



COMUNE DI FIANO ROMANO

Provincia di Roma

DELIBERAZIONE N. 20

In data: 13.05.2005

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN LOCALITA' PALOMBARO FELCIARE -
APPROVAZIONE VARIANTE INTEGRATIVA DELLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

L'anno **duemilacinque** il giorno **tredici** del mese di **maggio** alle ore **16.30**, nella sala delle adunanze consiliari, in prima convocazione straordinaria, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1 - SPLENDORI TARQUINIO	Presente	10 - MANCINI PAOLA	Presente
2 - SANTARELLI NICOLA	Presente	11 - IANNUCELLI CATIA	Presente
3 - PEZZOLA ANDREA	Presente	12 - MANUELLI GIULIO	Presente
4 - GIANFELICE SETTIMIO	Presente	13 - CANTIANI EGEO	Presente
5 - FERILLI CORRADO	Presente	14 - CAPRIOLI PAOLO	Presente
6 - PEZZOLA BRUNO	Presente	15 - BIANCHI PIETRO	Presente
7 - GROSSO M. ANTONIETTA	Assente	16 - TOZZI MAURIZIO	Presente
8 - CASILLI ROCCO	Presente	17 - MAZZUCA ROMEO	Presente
9 - PATRIGNANI AROLDIO	Assente		

Totale presenti 15

Totale assenti 2

Assiste il Segretario Comunale Sig. **PETRONZI DR. LUCIA** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **SETTIMIO GIANFELICE** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Vengono nominati scrutatori i seguenti Consiglieri Comunali:
CASILLI ROCCO, BIANCHI PIETRO

OGGETTO:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN LOCALITA' PALOMBARO FELCIARE -
APPROVAZIONE VARIANTE INTEGRATIVA DELLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI I PARERI:

del Responsabile del Servizio interessato per la regolarità tecnica;

del Responsabile del Servizio Finanziario per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

Premesso che con Deliberazione di C.C. n° 24 del 09.05.2003 è stata adottata una variante integrativa delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo in Località Palombaro-Felciare e che con Deliberazione di C.C. n° 3 del 23.01.2004 il Comune ha controdedotto alle osservazioni presentate;

Ricordato che tale procedura è avvenuta in conformità con quanto previsto dall'art. 1 della Legge Regionale n° 36 del 2 luglio 1987;

Considerato che la richiamata Variante Integrativa, corredata della documentazione di rito, è stata trasmessa, per il parere di conformità ai sensi del D.Lgs n° 490/1999 (successivamente sostituito dal D. Lgs. n° 42/2004) alla Regione Lazio con nota prot. 5788 del 30.03.2004 pervenuta al Dipartimento Territorio - Area Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali in data 16.04.2004;

Considerato altresì che la richiamata Variante Integrativa, corredata della documentazione di rito, è stata anche trasmessa alla Regione Lazio, per il parere di conformità urbanistica ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L.R. 2 luglio 1987 n° 36 con nota prot. 5787 del 30.03.2004 pervenuta al Dipartimento Territorio - Area Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali in data 16.04.2004;

Evidenziato che il parere ai sensi del D.Lgs n° 490 del 29.10.1999 (successivamente sostituito dal D.Lgs. n° 42/2004) è stato espresso con Determinazione del Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali n° 61757/2004 del 25 febbraio 2005 ricevuta dal Comune di Fiano Romano in data 23 marzo 2005 prot. 5372;

Considerato che la Regione Lazio, con il richiamato parere reso in data 25.03.2005 n° 61757/2004 ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 per la variante integrativa delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo in località Palombaro Felciare, parere che si allega come parte integrante della presente delibera, al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale ha impartito prescrizioni modificative del testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A. Palombaro – Felciare;

Considerato altresì che l'Ufficio Tecnico Comunale, con la consulenza dell'arch. Luigi Moretti, ha predisposto il testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A. Palombaro – Felciare modificato e integrato con le su citate prescrizioni, testo allegato anch'esso come parte integrante della presente delibera;

Verificato che nella nota di accompagnamento del testo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.U.A. Palombaro – Felciare, modificate in base al più volte citato parere regionale, l'Ufficio Tecnico ha segnalato di aver rilevato nel corpo del testo un evidente refuso di stampa all'art. 6, comma 27°, terza linea, dove al posto del termine "*unità immobiliare*" deve correttamente e logicamente intendersi il termine "*fabbricati*" e ha, inoltre suggerito l'opportunità di sostituire il

riferimento all'art. 7 della legge 1497/39 con il riferimento all'art. 146 del D.Lvo 42/2004 e il riferimento alla "concessione edilizia" con il riferimento al "permesso di costruire o D.I.A.";

Rilevato che a far data dalla citata Determinazione Dirigenziale del 25 febbraio 2005 i termini previsti dall'art. 1 comma 3 della Legge Regionale n° 36 del 2 luglio 1987 entro i quali la Regione Lazio può espletare con osservazioni le funzioni di controllo di conformità sono già ampiamente trascorsi;

Visto l'art. 1 comma 4 della Legge Regionale n° 36 del 2 luglio 1987

Con voti 10 favorevoli e 5 astenuti (Cantiani, Caprioli, Mazzuca, Bianchi, Tozzi)

Con le dichiarazioni di voto dei consiglieri Casilli e Caprioli.

Caprioli Paolo: *" Il voto di astensione scaturisce dall'esigenza di dare una risposta nell'immediato alle legittime esigenze e aspirazioni di molti cittadini proprietari di piccoli lotti all'interno del PUA Palombaro Felciare. Pur eccependo la contraddittorietà tra alcune disposizioni delle norme tecniche attuative e alcune prescrizioni espresse nel parere della Regione confidiamo nell'impegno formalmente assunto dall'intero consiglio Comunale ad avviare nell'immediato di concerto con l'Ufficio Tecnico la corretta interpretazione delle N.T.A. in modo da salvaguardare la legittimità degli interventi edilizi proposti dai cittadini , oltre ad avviare da subito un confronto per la predisposizione di varianti alle N.T.A. di alcune disposizioni e prescrizioni che appaiono eccessivamente vessatorie "*

Casilli Rocco: *" Si esprime un voto favorevole all'approvazione della variante integrativa delle N.T.A. del PUA Palombaro Felciare in quanto si ritiene prioritario dare ai cittadini quelle certezze che da troppo tempo stanno aspettando. Dall'adozione della variante generale del P.R.G. sono infatti passati 5 anni dovuti sia alla lunghezza dell'iter previsto che soprattutto alcune scelte sbagliate che sono state assunte dal Comune in questi anni.*

Ci sono sicuramente della incongruenze e delle imprecisioni nelle N.T.A. che vanno per questo migliorate e su cui quindi occorrerà continuare a lavorare, ma partendo da una posizione certa."

