



# COMUNE DI FIANO ROMANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO DEL POLO DIDATTICO  
SPORTIVO IN LOCALITA' BELVEDERE - AGGIORNAMENTO 2022



**SINDACO DI FIANO ROMANO**  
Dott. Davide Santonastaso

**DIRIGENTE SETTORE II -TECNICO**  
Ing. Giancarlo Curcio

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Maria Lobaccaro

**DISEGNATORE**  
Arch. Gilberto Capobianchi

TITOLO TAVOLA

## - Norme Tecniche di Attuazione

NUMERO TAVOLA

FORMATO

SCALA

DATA DI EMISSIONE

REVISIONE

.....

27/01/2022

Comune di Fiano Romano  
Città Metropolitana di Roma Capitale

**Piano Urbanistico Attuativo  
per il completamento del  
Polo didattico sportivo in località Belvedere**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **TITOLO I – Prescrizioni di carattere generale**

### **Art. 1 – Ambito di applicazione**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) finalizzato al completamento del Polo didattico sportivo in località Belvedere.

Il PUA è redatto in variante al vigente PRG del Comune di Fiano Romano, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987.

Il perimetro del PUA coincide con la Zona F8 di PRG, appositamente costituita con la variazione al PRG, disposta attraverso l'approvazione del PUA.

Il PUA, nello specifico, è finalizzato a disciplinare:

- La realizzazione degli interventi di interesse pubblico necessari per il completamento e la riorganizzazione del Polo didattico sportivo in località Belvedere;
- I meccanismi compensativi necessari per l'acquisizione delle aree con destinazione pubblica;
- La realizzazione degli interventi edilizi privati, conseguenti l'attribuzione dei diritti edificatori di natura compensativa.

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 il completamento del Polo didattico sportivo in località Belvedere, 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 – Variante di PRG;
- Tav. 4 – Zonizzazione e Stato delle proprietà;
- Tav. 5 – Planovolumetria indicativa;
- Tav. 6 – Schema delle urbanizzazioni primarie;
- Tav. 7 – Verifica Standard urbanistici
- Schema di convenzione;

- Elaborati geologico – vegetazionali.

### **Art. 3 – Categorie di intervento edilizio**

Sono consentite, all'interno del perimetro di intervento del PUA, con le limitazioni e le modalità di attuazione specificate nei seguenti articoli, 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.

### **Art. 4 – Destinazioni d'uso**

Sono consentite, all'interno del perimetro di intervento del PUA, le seguenti destinazioni d'uso, con le limitazioni e le modalità di attuazione specificate nei seguenti articoli:

- 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 ed esercizi di vicinato.

### **Art. 5 – Zonizzazione**

L'ambito di intervento oggetto del PUA, di estensione complessiva pari a circa 7,9 ettari, è articolato in tre distinti Comparti edificatori, coerenti con lo stato delle proprietà all'atto della redazione del Piano; i tre seguenti Comparti edificatori sono individuati nella Tav. 4 (Zonizzazione e Stato delle proprietà):

- Comparto 1 (proprietà Gruppo Vela) con estensione complessiva pari a circa 6,5 ettari;
- Comparto 2 (proprietà Caprioli) con estensione complessiva pari a circa 1,0 ettari;
- Comparto 3 (proprietà Cola, Tozzi, Tocchi) con estensione complessiva pari a circa 0,4 ettari.

Ogni singolo comparto è suddiviso, secondo l'articolazione riportata nella Tav. 4 (Zonizzazione e Stato delle proprietà), in:

- Ambito di cessione gratuita per standard urbanistici, all'interno del quale sono localizzate le opere pubbliche (viabilità comunale, parcheggi pubblici, verde pubblico e servizi pubblici di livello locale) e che è acquisito al patrimonio del Comune attraverso la cessione compensativa disciplinata dal seguente art. 9;
- Ambito di concentrazione edilizia, all'interno del quale è prevista la realizzazione delle nuove edificazioni private, conseguenti l'attribuzione dei diritti edificatori di natura compensativa, secondo quanto previsto dal seguente art. 9.

