



COMUNE DI FIANO ROMANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA ZONA BM DI P.R.G.

APPROVATO con Del. G.C. n. _____ del _____



SINDACO DI FIANO ROMANO
Ottorino Ferilli

SEGRETARIO COMUNALE

**RESPONSABILE AREA URBANISTICA E
SVILUPPO DEL TERRITORIO del
COMUNE DI FIANO ROMANO**

Ing. Giancarlo Curcio

Progettista incaricato:

Arch. Alessandra D'Egidio

Disegnatore

Geom. Gilberto Capobianchi

Committenti:

Zamponi Carlo.....

Zamponi Carla.....

Zamponi Alessandra.....

Zamponi Patrizia.....

Zamponi Bruna.....

D'Egidio Vittorio.....

D'Egidio Oliviero.....

Mazzetta Emma.....

Capobianchi Ferminio.....

Norme Tecniche di Attuazione

Comune di Fiano Romano
Città Metropolitana di Roma Capitale

Piano Urbanistico Attuativo
Zona BM
Via Tiberina / Via delle Felciare

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Ambito di applicazione

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) della Zona BM del PRG di Fiano Romano, in località Via Tiberina / Via delle Felciare.

Il PUA è redatto nel rispetto delle norme statali e regionali e in conformità al vigente PRG del Comune di Fiano Romano, a meno delle modifiche apportate ai sensi dell'art. 1bis comma 2 della L.R. 36/1987, come meglio specificato nella Relazione Tecnica ed illustrate negli elaborati grafici.

Il PUA, nello specifico, è finalizzato a disciplinare:

- gli interventi di ristrutturazione urbanistica dei singoli comparti edificatori di cui all'art. 6, da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato, ex art. 28-bis DPR 380/2001, come meglio specificato all'art. 7;
- gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare esistente, da attuarsi mediante intervento diretto, come meglio specificato all'art. 8.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme, si rimanda alle norme del PRG e alle norme e regolamenti tecnico-edilizi statali, regionali e comunali.

Art. 2 – Elaborati costituenti il Piano

Il Piano Urbanistico Attuativo per la Zona BM di PRG, in località Via Tiberina / Via delle Felciare, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 – Inquadramento Urbanistico;
- Tav. 2 – Rilievo su base catastale e piano quotato;
- Tav. 3 – Modifiche ex art. 1bis comma 2 L.R. 36/1987;
- Tav. 4 – Individuazione dei comparti e consistenze edilizie;
- Tav. 5 – Zonizzazione;
- Schema di convenzione;
- Elaborati geologico – vegetazionali.

Art. 3 – Categorie di intervento edilizio

Sono consentite, nell'ambito di intervento del PUA, tutte le categorie di intervento edilizio, così come definite dall'art. 3 del DPR 380/2001:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Ai soli fini dell'individuazione delle modalità di attuazione degli interventi, come meglio specificato agli artt. 5, 6, 7 e 8, si intendono, inoltre, come “sostituzione edilizia”, quegli interventi che si attuano mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici, a prescindere che gli stessi possano essere qualificati, ai sensi del DPR 380/2001, come interventi di ristrutturazione edilizia o come interventi di nuova costruzione.

Art. 4 – Destinazioni d'uso

Sono consentite, nell'ambito di intervento del PUA, le seguenti destinazioni d'uso, con le specifiche limitazioni illustrate nel presente articolo:

- residenziale;
- non residenziale, limitatamente a:
 - turistico – ricettiva;
 - produttiva e direzionale, limitatamente a uffici, artigianato di servizio, attrezzature sportive, sanitarie, culturali e di uso pubblico, in genere;
 - commerciale, limitatamente a pubblici esercizi, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (secondo i limiti previsti dalle norme statali e regionali e dalla pianificazione comunale di settore).

Sono fatte salve le destinazioni d'uso presenti in forza di legittimi titoli abilitativi edilizi.