DELIBERA

Di approvare definitivamente le variante integrativa delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo in località Palombaro Felciare adottata con Delibera Consiliare n° 24 del 9 maggio 2005, emendata con le prescrizioni di cui al parere ai sensi del D.Lgs. N° 42/2004, reso dalla Regione Lazio – Dipartimento Territorio - Area Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali in data 25/02/2005, prot. n° 61757/2004, il tutto in conformità al testo predisposto dall'Ufficio Tecnico con la consulenza dell'arch. Luigi Moretti allegato alla presente Delibera;

Di confermare le determinazioni espresse con la Delibera Consiliare n° 3 del 23 gennaio 2004 sulle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della citata Delibera Consiliare n° 24 del 9 maggio 2005.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Esce il Consigliere Pezzola Andrea (presenti n. 14)

Con successiva votazione che da il seguente risultato:

Con voti 9 favorevoli e 5 astenuti (Cantiani, Caprioli, Mazzuca, Bianchi, Tozzi)

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

COMUNE DI FIANO ROMANO

PROVINCIA DI ROMA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
LOCALITA' PALOMBARO - FELCIARE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

*Testo coordinato con le integrazioni e rettifiche introdotte dalle
Delibere C.C. 9 maggio 2003 n. 24, 22 dicembre 2003 n. 9, 23
gennaio 2004 n. 3 e con le modifiche prescritte in sede di parere ai
sensi del D.Lgs. N° 490 del 29/10/1999, reso dalla Regione Lazio –
Dipartimento Territorio – Area Pianificazione Urbanistica e Beni
Ambientali in data 25/02/2005*

Il Sindaco

Donato Di Manno



Indice

ARTICOLO -1-.....	3
ARTICOLO -2-.....	3
ARTICOLO -3-.....	3
ARTICOLO -4-.....	5
ARTICOLO -5-.....	5
ARTICOLO -6-.....	6
A - AREE EDIFICABILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE	6
ARTICOLO -7-.....	12
B - AREE PER SEDI VIARIE	12
ARTICOLO -8-.....	13
C - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI	13
ARTICOLO -9-.....	13
D - AREE PER VERDE PUBBLICO	13
ARTICOLO -10-.....	14
E - AREE PER SERVIZI PUBBLICI	14
ARTICOLO -11-.....	14
PRESCRIZIONI SUGLI EDIFICI.....	14
• Coperture.....	14
• Pareti esterne.....	14
• Aree esterne.....	14

N.B. – Il testo introdotto dalla variante adottata è riportato in corsivo, le rettifiche e le correzioni apportate per emendare imprecisioni o refusi sono riportate in grassetto tra parentesi quadra, le modifiche prescritte dal parere regionale ai sensi del D. Lvo 42/2004 sono riportate in grassetto corsivo

ARTICOLO -1-

Le presenti norme tecniche di attuazione hanno ad oggetto il Piano Urbanistico Attuativo della Località Palombaro - Felciare nel Comune di Fiano Romano, con indice di fabbricabilità territoriale $I_{ft}=0,20$ mc/mq ed una superficie territoriale complessiva di mq. 1.192.254.

Il comprensorio è delimitato ad Ovest dalla S.P. Tiberina, a Nord da Via dello Sport, ad Est da Via di San Sebastiano e a Sud da Via Torino e Via Bologna, secondo la graficizzazione riportata negli elaborati di progetto.

ARTICOLO -2-

Per quanto non espressamente specificato nelle presenti norme tecniche, vale quanto prescritto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Fiano Romano, approvate con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 2271 del 02.06.1998, pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 23 del 20.08.1998.

ARTICOLO -3-

Il progetto di piano attuativo è composto dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
2. STRALCIO C.T.R.
3. STRALCIO P.T.P.
4. STRALCIO P.R.G.
5. PLANIMETRIA CATASTALE

- 6. VIABILITA' ESISTENTE
- 7. CUBATURE ESISTENTI
- 8. ZONIZZAZIONE GENERALE
- 9. PARCHEGGI, VIABILITÀ, VERDE E SERVIZI
- 10. INDIVIDUAZIONE SETTORI E *COMPARTI*
 - 10.A - *COMPARTI* SETTORE A
 - 10.B - *COMPARTI* SETTORE B
 - 10.C - *COMPARTI* SETTORE C
 - 10.D - *COMPARTI* SETTORE D
 - 10.E - *COMPARTI* SETTORE E
 - 10.F - *COMPARTI* SETTORE F
- 11. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 - ALLEGATI ALLE N.T.A.
 - 11.1.A) SCHEMA DI ATTO UNILATERALE DI CESSIONE DI AREE
DESTINATE A VIABILITÀ, PARCHEGGI, VERDE E SERVIZI
 - 11.2.B) INDICAZIONI PLANOVOLUMETRICHE
 - 11.3.C) TIPI EDILIZI E SCHEMI AGGREGATIVI
- 12. - STUDIO AGRONOMOICO-VEGETAZIONALE
- 13. - RELAZIONE GEOLOGICA

ARTICOLO -4-

Sono vincolanti ai fini della realizzazione del piano urbanistico attuativo e della edificazione dell'intera zona:

- a) il perimetro esterno della zona soggetta a piano attuativo;
- b) la viabilità interna al comprensorio;
- c) le destinazioni d'uso delle aree;
- d) le indicazioni di utilizzazione edilizia;
- e) le norme tecniche attuative;
- f) *il perimetro dei settori e dei comparti.*

Non sono vincolanti le individuazioni dei lotti proposte *al di fuori della zona sottoposta a vincolo paesaggistico*, restando ai proprietari la facoltà di proporre suddivisioni ed aggregazioni di altra natura nel rispetto degli indici di edificabilità, degli allineamenti e di tutte le altre prescrizioni.

ARTICOLO -5-

Le aree sono suddivise secondo le seguenti destinazioni:

- A - aree edificabili con destinazione residenziale
- B - aree per sedi viarie
- C - aree per parcheggi pubblici
- D - aree per verde pubblico
- E - aree per servizi pubblici.

ARTICOLO -6-

A- Aree edificabili con destinazione residenziale

Sono aree rappresentate in n. 140 *comparti*, contrassegnati negli elaborati grafici con una lettera maiuscola (A, B, C, D, E e F) corrispondente al settore, seguita da un numero corrispondente alla posizione del *comparto* nel settore. In queste aree è possibile l'edificazione esclusivamente a scopo residenziale, comprensiva dei servizi direttamente collegati, impianti tecnici, autorimesse interrato e giardini privati.

La suddivisione in lotti *dei comparti* proposta ha valenza indicativa e non prescrittiva *al di fuori della zona sottoposta a vincolo paesaggistico*.

Le sagome di inviluppo planimetrico, costituiscono la proiezione di massimo ingombro dei fabbricati da realizzare.

Gli edifici residenziali devono mantenere l'indipendenza delle unità immobiliari, *è pertanto consentita l'edificazione di un singolo fabbricato su ogni lotto minimo*.

Non sono consentite altre tipologie edilizie.

Sono individuati cinque diversi indici di fabbricabilità fondiaria:

- $I_{ff} = 0.20$ mc/mq per tutti quei lotti che non sono interessati da cessioni di aree pubbliche;
- $I_{ff} = 0.21$ mc/mq per tutti quei lotti che fronteggiano le strade e che devono cedere gratuitamente una fascia di 5.00 m per la realizzazione o l'allargamento della sede viaria;
- $I_{ff} = 0.23$ mc/mq per quei lotti interessati dalla cessione gratuita di una fascia di 15.00 m, di cui 5.00 m per la strada e 10.00 per parcheggi pubblici distribuiti lungo le strade;
- $I_{ff} = 0.28$ mc/mq per quei lotti interessati dalla cessione gratuita di un'area consistente per la realizzazione di parcheggi pubblici;
- $I_{ff} = 0.31$ mc/mq per i due lotti interessati dalla cessione gratuita delle aree da destinare a verde pubblico e parcheggio pubblico.