## **TITOLO II – Modalità di attuazione delle Opere Pubbliche**

### **Art. 6 – Viabilità comunale e infrastrutture a rete**

La viabilità comunale di nuova realizzazione è localizzata all'interno degli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici" ed è costituita da due assi viari che innervano il Polo didattico sportivo raccordandolo con la viabilità locale esistente, in modo da consentire agevole accesso alle attrezzature pubbliche.

In corrispondenza dell'incrocio tra Via Tiberina e Via delle Felciare è prevista la realizzazione di una nuova rotatoria, che costituirà il principale punto di accesso carrabile al Polo didattico sportivo.

Secondo quanto indicato nella Tav. 6 (Schema delle urbanizzazioni primarie) tutte le infrastrutture a rete di nuova realizzazione sono prevalentemente previste lungo le direttrici stradali (acquedotto, fognature, gas, telefono, elettricità, pubblica illuminazione).

La progettazione e la realizzazione di tali opere è, in generale, a carico del Comune, fatta eccezione per l'eventuale attuazione delle previsioni di Piano attraverso Permesso di costruire convenzionato, come previsto dal seguente art. 13.

### **Art. 7 – Parcheggi pubblici**

Le aree per parcheggi pubblici di nuova realizzazione sono localizzate all'interno degli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici" e consistono in due aree principali, individuate nella Tav. 7 (Verifica Standard urbanistici):

- Parcheggio P1, di circa 3.815 mq, posto in adiacenza alla nuova rotatoria, a servizio del campo sportivo, della scuola primaria e della scuola dell'infanzia;
- Parcheggio P2, di circa 1.170 mq, posto tra la scuola elementare ed il nuovo polo natatorio, a servizio di quest'ultimo.

La progettazione e la realizzazione di tali aree è, in generale, a carico del Comune, fatta eccezione per l'eventuale attuazione delle previsioni di Piano attraverso Permesso di costruire convenzionato, come previsto dal seguente art. 13.

Ulteriori stalli di sosta saranno localizzati lungo la viabilità (ove possibile).

### **Art. 8 – Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale**

Le aree per verde pubblico e servizi pubblici di nuova realizzazione sono localizzate all'interno degli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici" e consistono in sei aree principali, individuate nella Tav. 7 (Verifica Standard urbanistici):

- Area VS1, di circa 3.310 mq, posta lungo la Via Tiberina, tra questa e la viabilità interna del Polo didattico sportivo; detta area è destinata alla realizzazione di

opere di arredo e verde attrezzato, con percorsi pedonali che consentano l'accesso al Polo dalla Via Tiberina;

- Area VS2, di circa 14.740 mq, coincidente con la porzione del Campo sportivo Sandro Pertini posta all'interno del Comparto 1; la destinazione a campo sportivo di detta area è confermata; sono consentite opere di manutenzione e ristrutturazione del campo, nonché la manutenzione, ristrutturazione e nuova realizzazione delle strutture ad esso complementari;
- Area VS3, di circa 2.035 mq, posta tra il parcheggio P1, la scuola elementare e la nuova strada tra Via Tiberina e Via Belvedere; detta area è destinata alla realizzazione di opere di arredo e verde attrezzato, con percorsi pedonali che consentano l'accesso al Polo dalla nuova viabilità;
- Area VS4, di circa 1.465 mq, posta tra la nuova strada tra Via Tiberina e Via Belvedere, la scuola dell'infanzia e il confine nord del PUA; detta area è destinata alla esclusiva realizzazione di opere di arredo a verde stradale;
- Area VS5, di circa 12.700 mq, posta tra la scuola elementare, la zona CPR7 e le due nuove strade di PUA; detta area è destinata alla realizzazione del nuovo Polo natatorio comunale e di tutte le attrezzature ad esso complementari con indice di edificabilità fondiaria (IUF) massima pari a 0,60 mq/mq;
- Area VS6, di circa 7.140 mq, posta tra la scuola dell'infanzia e le due nuove strade di PUA; detta area è destinata alla realizzazione di nuove attrezzature scolastiche, sportive o culturali con indice di edificabilità fondiaria (IUF) massima pari a 0,60 mq/mq;

La progettazione e la realizzazione del verde pubblico e dei servizi pubblici è, in generale, a carico del Comune, fatta eccezione per l'eventuale attuazione delle previsioni di Piano attraverso Permesso di costruire convenzionato, come previsto dal seguente art. 13, e fatta eccezione per l'eventuale realizzazione delle opere pubbliche attraverso il ricorso alle diverse forme di Partenariato Pubblico Privato previste dalla normativa in materia di appalti.