I cambi di destinazione d'uso sono consentiti, mediante l'acquisizione dello specifico titolo abilitativo ed il pagamento del relativo contributo di costruzione, come previsto dalle vigenti norme, secondo le seguenti limitazioni:

- è sempre consentito il cambio di destinazione da un uso non residenziale verso altro uso non residenziale, qualora il nuovo uso non residenziale sia compreso tra quelli consentiti dal presente articolo;
- è sempre consentito il cambio di destinazione da un uso non residenziale verso un uso residenziale;
- il cambio da un uso residenziale verso uno degli usi non residenziali consentiti è possibile solo qualora, all'interno del comparto di intervento, la SUL non residenziale non abbia già raggiunto (o superato) la quota del 50% della SUL realizzabile nel comparto stesso, così come previsto dal PRG vigente per la zona BM.

Negli eventuali interventi di completamento, che prevedano l'incremento della SUL esistente nel comparto di intervento:

- è sempre consentito l'insediamento di nuovi manufatti a destinazione residenziale;
- l'insediamento di nuovi manufatti a destinazione non residenziale è possibile solo qualora, all'interno del comparto di intervento, la SUL non residenziale non abbia già raggiunto (o superato) la quota del 50% della SUL realizzabile nel comparto stesso, così come previsto dal PRG vigente per la zona BM.

Art. 5 – Viabilità e Standard urbanistici

La viabilità a servizio dell'ambito di intervento del PUA è costituita dalle strade esistenti (Via Tiberina e Via delle Felciare) e da un tracciato di nuova previsione, lievemente modificato rispetto alle previsioni di PRG, che corre lungo il perimetro settentrionale ed orientale del PUA. Detto nuovo tracciato, ad eccezione di un breve tratto, che resta incluso nell'adiacente perimetro del futuro PUA C3 in località Sorbo, è interamente compreso nei comparti edificatori, di cui all'art. 6, individuati dal PUA. La realizzazione di tale nuovo tratto viario è a carico dei proprietari, con obbligo di cessione gratuita a favore del Comune, in sede di attuazione delle previsioni del PUA mediante permesso di costruire convenzionato, come meglio specificato all'art. 7.

Il fabbisogno di standard urbanistici dovrà essere computato secondo quanto previsto dal DM 1444/1968, fatta salva la sopravvenienza di normative prevalenti.

Il fabbisogno di parcheggi pertinenziali è fissato in 10 mq ogni 30 mq di SUL, in conformità con quanto previsto dal PRG.

Qualora si preveda la realizzazione di medie strutture di vendita, deve farsi riferimento, per il computo delle dotazioni di standard urbanistici e parcheggi pertinenziali, a quanto previsto dalle norme statali e regionali e dalla pianificazione comunale di settore.

Gli standard urbanistici e i parcheggi pertinenziali dovranno obbligatoriamente essere reperiti all'interno dei singoli comparti, di cui all'art. 6, qualora siano previsti interventi edilizi che comportano incremento del carico urbanistico (cambi di destinazione d'uso – ampliamenti e nuove edificazioni – sostituzioni edilizie – ristrutturazioni urbanistiche). Il fabbisogno dovrà essere riferito all'intera SUL oggetto di intervento.

In considerazione dell'esigua consistenza del fabbisogno di aree per servizi pubblici (6,5 mq/abitante per le sole destinazioni residenziali), che non consentirebbe un'efficace utilizzazione delle relative dotazioni reperite per l'insediamento di attrezzature collettive e per l'istruzione, è facoltà dei proprietari soddisfare detto fabbisogno attraverso il reperimento di dotazioni, equivalenti per estensione, da destinare ad aree per verde pubblico o parcheggi pubblici.

