi pubblici da distribuire lungo le sedi viarie determinate secondo gli standard vigenti, e comunque non inferiori a 5.000 mq
- Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:
- l'altezza massima è di m 7,50 per due piani abitabili;
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, con distanza minima di 10 m tra le pareti finestrate, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di mq 10 ogni 30 mq di SUL edificata;
- le aree fondiarie a destinazione d'uso per servizi privati con SUL inferiori al 20% rispetto al totale previsto dal CPR2, quali negozi, uffici con unità immobiliari non superiori a 200 mq, sedi ricreative e culturali".

CPR3 - Comprensorio sito in località "Vignaccia" ai margini del centro storico di Fiano Romano.

Le previsioni del P.R.G. sono prescrittive, rinviando alla redazione dei P.U.A. la definizione della viabilità secondaria e la determinazione dei lotti fondiari privati.

L'indice di utilizzazione territoriale è di 0,21mq/mq applicabile alla superficie territoriale perimetrata.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono:

- aree per parco pubblico mq 8.500;
- aree per servizi pubblici da destinare a mercato mq 2.800;
- aree per parcheggi pubblici da distribuire lungo le sedi viarie con una superficie minima di 1.000 mq
- Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:
- L'altezza massima è di 7,00 m Per due piani abitabili;

- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, con distanza minima di 10 m tra le pareti finestrate, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro, la quota d'imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq di superficie ogni 30 mq di SUL edificata;
- in queste aree la destinazione residenziale non può superare i quattro/quinti del totale delle SUL realizzabili, mentre sul restante quinto è vincolante la destinazione non residenziale per servizi alla residenza, quali garage, cantine, ricovero attrezzi agricoli, magazzini, laboratori, negozi di prima necessità inferiori a 400 mq, studi tecnici e professionali.

CPR4 - Comprensorio sito in località "Gnocco" adiacente al centro di Fiano Romano.

Le previsioni del P.R.G. sono prescrittive e l'attuazione avviene con i seguenti parametri:

L'indice di utilizzazione territoriale è di 0,18 mq/mq applicabile alla superficie territoriale perimetrata.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono:

- aree per verde per arredo urbano con una superficie di circa 4.500 mq;
- aree per servizi pubblici con una superficie di circa 7.000 mq;
- aree per parcheggi pubblici da distribuire lungo le sedi viarie determinate secondo gli standard vigenti, e comunque non inferiori a mq 1.000.
- Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:
- L'altezza massima è di 10,50 m per tre piani fuori terra;
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, con distanza minima di 10 m tra le pareti finestrate, sono stabiliti dal P.U.A., che dovrà indicare le sagome d'ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq di superficie ogni 30 mq di SUL edificata;
- nelle aree fondiarie la destinazione residenziale non può superare i quattro/quinti del totale delle SUL realizzabili, mentre sul restante quinto è vincolante la destinazione non residenziale per servizi alla residenza come indicato al CPR3".

CPR5 - Comprensorio sito in località "Togliatti" ai margini meridionali del centro di Fiano Romano.

Le previsioni del P.R.G. sono prescrittive, rinviando alla redazione dei P.U.A. la definizione della viabilità secondaria e la determinazione dei lotti fondiari privati.

L'indice di utilizzazione territoriale è di 0,21mq /mq applicabile alla superficie territoriale perimetrata.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono:

- aree per parco pubblico mq 9.000;
- aree per servizi pubblici mq 8.000;
- aree per parcheggi pubblici con una superficie minima di 1.000 mq;

Vanno rispettati i seguenti parametri:

- L'altezza massima è di 12,50 m per quattro piani abitabili;
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A., che dovrà indicare le sagome d'ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq di superficie ogni 30 mq di SUL edificata;

- nelle aree fondiari la destinazione residenziale non può superare i tre/quarti del totale delle SUL realizzabili, mentre sul restante quarto è vincolante la destinazione non residenziale per servizi alla residenza come indicato al CPR3”.

CPR6 - Comprensorio sito in località “Belvedere” all’ingresso dell’edificato di Fiano Romano sulla via Tiberina vecchia.

Le previsioni del P.R.G. sono prescrittive, rinviando alla redazione dei P.U.A. la definizione della viabilità secondaria e la determinazione dei lotti fondiari privati.

L’indice di utilizzazione territoriale è di 0,48 mq/mq applicabile alla superficie territoriale perimetrata.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono:

- aree per parco pubblico mq 8.500;
- aree per parcheggi pubblici con una superficie minima di 5.000 mq;

Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:

- L’altezza massima è di 12,50 m per quattro piani abitabili per gli edifici a destinazione mista, mentre è di 9,50 per tre piani abitabili per gli edifici a destinazione residenziale;
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A., che dovrà indicare le sagome d’ingombro e la quota d’imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq di superficie ogni 30 mq di SUL edificata;
- nelle aree fondiari residenziali, con SUL pari al 30% rispetto al totale previsto nel comprensorio, la destinazione residenziale non può superare i quattro/quinti del totale delle SUL realizzabili, mentre sul restante quinto è vincolante la destinazione non residenziale per servizi alla residenza come indicato al CPR3”;
- nelle aree fondiari miste, residenziali e non residenziali, con SUL corrispondenti al 70% rispetto a quelle previste nel CPR6, la destinazione residenziale non può superare un terzo del totale delle SUL realizzabili, mentre sui restanti due terzi è vincolante la destinazione non residenziale per servizi alla residenza, quali negozi, uffici, sedi ricreative e culturali.

CPR7 - Comprensorio sito in località “Campo Sportivo” adiacente al nuovo impianto sportivo sulla via Tiberina.