Fatto salvo il dimensionamento complessivo del P.U.A. come previsto dal P.R.G.

vigente, indipendentemente da quanto indicato in via presuntiva nelle tavole 10/a, 10/b, 10/c, 10/d, 10/e, 10/f, l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria incrementato per tutti i lotti in essa previsti è determinata, qualora ne ricorrano le circostanze, in base alla verifica della effettiva natura e consistenza delle aree cedute a seguito di atto unilaterale di cessione delle aree da destinare a viabilità, parcheggi, servizi e verde da parte degli interessati, verifica da effettuarsi in sede di verbale di consegna delle aree in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale e contestuale immissione in possesso del Comune di Fiano delle medesime.

L'edificazione è consentita nel rispetto dei seguenti parametri:

Lotto minimo:	Lm =	2.000 mq
Altezza massima:	Hmax =	6,50 m
Distanza dai confini:	Dc =	5,00 m
Distanza dalle strade:	Ds =	10,00 m
Distanza dai fabbricati:	Df =	10,00 m
Indice di piantumazione:	Ip =	40 alberi/ettaro fondiario

Fatta salva l'osservanza dei parametri sopra elencati, in ogni caso, anche di eventuale sottoutilizzazione dell'indice di edificabilità, la minima unità immobiliare non potrà essere inferiore a mc 200.

Gli allineamenti lungo le strade principali sono prescrittivi.

La planovolumetria e gli schemi tipologici sono considerati sulla base dell'altezza media di m.3.20: è consentito, pur mantenendo le altezze interne nei limiti igienici di 2.70 m., conservare l'altezza massima esterna senza alterare il numero dei piani abitabili.

I sottotetti non sono abitabili, possono avere altezze massime di ml. 2.20 all'intradosso del colmo di copertura [ed essere provvisti di finestre e/o abbaini nelle misure previste dalle norme tecniche del PRG]¹.

¹ Periodo soppresso in conseguenza del recepimento delle prescrizioni contenute nella determinazione n. 21312/2002 del 28.05.2002 del Direttore del Dip.to Urbanistica e Casa della Regione Lazio.

E' consentita la realizzazione di locali accessori, nella misura del 2% della superficie del lotto. Questi locali accessori non possono essere indipendenti dal fabbricato abitativo, né muniti di locali sottotetto o di piano interrato. L'altezza massima interna di tali locali sarà di m 2.40

Per i lotti sui quali insistono volumetrie già realizzate, è consentita l'edificazione della volumetria residua, nel rispetto del numero massimo di unità immobiliari realizzabili.

L'edificazione sui singoli lotti è subordinata al preventivo atto di cessione volontaria al Comune delle aree pubbliche destinate a strade, parcheggi, verde e servizi.

In mancanza di tale atto di cessione il Comune non può dar luogo al rilascio delle concessioni edilizie, se non dopo aver concluso la procedura espropriativa relativa alle aree pubbliche. In tale caso l'indice di fabbricabilità fondiaria del singolo lotto si riduce automaticamente al valore di 0.20 mc/mq *al netto dell'area espropriata*.

La cessione delle aree di cui ai commi precedenti deve avvenire mediante atto d'obbligo unilaterale, registrato all'Ufficio Atti Pubblici e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma, redatto in conformità al modello allegato sotto la lettera "a" alle presenti norme.

L'indice di edificabilità sui singoli lotti è di 0,20 mc/mq. lo stesso va incrementato all'interno del singolo comparto, come individuato nelle tavole 10, fino ai valori di 0,21; 0,23; 0,28; 0,31, ripartendo tra i lotti l'incremento di comparto in proporzione alle superfici destinate a viabilità, parcheggi, servizi e verde effettivamente ceduti all'Amministrazione Comunale.

Per lotto si intende la superficie catastale effettivamente ricadente all'interno del comparto.

L'edificazione dei lotti ricadenti nel perimetro del P.U.A. "Palombaro - Felciare" deve attenersi ai seguenti criteri:

- 1) L'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno, con modifica dello stesso mediante terrazzamenti di altezza non superiore a metri 1,50 contenuti da scarpate rivestite di manto erboso o da muri rivestiti con pietrame calcareo eseguito con la tecnica c.d. "a faccia vista".*

- 2) *Le alberature d'alto fusto esistenti debbono essere salvaguardate ed inoltre debbono essere messe a dimora, con obbligo di attecchimento le essenze arboree previste dalle norme del P.U.A.*
- 3) *Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggio per auto debbono essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, riducendo al minimo tecnico le superfici lastricate esterne.*
- 4) *Le rampe di accesso ai piani interrati debbono essere ricoperte con solaio piano, superiormente rivestito da terreno vegetale trattato a prato, per un'estensione compatibile con le pendenze tale da assicurare un passaggio libero di altezza non superiore a metri 2,20.*
- 5) *Le pareti esterne dei fabbricati debbono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o similari, le tinteggiature debbono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali.*
- 6) *Le coperture degli edifici debbono essere realizzate a tetto con falde di pendenza non superiore al [35]% ricoperte da manto di tegole del tipo c.d. "alla romana", non sono consentite aperture sulle falde e l'altezza dei locali sotto[tetto] non deve superare i metri 2,20 misurati tra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura al colmo; i locali sottotetto possono accogliere esclusivamente i c.d. "volumi tecnici".*
- 7) *Gli infissi esterni debbono essere realizzati in legno, naturale o verniciato con colori intonati al rivestimento esterno delle pareti, oppure in metallo verniciato con i medesimi criteri con rigorosa esclusione dell'alluminio anodizzato di qualsiasi coloritura.*
- 8) *Le recinzioni esterne debbono essere prevalentemente realizzate in siepe vegetale con interposta rete metallica o con muretti di altezza non superiore a metri 0,80 con ringhiere sovrastanti esclusivamente in legno o metallo.*
- 9) *I manufatti realizzati in lotti di terreno ricadenti nella fascia di rispetto del corso d'acqua pubblica debbono essere realizzati ad una distanza minima di 50 metri dal bordo dell'argine.*
- 10) *I progetti esecutivi degli interventi debbono essere impostati sulla scorta delle indicazioni fornite per le sagome e i tipi edilizi nella planimetria in scala 1:1.000, allegata alle presenti norme sotto la lettera "b", redatta in conformità alla tavola 10 bis di cui alla delibera consiliare 30.07.2002 n. 38 - sulla base del quale è stata emessa la Determinazione n° 21312/2002 del 28.05.2002 del Direttore del Dipartimento Urbanistica e Casa della Regione Lazio - e tenuto conto degli effetti indotti dalla presenza dei vincoli di distanza*

dagli elettrodotto interessanti il perimetro del P.U.A., senza che ne siano modificati il numero dei lotti e la loro sagoma.

11) Per i manufatti ricadenti nel perimetro dell'area soggetta alla tutela paesistica del PTP n. 4 – Valle del Tevere - approvato con LL. RR. 24 e 25 del 6.07.1998 non sono ammesse aggregazioni dei tipi edilizi che non siano indicate negli allegati "b" e "c" delle presenti Norme.

12) I progetti edilizi a corredo della domanda di nulla osta ai sensi dell'art. [146 del D.lvo 42/2004] debbono essere redatti in scala non inferiore al rapporto 1:100 con indicazione specifica, in forma scritta o di particolare architettonico, dei materiali e delle soluzioni adottate in conformità ai criteri sopra elencati.