La realizzazione, la gestione, la custodia e la manutenzione delle aree per standard urbanistici e per parcheggi pertinenziali è generalmente posta in carico ai proprietari, senza obbligo di cessione a favore del Comune e fatta salva l'apposizione di un vincolo di destinazione pubblica in sede di stipula della convenzione o di rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Sono inoltre specificamente individuate dal PUA, nell'elaborato di zonizzazione, le seguenti aree con destinazione pubblica:

- tre aree di verde pubblico, due nel comparto A ed una nel comparto C; dette aree, sono equivalenti in superficie all'area con destinazione F1 di PRG vigente, inclusa nel perimetro del PUA; tali aree non contribuiscono al soddisfacimento del fabbisogno di standard, in quanto costituiscono dotazione di verde pubblico afferente agli ambiti esterni al PUA; in sede di attuazione del PUA mediante permesso di costruire convenzionato, come previsto dall'art. 7, i proprietari hanno l'obbligo di realizzazione e cessione gratuita a favore del Comune di tali aree; permane in carico ai proprietari la gestione, la custodia e la manutenzione;
- il parcheggio su terreno comunale lungo Via delle Felciare incluso nel comparto D; detta area di sosta, non specificamente prevista dal PRG, può contribuire al soddisfacimento del fabbisogno di standard del comparto D, con obbligo di realizzazione dello stesso a carico dei proprietari, in sede di attuazione del PUA mediante permesso di costruire convenzionato, come previsto dall'art. 7.

La possibilità per i proprietari di realizzare le opere di urbanizzazione primaria, a scomputo del contributo di costruzione, è limitata alla realizzazione della viabilità e alla realizzazione delle aree con destinazione pubblica, specificamente individuate dal PUA, di cui al comma precedente, soggette a cessione a favore del Comune o già di proprietà comunale.

Art. 6 – Comparti edificatori

Il PUA individua, al fine di dare attuazione ad operazioni complesse di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, quattro distinti comparti, delineati sulla base dell'assetto proprietario e dello stato dei luoghi. I comparti individuati sono i seguenti:

- Comparto A, di superficie territoriale pari a circa 15.370 mq, coincidente con la proprietà Zamponi (Alessandra, Bruna, Carlo, Patrizia); all'interno del comparto A, oltre alle aree fondiarie, sono previsti:
 - un tratto consistente della viabilità di previsione;
 - due delle aree di verde pubblico specificamente individuate nell'elaborato di zonizzazione;
- Comparto B, di superficie territoriale pari a circa 2.943 mq, coincidente con la proprietà D'Egidio Vittorio ed Oliviero; nel comparto B non sono presenti componenti ulteriori rispetto alle aree fondiarie;
- Comparto C, di superficie territoriale pari a circa 4.000 mq, coincidente con la proprietà Zamponi Carla; all'interno del comparto C, oltre alle aree fondiarie, sono previsti:
 - un breve tratto della viabilità di previsione;
 - una delle aree di verde pubblico specificamente individuate nell'elaborato di zonizzazione;
- Comparto D, di superficie territoriale pari a circa 377 mq, coincidente con la proprietà Mazzetta Emma e Capobianchi Ferminio; all'interno del comparto D, oltre alle aree fondiarie, è previsto:
 - il parcheggio di previsione, su suolo comunale, lungo Via delle Felciare, specificamente individuato nell'elaborato di zonizzazione.

Nell'ambito del solo comparto A sono individuati, nell'elaborato di zonizzazione, due distinti sub-comparti, per i quali è consentita l'attuazione in forma autonoma, secondo quanto meglio specificato nell'art. 7.

La SUL insediabile in ciascuno dei comparti, fatta salva la previa verifica della legittimità dei fabbricati esistenti, è pari alla maggiore delle due seguenti quantità:

- somma della SUL dei fabbricati legittimi esistenti nel singolo comparto;
- SUL risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (IUT) medio alla superficie territoriale di proprietà privata ricompresa nel perimetro del singolo comparto; detto IUT medio coincide con la media ponderata degli indici previsti dal PRG per ciascuna delle componenti ricomprese nei comparti.