Le previsioni del P.R.G. sono le seguenti:

L’indice di utilizzazione territoriale è di 0,18 mq/mq applicabile alla superficie territoriale perimetrata, oltre a 1.375 mq di SUL per servizi di interesse pubblico realizzati da privati.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono:

- aree per parco attrezzato per lo sport con una superficie di circa mq 20.000;
- aree per servizi pubblici e privati e verde arredo stradale con una superficie di circa mq 7.000;
- aree per parcheggi pubblici da distribuire lungo le sedi viarie, determinate secondo gli standard vigenti e comunque non inferiori a 3.000 mq;

Per quanto riguarda gli edifici privati vanno rispettati i seguenti parametri:

- L’altezza massima è di 7,50 m per due piani abitabili;
- i distacchi tra gli edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, sono stabiliti dal P.U.A., che dovrà indicare le sagome d’ingombro e la quota d’imposta degli edifici;

- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq di superficie ogni 30 mq di SUL edificata;
- le aree fondiarie a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, con SUL superiori all'80% rispetto al totale previsto dal CPR7;
- in aggiunta alle aree con destinazione F6, le aree fondiarie a destinazione d'uso non residenziale con SUL inferiori al 20%, rispetto al totale corrispondente all'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale 0,17 mq/mq da destinare a negozi, uffici con unità immobiliari non superiori a 200 mq, sedi ricreative e culturali".

CPR8 - Comprensorio sito in località "Via dello Sport" ai margini meridionali del centro di Fiano Romano.

Le previsioni del P.R.G. sono indicative, rinviando alla redazione dei P.U.A. la localizzazione delle aree pubbliche e private. L'indice di utilizzazione territoriale è di 0,18 mq/mq applicabile alla superficie territoriale perimetrata.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono:

- aree per parcheggi pubblici da distribuire lungo le sedi viarie con una misura minima di 500 mq;
- aree per giardini pubblici con una misura minima di 500 mq;
- aree per servizi pubblici con una misura minima di mq 4.000;

Vanno rispettati i seguenti parametri:

- l'altezza massima di 7,00 m per due piani abitabili;
- i distacchi tra edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, con distanza minima di 10 m tra le pareti finestrate, sono stabiliti dal P.U.A., che dovrà inoltre indicare le sagome di ingombro e la quota d'imposta degli edifici;
- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq di superficie ogni 30 mq di cubatura edificata.
- in queste aree la destinazione residenziale non può superare i quattro/quinti del totale delle SUL realizzabili, mentre sul restante quinto è vincolante la destinazione non residenziale per servizi alla residenza così come previsto dal CPR3".

Art. 34 - Zone a verde privato.

L'intero articolo è ablatato in quanto la normativa prevista non corrisponde ad alcuna area dell'azonamento che sia stata prevista con tale destinazione.

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 località 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. 35 ter - Zona a servizi privati destinata a "Campeggio".

Si tratta di una zona a servizi privati in località le Sassete 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.).

Nelle aree oggetto di ampliamento, di cui alla variante puntuale adottata ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010, non sono consentiti modificazioni dello stato dei luoghi comportanti scavi o rinterri di altezza massima superiore a un metro. È consentita la realizzazione di piccole attrezzature ludico - sportive all'aperto e l'installazione di manufatti realizzati con sistemi di prefabbricazione leggera, quali roulottes, campers, bungalows e case mobili utilizzati per la sosta ed il soggiorno di turisti.

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 trattini, pari a 0,34 mq/mq;
- le destinazioni d'uso per servizi privati, nella misura del 70% della cubatura realizzabile, uguali a quelle previste per la zona F6;
- le destinazioni d'uso residenziali, nella misura del 30% della cubatura realizzabile;
- il distacco tra edifici e tra questi e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, con una distanza minima di 10,00 mt. tra le pareti finestrate;
- il distacco minimo dai confini 8,00 mt;
- aree per servizi pubblici pari al 40% della superficie oggetto del P.U.A.;
- aree di uso pubblico, strettamente connesse con gli edifici privati, pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici ed il restante a verde.

Art. 36 bis - Zona con prevalenza di servizi pubblici e privati di pubblico interesse (F7/1) - sita in località "Cascata".

La zona F7/1 si attua attraverso il Piano di Lottizzazione Convenzionata (PLC) che deve prevedere i seguenti indici e parametri urbanistici:

- indice di utilizzazione territoriale, pari a 0,35mq/mq applicabile alla superficie territoriale perimetrata;
- il suddetto indice determina la SUL per i servizi privati destinati nella misura del 70% ad edifici scolastici e a convivenze e nella misura del 30% a residenze;
- l'altezza massima degli edifici (tre piani) m 10,00;
- il distacco minimo dai confini m 8,00;
- il distacco minimo dal confine stradale m 5,00;
- il distacco minimo dagli edifici m 10,00;
- aree da destinare a servizi pubblici, quali edifici scolastici, attrezzature sportive e verde superiori al 40% della superficie della zona F7/1;
- aree private di uso pubblico, strettamente connesse con gli edifici privati, 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.

La sopradescritta norma viene inserita d'ufficio, così come prescritto dalla delibera di approvazione della G.R.

CAPO V - Zone produttive

Art. 37 - Zone artigianali e industriali D1 - D2 – D3

Tali zone sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività artigianali e industriali.

Analogamente a quanto avviene per le zone residenziali, si suddividono in zone artigianali e industriali esistenti consolidate (D1), zone artigianali e industriali di completamento (D2) e zone artigianali e industriali di nuovo impianto (D3).