Per quanto non disciplinato dalle presenti norme o dalle norme di settore, in materia di edilizia sportiva e scolastica, si rinvia alle norme di PRG (artt. 28 e 29 delle NTA).

### **Art. 9 – Cessione compensativa**

Le aree coincidenti con gli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici" di cui al precedente art. 5, necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche, sono acquisite dal Comune attraverso il meccanismo della "Cessione compensativa" disciplinato dal presente articolo.

Ai proprietari di ciascuno dei tre Comparti edificatori, come individuati nella Tav. 4 (Zonizzazione e Stato delle proprietà), è riconosciuto un diritto edificatorio a compensazione della cessione del terreno coincidente con l' "Ambito di cessione gratuita per standard

urbanistici". Tale diritto edificatorio potrà essere insediato, sempre all'interno del Comparto, nel corrispondente "Ambito di concentrazione edilizia".

I diritti edificatori spettanti a compensazione della cessione gratuita delle aree a destinazione pubblica, derivano dall'applicazione dei seguenti indici sui terreni coincidenti con i soli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici":

- Porzioni con previgente destinazione agricola (zona E2): IUT = 0,06 mq/mq (indice pari a 0,06 mq di SUL per ogni mq di terreno oggetto di cessione);
- Porzioni con previgente destinazione a verde e servizi pubblici (zone F3 e F4): IUT = 0,18 mq/mq (indice pari a 0,18 mq di SUL per ogni mq di terreno oggetto di cessione).

I diritti edificatori spettanti, per ciascun Comparto, calcolati sulla base delle consistenze catastali (vedi tabella Tav. 4), sono, pertanto, pari a:

- Comparto 1: 8.139,06 mq di SUL;
- Comparto 2: 470,70 mq di SUL;
- Comparto 3: 356,40 mq di SUL.

I diritti edificatori così determinati potranno essere insediati, per ciascun Comparto, negli "Ambiti di concentrazione edilizia", secondo le disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme.

I terreni coincidenti con gli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici" saranno acquisiti mediante una delle seguenti modalità:

- A seguito di intervento diretto da parte dei privati, ai sensi del seguente art. 11: in questo caso, l'efficacia delle istanza del titolo abilitativo edilizio sarà condizionata alla previa obbligatoria cessione gratuita di tutti i terreni con destinazione pubblica, inclusi nel comparto, da parte dei proprietari; le spese di frazionamento e stipula saranno a carico dei proprietari; l'atto di cessione gratuita sarà stipulato, per il Comune, dal responsabile dell'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, senza necessità di previa approvazione da parte degli organi politici;
- A seguito di istanza di Permesso di costruire convenzionato, ai sensi del seguente art. 12: in questo caso, la convenzione, necessaria per il rilascio del permesso di costruire, dovrà obbligatoriamente prevedere la previa cessione gratuita di tutti i terreni con destinazione pubblica, inclusi nel comparto, all'atto della stipula della convenzione medesima; le spese di frazionamento e stipula saranno a carico dei proprietari; la convenzione sarà stipulata, per il Comune, dal responsabile dell'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, previa approvazione da parte della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 1 ter della L.R. 36/1987;



- Al fine di poter procedere alla realizzazione delle opere pubbliche da parte del Comune: in questo caso, i proprietari dei terreni, saranno invitati a stipulare l'atto di cessione gratuita di tutti i terreni con destinazione pubblica compresi nel comparto, che prevederà l'esplicito riconoscimento dei diritti edificatori insediabili nell' "Ambiti di concentrazione edilizia"; le spese di frazionamento e stipula saranno a carico del Comune; l'atto di cessione gratuita sarà stipulato, per il Comune, dal responsabile dell'ufficio competente in materia di lavori pubblici, previa autorizzazione da parte della Giunta comunale.