Sulla base della stima (indicativa) effettuata riguardo la consistenza dei fabbricati esistenti, la SUL insediabile per ciascun comparto è, quindi la seguente:

Comparto	Sup. Territoriale (ST) privata	SUL esistente (stimata)	IUT medio di PRG	IUT x ST (SUL da PRG)	SUL insediabile (stimata)
A	15.370 mq	3.630 mq	0,20 mq/mq	3.045 mq	3.630 mq
B	2.943 mq	1.846 mq	0,26 mq/mq	765 mq	1.846 mq
C	4.000 mq	843 mq	0,11 mq/mq	423 mq	843 mq
D	377 mq	77 mq	0,00 mq/mq	0 mq	77 mq

Art. 7 – Attuazione mediante permesso di costruire convenzionato

Per gli interventi edilizi, come definiti all'art. 3, che comportino sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica, è prescritto il ricorso a Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001.

Il Permesso di costruire convenzionato dovrà essere esteso all'intero comparto oggetto di intervento. Nel solo caso del comparto A, è consentita l'autonoma attuazione di due distinti sub-comparti, indicativamente riportati nell'elaborato di zonizzazione, con un'estensione compresa tra il 40% e il 60% di quella dell'intero comparto.

La convenzione dovrà essere stipulata, con atto pubblico, prima del rilascio del permesso di costruire, sulla base dello schema, compreso tra gli elaborati del PUA, approvato contestualmente al PUA stesso dalla Giunta Comunale, così come previsto dall'art. 1bis comma 2 della L.R. 36/1987 e consentito dallo stesso art. 28-bis del DPR 380/2001. La convenzione, alla cui stipula provvede il responsabile dell'ufficio comunale competente, allo scopo delegato dalla Giunta Comunale in sede di deliberazione di approvazione del PUA, dovrà prevedere, in capo ai proprietari:

- la cessione gratuita a favore del Comune, per il solo comparto di intervento, delle aree per la viabilità e di quelle per il verde e per il parcheggio specificamente individuate nell'elaborato di zonizzazione, come meglio specificato nell'art. 4; l'acquisizione di dette aree è autorizzata dalla Giunta Comunale in sede di deliberazione di approvazione del PUA, così come previsto dall'art. 1bis comma 2 della L.R. 36/1987;
- l'apposizione di un vincolo di destinazione pubblica per le ulteriori dotazioni di aree per standard urbanistici reperite all'interno del comparto di intervento, secondo quanto specificato all'art. 4;
- l'obbligo a realizzare i tratti di viabilità presenti nel comparto di intervento e le relative reti di servizio (fogne, acquedotto, illuminazione pubblica, rete elettrica, rete gas, rete telecomunicazioni);
- l'obbligo a realizzare, gestire, custodire e mantenere le altre aree con destinazione pubblica (verde pubblico e parcheggi) reperite nel comparto di intervento;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

L'attuazione degli interventi è prevista nel rispetto delle seguenti grandezze edilizie, in conformità con quanto previsto dal PRG vigente per la zona BM:

- altezza massima: 7,50 m;
- numero massimo dei piani fuori terra: n. 2;
- distacco dalle strade: 5,00 m;
- distacco dai confini: pari a metà dell'altezza del fabbricato;
- distacco tra fabbricati: 10,00 m.

Art. 8 – Attuazione mediante intervento diretto

E' consentita la possibilità di intervento diretto, senza ricorso al permesso di costruire convenzionato e fatta salva l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio eventualmente prescritto, nei casi di intervento diversi da quelli previsti dall'art. 7, quindi, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con esclusione della sostituzione edilizia, così come definiti all'art. 3.

L'attuazione degli interventi è prevista nel rispetto delle medesime grandezze edilizie, riportate all'art. 7 e comporta l'obbligo di reperimento, all'interno del comparto di intervento, degli standard urbanistici, come meglio specificato all'art. 5.