In tutte le zone D sono vietate le destinazioni d'uso per le attività commerciali, mentre negli edifici, oltre alle attività artigianali e industriali, è consentita per ogni intervento l'installazione di magazzini, depositi e rimesse nella misura non superiore al 20% della superficie utile, di uffici e spazi espositivi, connessi con le attività artigianali e industriali, nella misura non superiore al 20% della superficie utile, nonché di residenze nella misura non superiore al 20% della superficie utile, a condizione che la realizzazione avvenga contemporaneamente a quella ammessa in ogni singolo lotto per le destinazioni artigianali e industriali; è consentita, in particolare la sola realizzazione di alloggi strutturalmente connessi e asserviti ai fabbricati produttivi (alloggi per gli addetti alla custodia o ad uso foresteria per il personale in missione); può essere ammesso, per ogni unità produttiva, solo un alloggio di superficie non superiore a 150 mq di SUL.

Deve considerarsi comunque consentito:

- l'insediamento di superfici di vendita (inferiori a 250 mq per unità produttiva), strutturalmente connesse ed asservite ai fabbricati produttivi, nelle quali si eserciti esclusivamente l'esposizione e vendita delle sole merci prodotte direttamente dalle attività manifatturiere attive nei fabbricati, cui dette superfici di vendita sono asservite;
- l'insediamento di imprese operanti nel settore della "logistica", in quanto tale attività deve annoverarsi fra le imprese a carattere industriale.

Inoltre, tutti gli interventi diretti nelle zone D devono prevedere:

- gli impianti di depurazione per liquami di scarico e per i residui gassosi della lavorazione, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale Sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia;
- i parcheggi nella misura del 10% della superficie utile degli edifici per attività artigianali e industriali e del 20% della superficie utile degli edifici destinati ad uffici e spazi espositivi;
- in corrispondenza degli ingressi le recinzioni devono essere arretrate per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

A) - Zone D1 - Zone artigianali e industriali esistenti consolidate

Queste zone sono costituite da lotti provvisti già di opere di urbanizzazione, sui quali già esistono impianti produttivi.

In tali zone l'attuazione è prevista tramite intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq
- altezza massima: 14,00 mt.
- distacco minimo dai confini 7,50 m;
- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;

- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque con un minimo di m 10,00;
- è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti.

È consentito, fatto salvo il rispetto dei distacchi minimi e delle altezze massime, il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti facenti parte delle diverse zone D1, purché ricadenti nel medesimo ambito urbano.

Sono fatte salve le destinazioni per parcheggi, servizi e verde delle aree pubbliche acquisite, o in corso di acquisizione, in esecuzione di precedenti piani urbanistici attuativi.

B) - Zone artigianali e industriali di completamento D2

Queste zone sono già provviste di opere di urbanizzazione, in esecuzione del Piano Urbanistico Attuativo "Fontanella del Solco" definitivamente approvato con Del. C.C. n. 6 del 2008. Sono costituite, quindi, da lotti urbanizzati in parte edificati e in parte ancora da edificare.

In tali zone l'attuazione è prevista tramite intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione fondiaria 0,60 mq/mq;
- altezza massima 14,00 m;
- distacco minimo dai confini 7,50 m;
- distacco minimo dal ciglio stradale 8,00 m;
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di m 10,00;
- è obbligatoria la messa a dimora di alberi ad alto fusto lungo il perimetro dei lotti.

Sono fatte salve le destinazioni per parcheggi, servizi e verde delle aree pubbliche acquisite in esecuzione del PUA "Fontanella del Solco".

C) - Zone artigianali e industriali di nuovo impianto D3

In tali zone "D3" il P.R.G. si attua attraverso il P.U.A. esteso a tutte le aree interne al perimetro indicato nella planimetria di piano con linea discontinua formata da una serie di trattini; il P.U.A. deve prevedere gli spazi pubblici e le aree private, e in particolare:

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq/mq
- altezza massima: 14,00 mt.
- distacco minimo dai confini: 7,50 mt.
- distacco minimo dal ciglio stradale: 8,00 mt.
- distacco tra gli edifici pari all'altezza dell'edificio più alto e con un minimo di mt. 10,00;
- aree per le urbanizzazioni primarie;
- strade di servizio ai lotti;
- parcheggi nella misura del 10% della superficie utile destinata ad attività produttive e del 30% della superficie utile destinata ad uffici, spazi espositivi e residenze.
- aree per le urbanizzazioni secondarie nella misura minima del 10% della superficie territoriale del P.U.A.;
- aree per interventi del Comune, a cui vanno cedute gratuitamente, nella misura del 30% della superficie territoriale del P.U.A. dedotta dell'area per le urbanizzazioni secondarie. Dette aree sono utilizzabili con gli stessi parametri di quella privata;
- gli ingressi, delle sedi stradali ai singoli lotti, arretrati per una profondità non inferiore alla metà dell'ampiezza dell'ingresso stesso.

Il P.U.A. deve prevedere gli impianti di depurazione dei liquami di scarico e per i residui gassosi delle lavorazioni, secondo disposizioni che saranno impartite dall'Ufficiale sanitario ai sensi delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 37 bis - Zone (D/SUAP) per attività produttive insediate ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010

1. Si tratta di zone interessate da procedimenti riguardanti l'insediamento di attività produttive, in variante puntuale al PRG, ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive) e ss.mm.ii.
2. La disciplina edilizia e urbanistica da applicare in queste zone è quella prevista dal progetto approvato con conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 e ratificato con deliberazione di consiglio comunale.
3. Qualora gli interventi in variante al PRG prevedano un incremento di valore degli immobili, tenuto conto della natura derogatoria dell'art. 8 del DPR 160/2010, trova applicazione l'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 nel calcolo del contributo di costruzione, il quale sarà determinato dal Comune, per la parte relativa a detta valorizzazione, in misura pari al 50% del maggior valore generato dalla variante.
4. Gli interventi in variante al PRG, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui all'art. 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. La monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato con le modalità previste dalla Del. C.C. n. 64 del 25/10/2012.
5. È fatta salva l'esecuzione, successivamente all'insediamento delle attività produttive in variante puntuale al PRG, di interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e quelli di restauro e risanamento conservativo, nonché tutti gli interventi che non comportino incrementi della consistenza edilizia e mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti.