Al fine di incentivare e consentire il minor consumo di territorio, nel caso di interventi unitari su estensioni parziali dei comparti indicati nelle tavole 10/a, 10/b, 10/c, 10/d, 10/e, 10/f ricadenti all'esterno del perimetro del PTP n. 4 – Valle del Tevere approvato con LL. RR. 24 e 25 del 6.07.1998 è ammessa la possibilità, sempre nell'ambito dei tipi edilizi indicati nell'allegato "c", di ridurre il numero degli edifici rispetto a quanto indicato nell'allegato "b", fermo restando l'obbligo del mantenimento di ingressi indipendenti e il divieto della realizzazione di scale e ingressi condominiali nonché di tipologie in linea o a palazzina.

Per la stessa finalità di minor consumo del territorio, e in analogia a quanto previsto dal precedente comma, potranno proporsi soluzioni simili anche per gli interventi ricadenti in zone soggette al PTP n. 4 – Valle del Tevere approvato con LL. RR. 24 e 25 del 6.07.1998, ma, in tal caso, dovrà essere acquisito preventivo nulla osta ai sensi dell'art. [146 del D.lvo 42/2004] presso i competenti Uffici della Regione Lazio non potendosi fare ricorso all'esercizio della subdelega da parte del Comune di Fiano.

Agli interventi realizzati con le modalità descritte nei precedenti due commi non può essere applicata la procedura della Dichiarazione di Inizio Attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 1 comma 6 lettera c) della Legge 21 dicembre 2001 n. 443.

Nell'ipotesi di particella catastale, il cui frazionamento sia dimostrato antecedente alla data di adozione della presente variante, ricadente parzialmente nel perimetro del P.U.A. e per la restante parte in zona C3 non soggetta a P.U.A., che distintamente non raggiungono il lotto minimo, è facoltà degli interessati richiedere che sia consentita la costruzione di un unico corpo di fabbrica, utilizzando la cubatura prevista su entrambi le porzioni di lotto ed a condizione che l'intero edificio sia realizzato nel rispetto delle prescrizioni costruttive ed estetiche dettate dalle presenti norme qualora l'area di sedime dello stesso ricada

nel perimetro del P.U.A. in misura superiore ad un terzo della sua estensione; nei casi previsti nel presente comma non può essere applicata la procedura della Dichiarazione di Inizio Attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 1 comma 6 lettera c) della Legge 21 dicembre 2001 n. 443.

Cubature esistenti – Per quanto riguarda lo scomputo delle cubature degli [edifici] esistenti, riportati in modo solo indicativo nell'allegato "b", ci si dovrà attenere ai seguenti criteri:

c) per gli edifici realizzati con regolare concessione, la cubatura va scomputata su tutta l'area impegnata ai fini del rilascio della concessione medesima, pur in presenza di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà;

d) la cubatura degli edifici regolarmente condonati impegna la minore superficie tra le due seguenti:

- la superficie del lotto di pertinenza come risultante al momento dell'istanza della concessione in sanatoria;*
- la superficie fondiaria da asservire alla cubatura dell'edificio condonato, risultante dall'applicazione dell'indice fondiario di P.U.A..*

In sede di attuazione del P.U.A. ferma restando la configurazione geometrica dei comparti come indicata nelle tavole 10/a, 10/b, 10/c, 10/d, 10/e, 10/f, e lo schema della viabilità pubblica, è consentito proporre, al momento di richiesta del permesso di costruire, modifiche alla distribuzione interna ai lotti dei tipi edilizi alle condizioni di cui al comma seguente.

Nell'assoluto rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi del P.R.G. vigente e del P.U.A., la modifica distributiva richiesta deve essere motivata esclusivamente, salvi i casi già contemplati nelle presenti norme finalizzati all'ottenimento di un minor consumo del territorio, dalla necessità di adeguare gli interventi edilizi alle esigenze scaturenti da:

- effetti di frazionamenti, documentati con atto certo in data certa, avvenuti anteriormente al 15 dicembre 2000;*
- effetti di diverse ripartizioni di cubatura edificabile conseguenti all'asservimento, documentalmente dimostrato, di superfici fondiarie ad edifici esistenti legittimamente realizzati, o legittimati a seguito di concessione in sanatoria, anteriormente al 15 dicembre 2000;*
- necessità di realizzare programmi di intervento edilizio che si avvalgano della possibilità di incrementare il numero [dei fabbricati] sempre che ciò avvenga nel più rigoroso rispetto della dimensione minima delle superfici di intervento*

e a condizione che vengano adottate per la viabilità privata soluzioni che non incrementino il numero dei passi carrabili aperti sulla viabilità pubblica come previsti dalle tavole 10 bis/a, 10 bis/b, 10 bis/c, 10 bis/d, 10 bis/e, 10 bis/f del P.U.A.

Gli adeguamenti e modifiche richiesti in base alle motivazioni esposte nel precedente comma dovranno formare oggetto di simultanea richiesta di permesso di costruire per tutti gli interventi realizzabili nel comparto interessato o, in carenza di simultaneità, dovrà essere prodotto atto d'obbligo, con firma autenticata di tutti i proprietari interessati presenti nel comparto oggetto di modifica, di assenso e accettazione della modifica stessa con esplicita valenza anche per eventuali aventi causa dei sottoscrittori.

Agli interventi così realizzati non può essere applicata la procedura della Dichiarazione di Inizio Attività di cui all'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, né potrà farsi ricorso all'esercizio della subdelega da parte del Comune di Fiano, ove occorra il preventivo nulla osta ai sensi dell'art. [146 del D.lvo 42/2004].

ARTICOLO -7-

B - Aree per sedi viarie

Per tali aree si intendono quelle destinate alla viabilità del comprensorio: di sezione pari a ml. 10,00 avranno doppio senso di marcia e saranno dotate di marciapiedi laterali di larghezza pari a ml. 1.50 per ciascun lato.

Queste superfici sono cedute volontariamente al Comune dai singoli proprietari dei lotti frontisti. A compensazione di tale cessione, ai lotti interessati è riconosciuto un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.21 mc/mq.

Per quei lotti che sono circondati su più di un lato da strade pubbliche e per i quali non è stato possibile procedere ad una migliore compensazione in termini di cubatura, è riconosciuta una riduzione del 50% degli oneri concessori.

ARTICOLO -8-

C - Aree per parcheggi pubblici

Le aree destinate a parcheggi pubblici sono localizzate lungo le strade interne al comprensorio (Via Bologna, Via Genova, Via Firenze, Via delle Felciare) o nella parte prospiciente Via di San Sebastiano.

L'ubicazione dei parcheggi è prescrittiva e vincolante.

Queste superfici sono cedute volontariamente al Comune dai singoli proprietari dei lotti frontisti. A compensazione di tale cessione, ai lotti interessati dai parcheggi distribuiti lungo le strade è riconosciuto un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.23 mc/mq, mentre ai lotti interessati dai parcheggi non distribuiti è riconosciuto un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.28 mc/mq.

I parcheggi saranno realizzati a cura e spese del Comune di Fiano Romano, che ne curerà anche la manutenzione.

ARTICOLO -9-

D - Aree per verde pubblico

Le aree a verde pubblico sono concentrate in un parco da realizzare su Via Bologna.