Resta in ogni caso ferma la facoltà del Comune di procedere in qualunque momento all'acquisizione delle aree con destinazione pubblica (coincidenti con gli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici") mediante procedura espropriativa, secondo le procedure di cui al DPR 327/2001. In tal caso, i diritti edificatori, previsti dal presente articolo, non saranno riconosciuti ai proprietari. Inoltre, in questo caso, i terreni coincidenti con gli "Ambiti di concentrazione edilizia" assumeranno la previgente destinazione agricola con vincolo di inedificabilità.

### **TITOLO III – Modalità di attuazione degli Interventi Privati**

#### **Art. 10 – Norme per l'edificazione negli ambiti di concentrazione edilizia**

I diritti edificatori riconosciuti ai privati ai sensi del precedente art. 9, sono insediati negli "Ambiti di concentrazione edilizia" nel rispetto delle norme per l'edificazione stabilite dal presente articolo.

Destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art. 4 delle presenti NTA:

- Fino al 100% della SUL per ciascun "Ambito di concentrazione edilizia":
  - residenziale;
- Fino al 20% della SUL per ciascun "Ambito di concentrazione edilizia":
  - 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 ed esercizi di vicinato.

Prescrizioni generali:

- altezza massima: 14,50 m;
- numero massimo dei piani fuori terra: n. 4;
- distacco dalle strade: 5,00 m;
- distacco dai confini: 5,00 m;
- distacco tra fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
- unità immobiliare minima: 45 mq di SUL;
- indice di permeabilità: superficie permeabile pari ad almeno il 35% della superficie fondiaria, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;
- densità arborea: 2 alberi/100 mq di area permeabile; sono consentite solo specie autoctone;
- densità arbustiva: 5 arbusti/100 mq di area permeabile; sono consentite solo specie autoctone.
- parcheggi auto pertinenziali: mq 10 ogni mq 30 di SUL.

Prescrizioni morfologiche e sui materiali:

- Le costruzioni dovranno rispettare, per quanto possibile, il profilo naturale del terreno;
- Le recinzioni dovranno garantire la continuità visuale del paesaggio; potranno essere costituite in materiale lapideo, eventualmente integrato da siepe vegetale, con tipo e forma concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale;

- Gli accessi carrabili ai lotti dovranno essere realizzati nel rispetto del Codice della Strada e, in ogni caso, i cancelli dovranno essere installati arretrati di almeno 4 m dal filo del bordo stradale;
- Gli interrati e i seminterrati non potranno eccedere oltre ml 0,60, quale intercapedine, dal perimetro della superficie coperta del soprastante fabbricato.

#### **Art. 11 – Attuazione mediante intervento diretto**

E' consentita la possibilità di intervento diretto, fatta salva l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio eventualmente prescritto, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (se diversi da quelli di cui all'art. 10 c. 1 lett. "c" del DPR 380/2001).

E' consentita, inoltre, la possibilità di intervento diretto, fatti salvi l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio prescritto (ove ne sussistano i presupposti) e l'assolvimento degli obblighi di cessione gratuita di cui al precedente art. 9, per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia ex art. 10 c. 1 lett. "c" del DPR 380/2001.

#### **Art. 12 – Attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato**

E' prescritto il ricorso a Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987, in uno o più dei seguenti casi:

- Realizzazione, da parte dei privati proponenti, di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione;
- Ogni altra circostanza che motivatamente prescriva o renda opportuna la stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra il Comune e i soggetti privati attuatori.

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.

La convenzione, dovrà prevedere, in capo ai soggetti privati attuatori:

- La cessione gratuita a favore del Comune, per il solo Comparto di intervento, dell'intera superficie costituente l' "Ambito di cessione gratuita per standard urbanistici", come individuato nella Tav. 4 (Zonizzazione e Stato delle proprietà), come specificato anche nell'art. 9;
- L'obbligo a realizzare le opere pubbliche poste a carico dei privati, in ragione dello scomputo del contributo di costruzione;
- Congruie garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.