Art. 38 - Zone agricole - Norme generali.⁴

Le zone agricole sono destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività strettamente connesse con la stessa.

~~Le relative concessioni edilizie possono essere ottenute oltre che dai proprietari e dagli operatori ed imprenditori agricoli anche dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi della legge 15.09.64 n. 756 rispettivamente, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della richiesta di concessione di cui sopra.~~

⁴ Prevale, per le zone E (agricole) la disciplina degli artt. da 54 a 58 del Titolo IV, Capo II della LR 38/1999

~~Tali concessioni possono altresì essere ottenute da quei coltivatori diretti o dagli appartenenti al loro nucleo familiare che non siano proprietari di abitazione e che dimostrino di dedicare all'attività medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale.~~

~~Tali zone sono edificabili per intervento diretto nel rispetto dei criteri, degli indici e dei parametri di seguito illustrati, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive, che discendono dalla applicazione di leggi specifiche attinenti la materia.~~

~~Nelle zone agricole sono consentite le nuove costruzioni, le attività e gli interventi edificatori sui fabbricati esistenti di cui alle seguenti lettere:~~

~~a) case di civile abitazione per i coltivatori diretti della terra, per operatori e imprenditori agricoli;~~

~~b) fabbricati di servizio dell'azienda quali rustici, stalle, fienili, depositi, porcili e in genere edifici per allevamenti non a carattere industriale strettamente integrati all'attività agricola dell'azienda. Dove ci sarà la necessità di realizzare impianti ed allevamenti a carattere industriale, si dovrà provvedere alla predisposizione di una specifica variante urbanistica;~~

~~c) stalle, porcilaie e in genere edifici per allevamenti di tipo intensivo con annessi fabbricati di servizio "una abitazione per ogni attività esercitata, per una SUL massima di 109 mq da destinare al personale" necessaria per la sorveglianza e manutenzione di detti impianti;~~

~~Per gli insediamenti di cui alla lettera c) le domande di concessione ad edificare possono essere inoltrate anche da soggetti diversi da quelli precedentemente elencati purché ne abbiano diritto a tutti gli effetti di legge.~~

~~Per il rilascio della concessione gratuita relativa alle costruzioni di cui ai paragrafi a), b), c), del presente articolo i richiedenti dovranno essere comunque in possesso dei requisiti di imprenditore a titolo principale in conformità a quanto previsto dalla legge 28.01.1977 n. 10, ai residenti che non sono in possesso di tali requisiti è consentito di ottenere il rilascio della concessione onerosa solo per la parte destinata dalle presenti NTA alla residenza.~~

~~Tutte le possibilità edificatorie previste per le zone agricole dalle presenti norme, si intendono utilizzabili una sola volta.~~

~~I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico - edilizio di zona, restano ineditabili anche nel caso di frazionamento successivo.~~

~~Tale vincolo è espressamente indicato, ove previsto, nei documenti a corredo della domanda di concessione ed è trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari. Ai fini del calcolo della superficie minima di intervento richiesta possono concorrere, anche le superfici del fondo eventualmente interessate dai vincoli di rispetto.~~

~~I volumi destinati ad abitazioni debbono essere separati da quelli destinati ad attrezzature necessarie alla conduzione del fondo agricolo.~~

~~Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuova edificazione nelle zone agricole sono sempre richiesti i distacchi dalle strade con l'osservanza del D.M. 01.04.1968 n. 1404 ed il rispetto del codice della strada ed il rispetto di una distanza minima dai confini di zona e/o di proprietà di m.5. Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcile, allevamento animale, a lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o la installazione di impianti di depurazione tutti in conformità alle prescrizioni che saranno impartite dalle autorità sanitarie competenti.~~

~~Per gli edifici esistenti in maniera documentata all'adozione del presente PRG e utilizzati ad uso produttivo e commerciale e per servizi privati, sono consentiti, nel rispetto della norma dell'art. 5 delle presenti N.T.A. gli interventi di ristrutturazione ai fini dell'adeguamento per l'igiene, per la sicurezza e per la prevenzione con la possibilità di incrementare le superfici utili fino ad un massimo del 20% di quelle attuali, purché la superficie coperta attuale non sia superiore a 500 mq. Nelle zone agricole è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti a condizione che la nuova edificazione avvenga nel rispetto degli indici stessi e sia considerata in misura complessiva (edifici esistenti - edifici di progetto) sull'intera superficie aziendale.~~

~~In ogni caso dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici inerenti alla struttura e alla tipologia caratterizzanti l'insediamenti preesistenti.~~

~~Inoltre, allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni o ad ampliamenti di edifici esistenti, potrà essere richiesta su parere della commissione edilizia la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante.~~

Le zone agricole si dividono in:

- zone agricole speciali E1 (artt. 39 e 40);
- zone agricole normali E2 (artt. 41 e 42).

A seguito delle osservazioni presentate alla Variante al PRG adottata con Delibera di C.C. n° 67/2000 e contro dedotte con Delibera di C.C. n° 16/2005, nelle zone agricole sono perimetrare e individuate con sigla VSP (Verde Sportivo Privato) quelle aree di proprietà privata utilizzate, in forza di legittimi titoli abilitativi, per attività sportive e/o di svago. Per gli edifici legittimamente realizzati, presenti in tali aree, sono consentiti, fatto salvo il rispetto dei vincoli sovraordinati, l'utilizzazione per attività sportive e di svago e interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde esistenti; sono altresì consentiti gli interventi di ristrutturazione ai fini dell'adeguamento per l'igiene, per la sicurezza e per la prevenzione con la possibilità di incrementare le superfici utili fino ad un massimo del 20% di quelle attuali.