Queste superfici sono cedute volontariamente al Comune dai singoli proprietari dei lotti frontisti. A compensazione di tale cessione, al lotto interessato dalla riduzione di superficie è riconosciuto un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.31 mc/mq.

La scelta della posizione di quest'area è prescrittiva e vincolante.

Il parco sarà realizzato a cura e spese del Comune di Fiano Romano, che ne curerà anche la manutenzione.

ARTICOLO -10-

E - Aree per servizi pubblici

Le aree per servizi pubblici, destinate ad ospitare le urbanizzazioni secondarie sono localizzate in prossimità di Via di San Sebastiano.

Queste superfici sono espropriate dal Comune e destinate alla realizzazione di servizi pubblici da destinare presumibilmente ad edilizia scolastica.

ARTICOLO -11-

Prescrizioni sugli edifici

- **Coperture**

Tutti gli edifici dovranno essere realizzati con coperture a falda. Sono vietate le coperture piane.

Le falde devono essere ad unica pendenza di valore compreso tra il 20% e il 35%.

- **Pareti esterne**

E' vietata la posa in opera di apparecchi per il condizionamento dell'aria sulle superfici esterne degli edifici.

E' vietata la successiva realizzazione di canne fumarie in vista lungo le facciate.

I colori delle tinteggiature devono essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale nell'ambito della gamma delle tonalità tenui.

Sono ammessi rivestimenti in laterizi rossi e rosati, pietra calcarea, travertino, peperino e lastre lapidee di colori tenui.

- **Aree esterne**

Le recinzioni devono essere realizzate nel rispetto delle norme di PRG. Gli accessi carrabili devono essere arretrati dal ciglio esterno del marciapiede stradale per una profondità minima di 4.00 metri.

Ogni intervento oggetto di **[permesso di costruire o di D.I.A.]** dovrà comprendere anche la sistemazione esterna dell'area a giardino, parcheggio, percorso pedonale.



COMUNE DI FIANO ROMANO

Provincia di Roma

SERVIZIO _____

Allegato alla deliberazione di CONSIGLIO n° 20 del 13.05.2005

OGGETTO:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN LOCALITA' PALOMBARO FELCIARE -
APPROVAZIONE VARIANTE INTEGRATIVA DELLE NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ufficio

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, il sottoscritto esprime il seguente parere **FAVOREVOLE** di sola regolarità tecnica.

Note: _____

Li 06.05.2005

Il responsabile del Servizio
F.to (Arch. Domenico Messina)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ufficio Ragioneria

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** di sola regolarità contabile.

Note: _____

Li 11.05.2005

Il responsabile del Servizio
F.to (Fratlicelli Francesco)

Letto, approvato e sottoscritto:

F.to **IL PRESIDENTE
SETTIMIO GIANFELICE**

F.to **IL SEGRETARIO COMUNALE
PETRONZI DR. LUCIA**

Pubblicata all'albo pretorio di questo Comune per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì 18.05.2005

F.to **IL SEGRETARIO COMUNALE
PETRONZI DR. LUCIA**

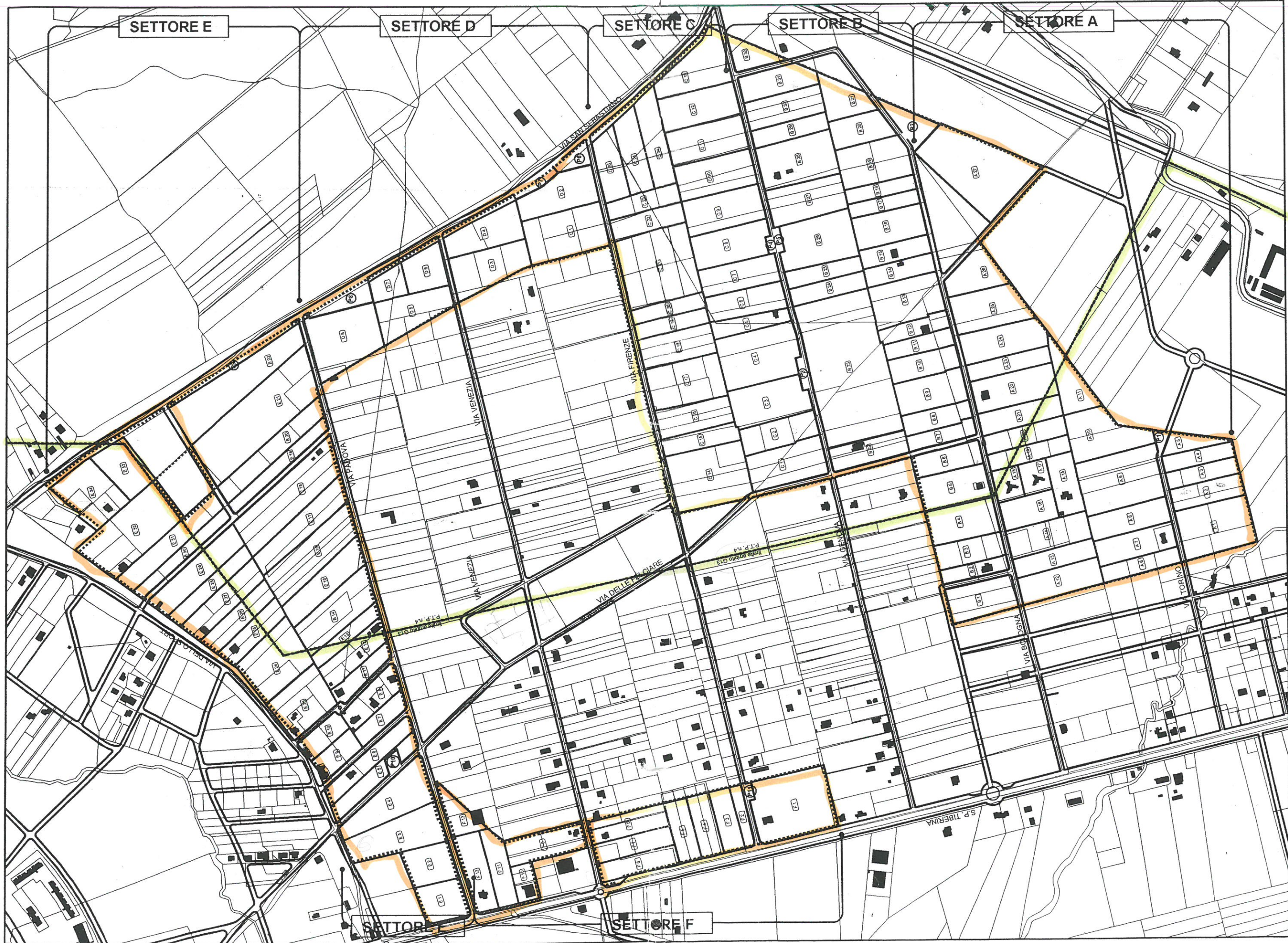
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO
ADDI'

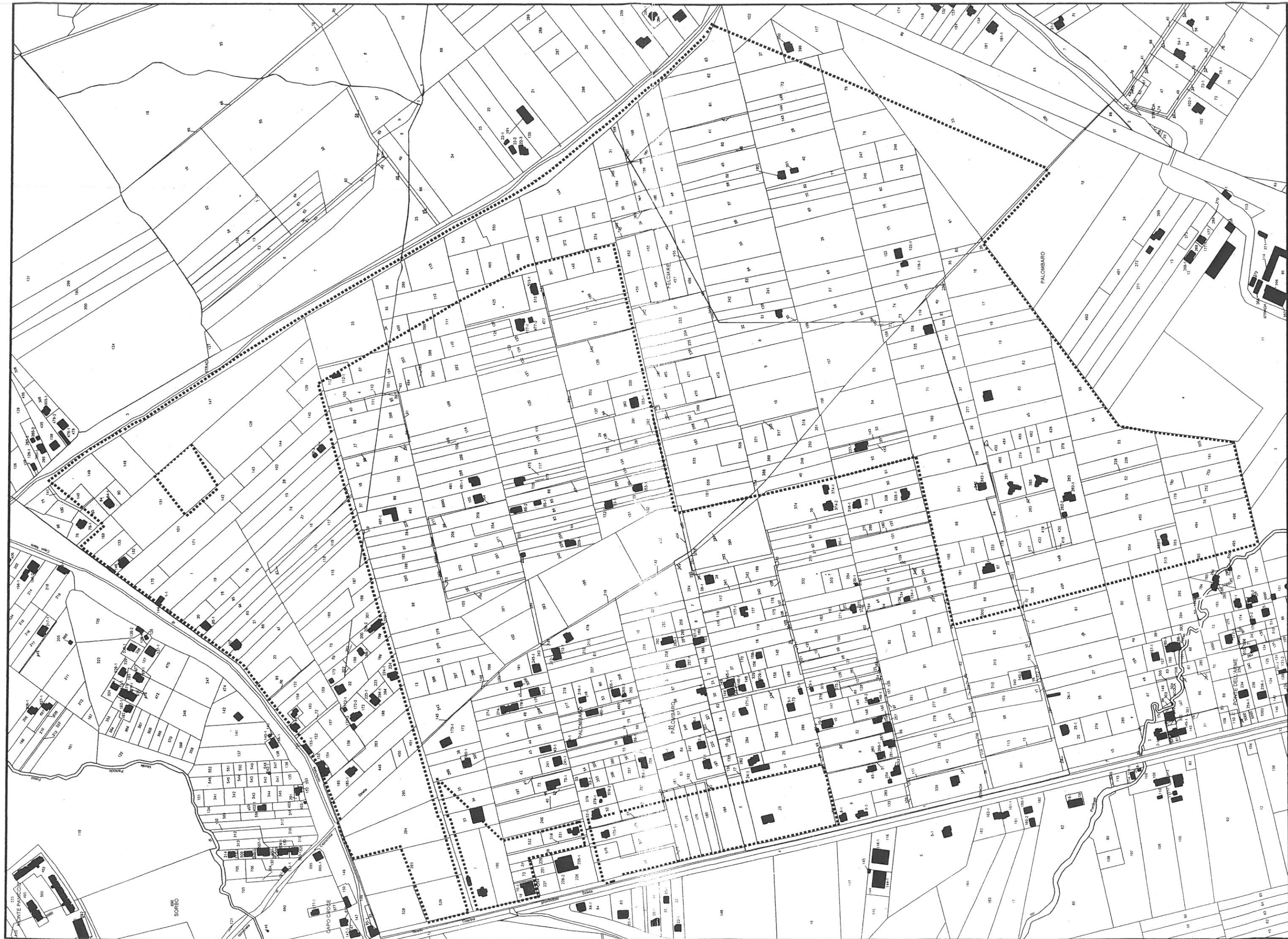
**IL SEGRETARIO COMUNALE
PETRONZI DR. LUCIA**

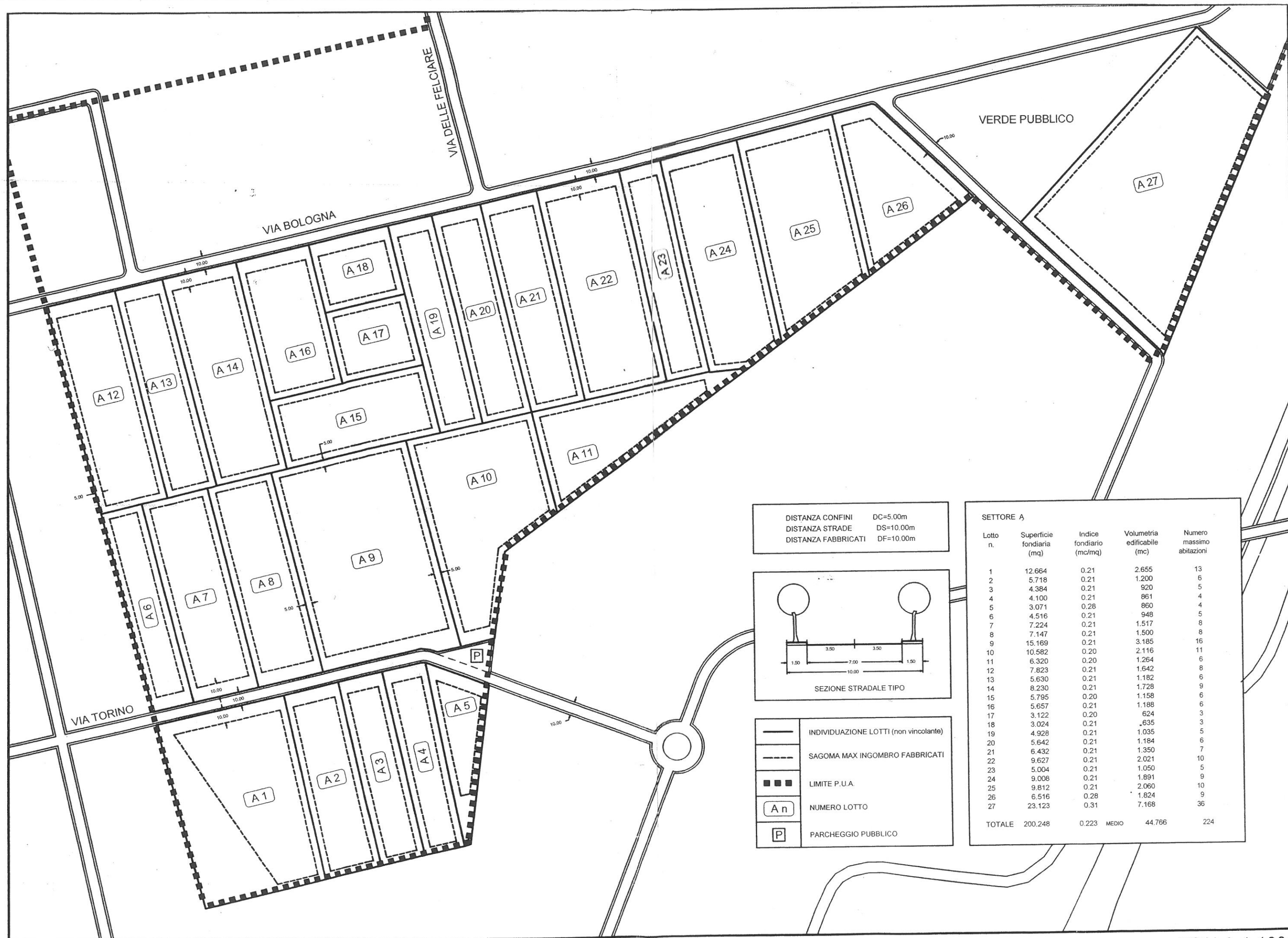
Il sottoscritto Segretario certifica che la suesesa deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune senza riportare, nei primi dieci giorni di pubblicazione, denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è divenuta **ESECUTIVA** ai sensi del 3[^] comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Addì _____