Art. 39 - Zone agricole speciali (E1) (simbolo a V con lato da mm 9 più cerchietto Ø mm 7).

Norme specifiche per tipo di intervento.

~~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 Lorde.~~

~~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.:~~

- ~~a) indice di utilizzazione fondiaria = 0,005 mq/mq, di cui un massimo del 50% potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;~~
- ~~b) H = altezza massima m. 6,50 ad esclusione di particolari volumi tecnici;~~
- ~~c) Dc = distanza minima dai confini 10,00 m.;~~
- ~~d) Df = distanza tra fabbricati 10,00 m. e nel rispetto del codice della strada;~~
- ~~e) Ds = distanza delle strade come dal D.M. 01.04.68 n. 1444;~~
- ~~f) 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:~~

- ~~a) indice di utilizzazione fondiaria residenziale = 0,002 mq/mq che in ogni caso non dovrà superare i 180 mq di SUL per ciascun fondo;~~
- ~~b) indice di utilizzazione fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. precedente lettera b) = 0,0035 mq/mq;~~
- ~~c) H max.= altezza massima 6,50 m. ad esclusione di particolari volumi tecnici;~~
- ~~d) Dc = distanza minima dai confini 10,00 m.;~~
- ~~e) Df = distanza tra fabbricati 10,00 m.;~~
- ~~f) Ds = distanza dalle strade come dal D.M. 01.04.1444 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. 40 - Fabbricati residenziali esistenti in zona agricola speciale.

Per quanto riguarda i fabbricati esistenti di uso residenziale ubicati nella zona agricola speciale, fatte salve le disposizioni di cui ai precedenti articoli sono consentite:

- a)- opere di restauro e di manutenzione ordinaria e straordinaria;

~~b) piccoli lavori di sistemazione con ampliamenti "una tantum" non superiori a 10 mq di SUL, per il miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità.~~

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

Nelle zone agricole normali, 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 quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri 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.~~

Art. 42 - Edifici residenziali esistenti in zona E2

~~Per gli edifici esistenti in zona E2 in maniera documentata prima dell'adozione del presente PRG è consentito il recupero abitativo con la trasformazione e la demolizione e ricostruzione del volume esistente per ottenere una abitazione della superficie utile netta di 95 mq residenziali più 40 mq di cantina o garage realizzati al massimo su due piani con copertura a tetto, e distacchi dai confini di m 3 e dalle strade di m 5 salvo diverse specifiche prescrizioni del PRG agli elaborati di zonizzazione. Il distacco tra edifici è vincolato al rispetto dell'1/1 tra altezza e distanza tra i perimetri delle superfici coperte.~~

CAPO VI - Zone a vincolo speciale

Art. 43 - Generalità

Indipendentemente dalle previsioni del PRG e dalle presenti norme operano sul territorio comunale le disposizioni contenute in leggi speciali la cui esecuzione è demandata ad altre pubbliche amministrazioni.

I relativi vincoli si sovrappongono all'azzonamento contenute nel presente PRG pertanto si intendono utilizzabili ai fini degli interventi ammessi nelle varie zone anche le aree vincolate per quanto non in contrasto con le relative limitazioni e specifiche disposizioni.

Vincolo cimiteriale e sanitario

Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate al cimitero e alle relative aree di rispetto nelle quali sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori od oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

Si dovranno in ogni caso rispettare le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27.07.1934 n. 1265 e la legge 17.10.57 n. 938.

Per le altre aree di rispetto sanitario è prescritta l'inedificabilità assoluta.

Vincolo di rispetto ai corsi d'acqua

Per i corsi d'acqua pubblica si applicano le previsioni dell'art. 11 delle N.T.A. del P.T.P. n. 4

Vincolo di rispetto ambientale. Vincolo archeologico

Per le zone di interesse archeologico si applicano le previsioni dell'art. 17 delle N.T.A. del P.T.P. n. 4.

Vincolo di rispetto stradale, di acquedotto e elettrodotto

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nella edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati. Vi è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati oltre a quelli previsti per il rispetto degli standard urbanistici, a titolo precario e mediante apposita convenzione la installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le aree di rispetto determinate in vista della realizzazione di nuove strade stabiliscono un vincolo di inedificabilità assoluta. Vi è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici e privati a titolo precario e mediante apposita convenzione la installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.

Le distanze minime da osservarsi nella edificazione a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale sono quelle stabilite dal D.M. 01.04.68 e dal codice della strada D.L. 30.04.92, n. 285 integrato con D.L. 10.09.93, n. 360 e dal D.P.R. 26.04.1993, n. 147, a meno che nelle tavole del PRG siano indicate fasce di rispetto di maggiore ampiezza, o misure più restrittive per le varie zone. All'interno dei centri abitati valgono le indicazioni grafiche riportate nelle tavole del PRG

Art. 44 - Tutela e sviluppo del verde.

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

In tutti i progetti allegati alle domande per ottenere la concessione edilizia gli alberi e gli arbusti esistenti dovranno rigorosamente essere rilevati ed indicati su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare le piante esistenti, avendo particolare cura di non offendere gli apparati radicali ed osservando allo scopo la distanza minima di m 5,00 di tutti gli scavi (fondazioni, canalizzazioni, ecc.) dalla base del tronco (colletto).

L'abbattimento di piante esistenti può essere consentito solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da una (alta non meno di tre metri) a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito specificate.

Ogni abbattimento abusivo comporta automaticamente la decadenza della concessione edilizia, della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante. In tutti i progetti necessari per ottenere la concessione edilizia sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardini, o a coltivazioni e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.) precisando la denominazione di alberi ed arbusti.