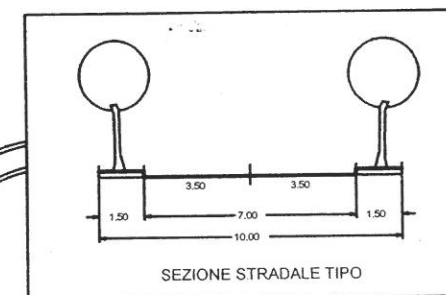
IL SEGRETARIO COMUNALE







DISTANZA CONFINI DC=5.00m
 DISTANZA STRADE DS=10.00m
 DISTANZA FABBRICATI DF=10.00m

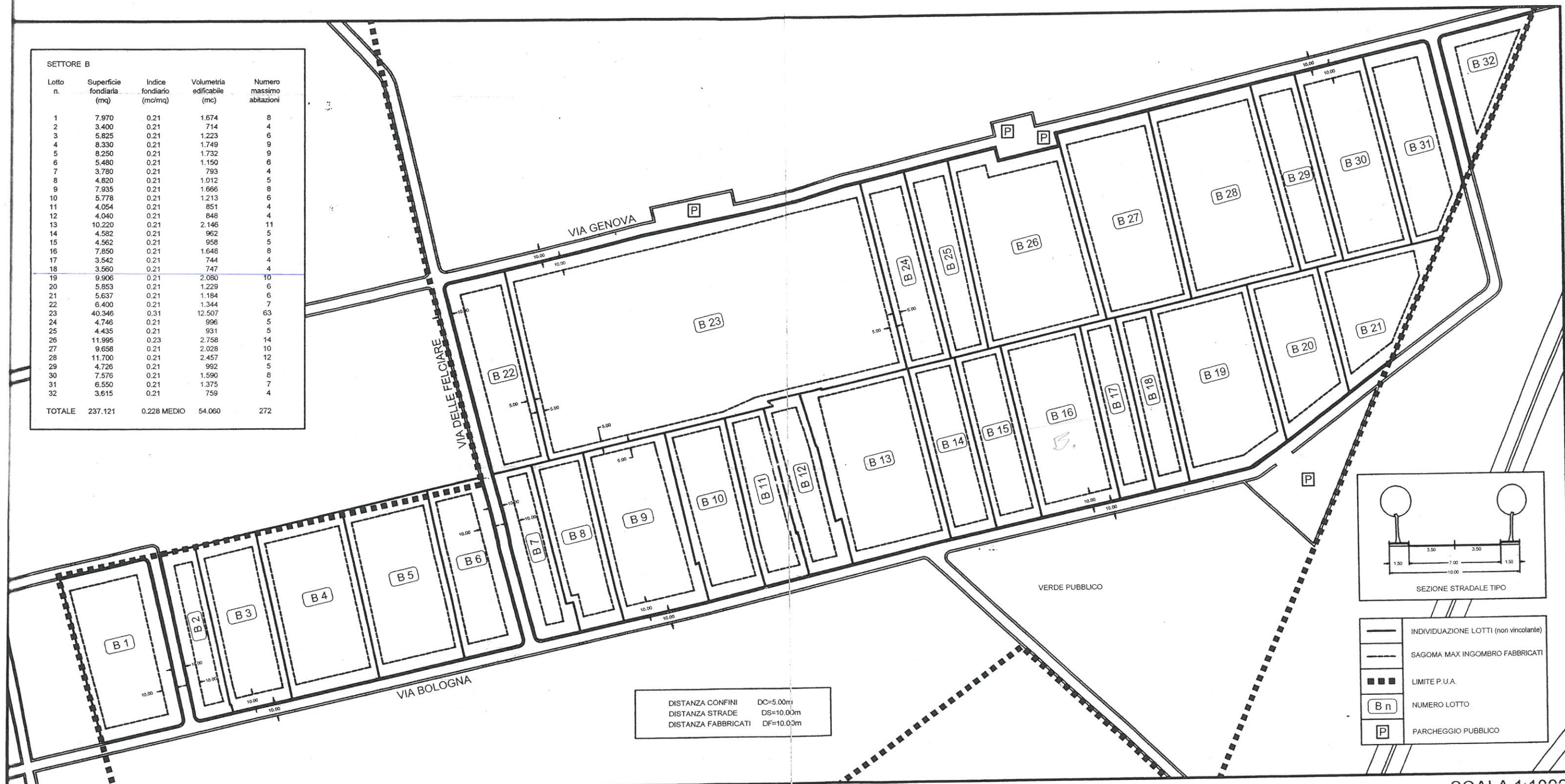


—	INDIVIDUAZIONE LOTTI (non vincolante)
- - -	SAGOMA MAX INGOMBRO FABBRICATI
■ ■ ■	LIMITE P.U.A.
A n	NUMERO LOTTO
P	PARCHEGGIO PUBBLICO

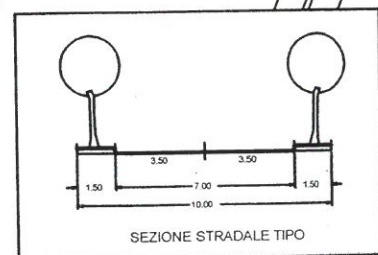
SETTORE A				
Lotto n.	Superficie fondiaria (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volumetria edificabile (mc)	Numero massimo abitazioni
1	12.664	0.21	2.655	13
2	5.718	0.21	1.200	6
3	4.384	0.21	920	5
4	4.100	0.21	861	4
5	3.071	0.28	860	4
6	4.516	0.21	948	5
7	7.224	0.21	1.517	8
8	7.147	0.21	1.500	8
9	15.169	0.21	3.185	16
10	10.582	0.20	2.116	11
11	6.320	0.20	1.264	6
12	7.823	0.21	1.642	8
13	5.630	0.21	1.182	6
14	8.230	0.21	1.728	9
15	5.795	0.20	1.158	6
16	5.657	0.21	1.188	6
17	3.122	0.20	624	3
18	3.024	0.21	635	3
19	4.928	0.21	1.035	5
20	5.642	0.21	1.184	6
21	6.432	0.21	1.350	7
22	9.627	0.21	2.021	10
23	5.004	0.21	1.050	5
24	9.008	0.21	1.891	9
25	9.812	0.21	2.060	10
26	6.516	0.28	1.824	9
27	23.123	0.31	7.168	36
TOTALE	200.248	0.223 MEDIO	44.766	224