Sulle aree per insediamenti a prevalenza residenziale, e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere posti a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelli piantati e poi deceduti) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta per ogni 100 metri quadrati di superficie fondiaria.

La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da formare gruppi alberati, o comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto ai fabbricati ed alla vista relativa.

Il taglio dei boschi è rigorosamente vietato, se non per comprovate ragioni di carattere ecologico: in questo caso oltre alla concessione, si dovranno ottenere le altre autorizzazioni previste dalle norme vigenti.

In relazione allo sviluppo ed alla difesa del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, per la eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

Art. 45 – Aree di Demanio e Private gravate da Usi Civici

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;

le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;

le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;

le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni Agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;

le terre pervenute agli enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;

le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvi-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsione di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge n° 1766 del 16.06.1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27.01.2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

Non possono comunque essere alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposti a vincoli sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni invece di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente Piano si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità alle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero all'art. 4 della Legge Regionale n° 6 del 07/01/2005.

Art. 46 - Eliminazione delle barriere architettoniche.

Per consentire l'agevole utilizzazione degli spazi costruiti da parte di tutti i cittadini, comprese le persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, nella progettazione degli edifici e nella sistemazione delle aree esterne, dovranno essere rispettate le prescrizioni normative della legislazione nazionale vigente in materia, oltreché quanto contenuto nell'art. 4 della L.R. n. 72/1975, nella legge 09.01.1989, n. 13 e relativo D.M. LL.PP. del 14 giugno 1989, n. 236 ed in particolare dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla legge 29.02.1986, n. 42 - art. 32.

TITOLO IV – Disposizioni transitorie e finali

Art 47 – Interventi edilizi diretti in corso di realizzazione

Per gli interventi edilizi diretti in corso di realizzazione, o per quelli i cui lavori siano ancora da iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire o titolo equipollente, alla data di adozione della presente variante alle N.T.A. continuano ad applicarsi le normative vigenti alla data del rilascio del titolo abilitativo.

Le norme previgenti, a scelta dell'interessato titolare del titolo abilitativo, continuano ad applicarsi per gli interventi sopra indicati anche in caso di richieste di varianti in corso d'opera non sostanziali nonché per le istanze di Permesso di Costruire e per le D.I.A. presentate prima del 27/01/2006.

Art 48 – Piani Urbanistici Attuativi vigenti in corso di esecuzione

Fatte salve le Norme Tecniche di Attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi approvati o adottati prima dell'entrata in vigore della presente variante, i nuovi parametri urbanistici ed edilizi possono essere utilizzati, a scelta degli interessati, anche per gli interventi in corso di esecuzione all'interno dei detti strumenti urbanistici esecutivi nonché per i P.U.A. di iniziativa pubblica o privata presentati per l'adozione entro 4 mesi dal 27/01/2006.

Art 49 – Riferimenti a normative Statali e Regionali

Tutti i richiami contenuti nelle presenti N.T.A. a leggi e disposizioni Statali e Regionali in materia, che alla data dell'adozione della presente variante siano state totalmente o parzialmente abrogate o variate, si intendono prive di qualunque efficacia e sostituite dalle prevalenti nuove disposizioni intervenute.

TITOLO V – Disposizioni in materia di Rigenerazione Urbana

Art. 50 – Disposizioni generali in materia di rigenerazione urbana – L.R. 18/07/2017 n. 7

1. Con le disposizioni di cui al presente titolo, si recepisce quanto previsto dagli artt. 4 e 5 della L.R. n. 7/2017. In particolare:

- Il presente articolo detta disposizioni generali per tutti gli interventi attuati ai sensi degli artt. 4 e 5 della L.R. n. 7/2017;
- Il successivo art. 51 disciplina l'attuazione degli interventi attuati ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7/2017;
- Il successivo art. 52 disciplina l'attuazione degli interventi attuati ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 7/2017.

2. Eventuali modifiche o integrazioni alla normativa richiamata al comma 1 si intendono automaticamente recepite nel presente titolo.

3. Gli interventi di cui al presente titolo sono finalizzati al perseguimento delle seguenti finalità indicate dall'art. 1 della L.R. 7/2017:

- *promuovere, incentivare e realizzare, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini, la rigenerazione urbana intesa in senso ampio e integrato comprendente, quindi, aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, anche per promuovere o rilanciare territori soggetti a situazioni di disagio o degrado sociali ed economici, favorendo forme di co-housing per la condivisione di spazi ed attività;*
- *incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, favorire il recupero delle periferie, accompagnare i fenomeni legati alla diffusione di piccole attività commerciali, anche dedicate alla vendita dei prodotti provenienti dalla filiera corta, promuovere e agevolare la riqualificazione delle aree urbane degradate e delle aree produttive, limitatamente a quanto previsto dall'articolo 4, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di complessi edilizi e di edifici in stato di degrado o di abbandono o dismessi o inutilizzati o in via di dismissione o da rilocalizzare;*
- *qualificare la città esistente, limitare il consumo di suolo, aumentare le dotazioni territoriali mediante l'incremento di aree pubbliche o la realizzazione di nuove opere pubbliche ovvero il potenziamento di quelle esistenti, favorire la mobilità sostenibile, in particolare potenziando la mobilità su ferro;*
- *aumentare la sicurezza dei manufatti esistenti mediante interventi di adeguamento sismico, di miglioramento sismico e di riparazione o intervento locale, tenuto conto delle norme tecniche per le costruzioni di cui al d.p.r. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni;*
- *favorire il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio insediato, promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, assicurando più elevati livelli di efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili nel rispetto della normativa vigente;*
- *promuovere e tutelare l'attività agricola, il paesaggio e l'ambiente, contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici nonché favorire l'effettivo utilizzo agricolo attraverso il riuso o la*

riqualificazione, anche con la demolizione e la ricostruzione, di fabbricati esistenti utilizzando le tecniche ed i materiali tipici del paesaggio rurale; in tale contesto la Regione incentiva la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nelle aree agricole, promuovendo misure volte a disincentivare l'abbandono delle coltivazioni, a sostenere il recupero produttivo, la rigenerazione delle aree agricole dismesse od obsolete, il ricambio generazionale in agricoltura e lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile;

- *promuovere lo sviluppo del verde urbano, l'adozione di superfici permeabili e coperture a verde pensile, la realizzazione di interventi per la regimentazione ed il recupero delle acque piovane.*

4. Gli interventi di cui al presente titolo sono consentiti nelle porzioni di territorio urbanizzate così definite dalla L.R. 7/2017:

- le porzioni di territorio classificate dalla Carta dell'uso del suolo, di cui alla deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2000, n. 953, come insediamento residenziale e produttivo, zone estrattive, cantieri e discariche e aree verdi urbanizzate;
- la parte di territorio già trasformata in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici;
- le porzioni di territorio individuate come trasformabili dalle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi incluse le aree per gli standard urbanistici ancorché non realizzati.

5. Gli interventi di cui al presente titolo sono consentiti su edifici legittimamente realizzati o per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero intervenga l'attestazione di avvenuta formazione del silenzio assenso sulla richiesta di concessione edilizia in sanatoria con le modalità di cui all'articolo 6 della legge regionale 8 novembre 2004, n. 12 (Disposizioni in materia di definizione di illeciti edilizi) e successive modifiche.

6. Le disposizioni di cui al presente titolo non si applicano:

- nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta, ad eccezione degli interventi che comportino la delocalizzazione al di fuori di dette aree;
- nelle aree naturali protette, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani dal Piano territoriale paesistico regionale (PTPR), fatto salvo quanto previsto dal piano dell'area naturale protetta e dalla legge regionale 6 ottobre 1997, n. 29 (Norme in materia di aree naturali protette regionali) e successive modifiche e integrazioni;
- nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, ad esclusione delle zone individuate come paesaggio degli insediamenti urbani e paesaggio degli insediamenti in evoluzione dal PTPR e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 4, della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 (Norme in materia di programmi integrati di intervento per la riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio della Regione) e successive modifiche.

7. Gli interventi di cui al presente titolo sono realizzati in conformità e nel rispetto della normativa di settore e della pianificazione sovraordinata a quella comunale. Per gli edifici situati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, gli interventi di cui al presente titolo sono consentiti, nel rispetto del PTPR, previa autorizzazione ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 149 del medesimo decreto legislativo e dall'allegato A al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31

(Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata).

8. Per l'attuazione del presente titolo la consistenza edilizia degli edifici esistenti in termini di superficie o di volume è costituita dai parametri edilizi posti a base del titolo abilitativo originario; i medesimi parametri devono essere utilizzati per il calcolo degli incentivi edilizi consentiti, mentre il titolo abilitativo viene rilasciato in base ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici vigenti. Per convertire il volume in superficie o viceversa si applica la formula $\text{superficie} = \text{volume}/3,2$ ovvero $\text{volume} = \text{superficie} \times 3,2$. Per gli edifici industriali ed artigianali la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata ai sensi della legge regionale 12 settembre 1977, n. 35 (Tabelle parametriche regionali e norme di applicazione della legge 28 gennaio 1977, n. 10, per la determinazione del contributo per le spese di urbanizzazione gravante le concessioni edilizie) e successive modifiche. Per gli edifici condonati, la consistenza edilizia della preesistenza è calcolata, in relazione allo stato di fatto dell'edificio, mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato di conversione della superficie netta in superficie lorda. Nel caso in cui il titolo abilitativo non faccia riferimento a parametri edilizi in termini di volume o superficie, la consistenza della preesistenza viene determinata in termini di volume mediante perizia giurata o relazione asseverata di un tecnico abilitato in relazione allo stato di fatto dell'edificio.

9. Per gli edifici di nuova costruzione, realizzati mediante interventi di demolizione e ricostruzione con volumetria o superficie lorda aggiuntive rispetto a quelle preesistenti, è richiesto un indice di prestazione energetica tale da garantire almeno il raggiungimento della classe energetica A1 di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).

Art. 51 – Disposizioni per il cambio di destinazione d'uso degli edifici ai sensi dell'art. 4 della L.R. 18/07/2017 n. 7

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della L.R. 18/07/2017 n° 7 e ss.mm.ii. sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione ricostruzione, di singoli edifici aventi una superficie lorda complessiva sino a un massimo di mq 10.000, con mutamento della destinazione d'uso tra le categorie funzionali individuate all'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001 con esclusione di quella rurale; il cambio di destinazione d'uso non è applicabile alle superfici accessorie esistenti.

2. Per ciascuna delle zone omogenee individuate ai sensi del DM 1444/1968, sono consentiti i seguenti mutamenti di destinazione d'uso, tra le diverse categorie funzionali individuate all'articolo 23ter del DPR 380/2001:

- Zona A = I cambi di destinazione d'uso sono disciplinati dai vigenti Piani di Recupero;
- Zona B = Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra tutte le categorie funzionali previste dall'art. 23ter del DPR 380/2001 ad esclusione di quella rurale;
- Zona C = Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra tutte le categorie funzionali previste dall'art. 23ter del DPR 380/2001 ad esclusione di quella rurale;

- Zone D = Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra tutte le categorie funzionali previste dall'art. 23ter del DPR 380/2001 ad esclusione di quella rurale e di quella residenziale;
 - Zone E = Non sono consentiti cambi di destinazione d'uso ai sensi del presente articolo;
 - Zone F = Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra tutte le categorie funzionali previste dall'art. 23ter del DPR 380/2001 ad esclusione di quella rurale;
3. Sono esclusi gli interventi che prevedono l'apertura di medie e grandi strutture di vendita di cui all'art. 15 comma 1 lettere i) e l) della L.R. 22/2019 e s.m.i.
4. Gli interventi di cui al presente articolo, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, devono prevedere la cessione all'amministrazione di aree per gli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968. La monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 500 mq ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato con le modalità previste dalla Del. C.C. n. 64 del 25/10/2012. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui al presente titolo, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.
5. Qualora gli interventi di cui al presente articolo prevedano un incremento di valore generato dal mutamento di destinazione d'uso, tenuto conto della natura derogatoria dell'art. 4 della L.R. 7/2017, trova applicazione l'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/2001 nel calcolo del contributo di costruzione, il quale sarà determinato dal Comune, per la parte relativa a detta valorizzazione, in misura pari al 50% del maggior valore generato dal cambio d'uso.
6. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.
7. Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiari di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dal presente titolo.
8. Le premialità di cui al presente titolo si applicano una sola volta e non sono cumulabili tra loro e con quelle previste da altre leggi regionali e statali.
9. Gli interventi di modifica di destinazione d'uso di cui al presente articolo determinano automaticamente la modifica della destinazione di zona dell'area di sedime e delle aree pertinenziali dell'edificio, nonché delle aree cedute per gli standard urbanistici, comprese quelle per la viabilità pubblica prevista dal progetto. Con cadenza quinquennale, è necessario procedere all'adeguamento cartografico del PRG.

Art. 52 – Interventi per il miglioramento sismico e per l'efficientamento energetico degli edifici ai sensi dell'art. 5 della L.R. 18/07/2017 n. 7

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della L.R. 18/07/2017 n° 7 e s.m.i. al fine di incentivare gli interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico sono consentiti interventi di ampliamento del 20 per cento della volumetria o della superficie utile esistente degli edifici a destinazione residenziale per un incremento massimo di mq 70 di superficie;
2. Nel caso in cui gli edifici di cui al presente articolo già rispettino quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001 gli ampliamenti sono consentiti con il solo efficientamento energetico dell'edificio che genera l'ampliamento.
3. Gli ampliamenti di cui al comma 1 sono consentiti previa acquisizione di idoneo titolo abilitativo di cui al d.p.r. 380/2001, anche con aumento delle unità immobiliari. Tali interventi si applicano agli edifici legittimi o legittimati per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio in sanatoria, anche se ricadenti nelle zone omogenee E di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968.
4. Gli ampliamenti si realizzano:
 - In adiacenza o in aderenza rispetto al corpo di fabbrica anche utilizzando parti esistenti dell'edificio; ove ciò non sia possibile oppure comprometta l'armonia estetica del fabbricato esistente potrà essere autorizzata la costruzione di un corpo edilizio separato. In tal caso dovrà essere prodotto atto di vincolo di pertinenzialità del corpo edilizio separato rispetto al fabbricato esistente e di inalienabilità dello stesso separatamente dal fabbricato esistente; l'assenza di tale atto di vincolo determina la decadenza dei benefici di cui all'art. 5 della L.R. 18/07/2017 n° 7 con applicazione delle sanzioni per opere abusive di cui al D.P.R. 380/2001.
 - Nel rispetto delle altezze e delle distanze previste dalla legislazione vigente ai sensi degli articoli 8 e 9 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1444/1968 e dagli strumenti urbanistici del Comune di Fiano Romano.
 - Nel rispetto di quanto previsto per gli interventi di miglioramento sismico sugli edifici esistenti dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.P.R. 380/2001.
5. Gli ampliamenti devono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e, in particolare, dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) nonché dalla l.r. 6/2008, dai decreti del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 e n. 75 e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 (Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici).
6. Gli ampliamenti di cui al presente articolo non si sommano con gli ampliamenti eventualmente consentiti sui medesimi edifici dalla L.R. 7/2017, nonché con quelli previsti o già realizzati in applicazione di altre norme regionali o degli strumenti urbanistici vigenti.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR.
8. La condizione inderogabile che deve essere rispettata per beneficiare del suddetto ampliamento è che si intervenga sull'intero corpo di fabbrica preesistente con interventi di miglioramento sismico (nel rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni), se necessari, e

comunque mediante interventi che producano un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

9. Gli interventi di efficientamento energetico devono essere realizzati nel rispetto delle previsioni della l.r. 6/2008 per le parti della stessa legge che non siano state superate da normative statali sopravvenute. I benefici in termini di miglioramento delle prestazioni energetiche dell'intero edificio dovranno essere certificati da un tecnico abilitato.

10. Le disposizioni si applicano anche agli edifici a destinazione d'uso mista purché la destinazione residenziale sia prevalente rispetto alle altre, ovvero la superficie lorda a destinazione d'uso residenziale sia calcolabile in misura superiore al 50% della superficie lorda complessiva del fabbricato. In tali ipotesi, l'ampliamento sarà calcolato in misura percentuale con esclusivo riferimento alla porzione di edificio avente destinazione residenziale.

11. La premialità consentita, che non potrà superare i 70 metri quadrati, viene calcolata in relazione alla superficie lorda dell'intero edificio e non in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui lo stesso è composto. La ripartizione dell'ampliamento previsto tra le diverse unità immobiliari è effettuata in proporzione alla superficie di ogni singola unità immobiliare ricompresa nell'edificio oggetto di intervento, fatta salva la possibilità di diverse ripartizioni pattuite tra i proprietari delle diverse unità immobiliari.