SETTORE B

Lotto n.	Superficie fondiaria (mq)	Indice fondiario (mq/mq)	Volumetria edificabile (mc)	Numero massimo abitazioni
1	7.970	0.21	1.674	8
2	3.400	0.21	714	4
3	5.825	0.21	1.223	6
4	8.330	0.21	1.749	9
5	8.250	0.21	1.732	9
6	5.480	0.21	1.150	6
7	3.780	0.21	793	4
8	4.820	0.21	1.012	5
9	7.935	0.21	1.666	8
10	5.778	0.21	1.213	6
11	4.054	0.21	851	4
12	4.040	0.21	848	4
13	10.220	0.21	2.146	11
14	4.582	0.21	962	5
15	4.562	0.21	958	5
16	7.850	0.21	1.648	8
17	3.542	0.21	744	4
18	3.560	0.21	747	4
19	9.906	0.21	2.080	10
20	5.853	0.21	1.229	6
21	5.637	0.21	1.184	6
22	6.400	0.21	1.344	7
23	40.346	0.31	12.507	63
24	4.746	0.21	996	5
25	4.435	0.21	931	5
26	11.995	0.23	2.758	14
27	9.658	0.21	2.028	10
28	11.700	0.21	2.457	12
29	4.726	0.21	992	5
30	7.576	0.21	1.590	8
31	6.550	0.21	1.375	7
32	3.615	0.21	759	4
TOTALE	237.121	0.228 MEDIO	54.060	272



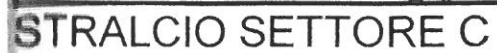
DISTANZA CONFINI DC=5.00m
 DISTANZA STRADE DS=10.00m
 DISTANZA FABBRICATI DF=10.00m



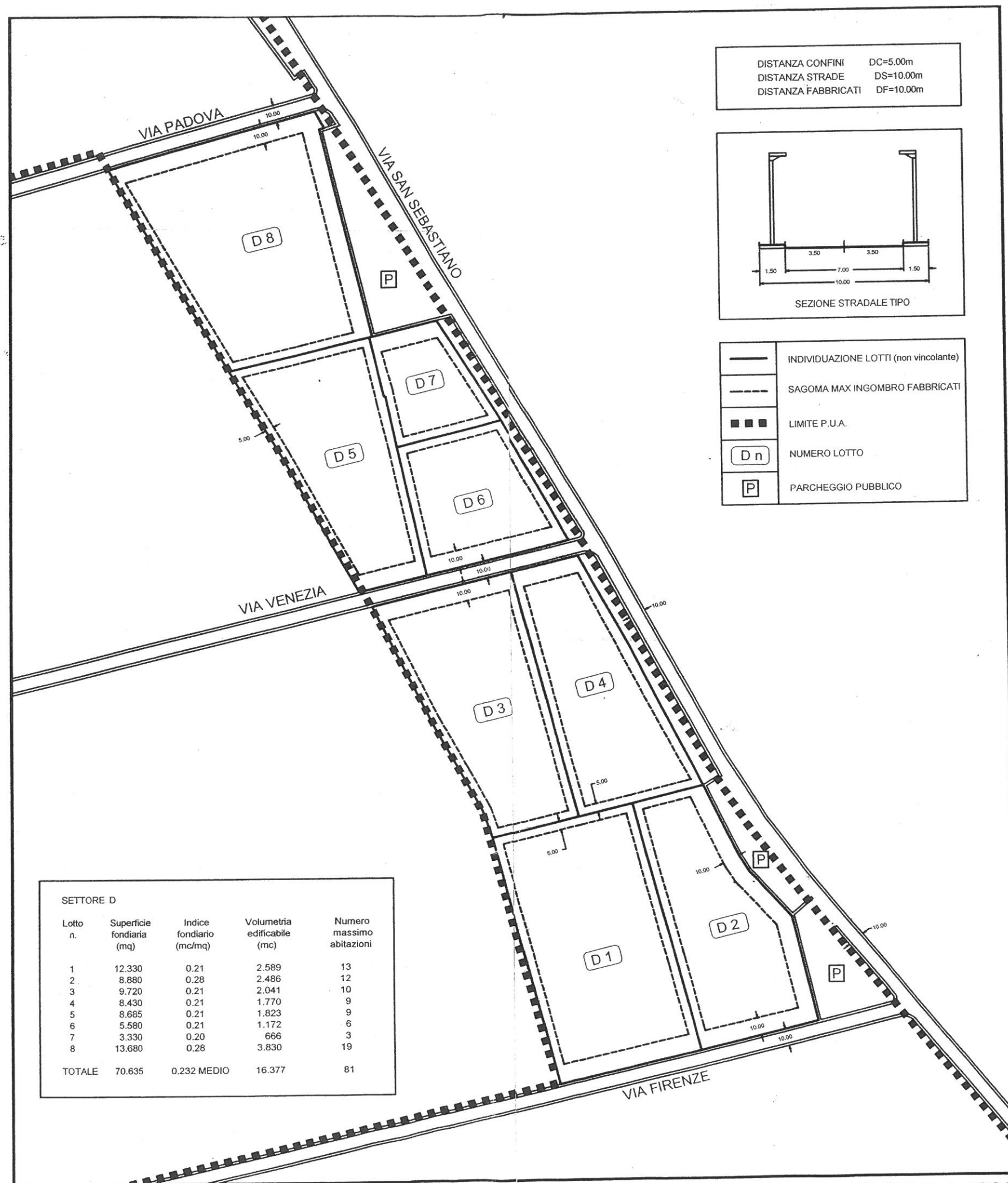
—	INDIVIDUAZIONE LOTTI (non vincolante)
---	SAGOMA MAX INGOMBRO FABBRICATI
■ ■ ■	LIMITE P.U.A.
B n	NUMERO LOTTO
P	PARCHEGGIO PUBBLICO

STRALCIO SETTORE B

SCALA 1:1000



SCALA 1:1000



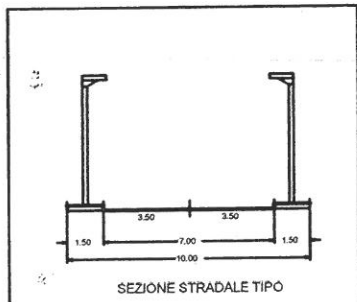
STRALCIO SETTORE D

SCALA 1:1000

SETTORE E

Lotto	Superficie fondiaria (mq)	Indice fondiario (mq/mq)	Volumetria edificabile (mc)	Numero massimo abitazioni
1	5.960	0.21	1.251	6
2	6.230	0.21	1.308	7
3	11.005	0.21	2.311	12
4	10.691	0.21	2.245	11
5	5.300	0.28	1.484	7
6	6.220	0.21	1.306	4
7	3.694	0.21	776	6
8	5.630	0.21	1.182	4
9	4.194	0.21	881	4
10	3.920	0.21	823	4
11	4.096	0.21	860	4
12	6.444	0.21	1.353	7
13	4.104	0.21	862	4
14	11.242	0.21	2.360	11
15	8.619	0.21	1.810	9
16	12.264	0.21	2.575	13
17	9.246	0.21	1.942	10
18	15.353	0.21	3.224	15
19	5.903	0.21	1.239	6
20	8.705	0.21	1.828	9
21	23.596	0.21	4.955	25
22	19.268	0.21	4.122	21
23	9.453	0.21	1.985	10
24	11.765	0.20	2.353	12
25	5.525	0.20	1.105	6
26	6.048	0.20	1.209	6
27	7.827	0.20	1.565	8
28	5.437	0.20	1.067	5
29	9.640	0.20	1.928	10
30	5.404	0.21	1.134	5
31	8.778	0.21	1.843	9
32	16.340	0.20	3.268	16
33	6.767	0.20	1.353	7
34	9.761	0.20	1.952	10
TOTALE	294.787	0.209 MEDIO	61.642	309

DISTANZA CONFINI DC=5.00m
DISTANZA STRADE DS=10.00m
DISTANZA FABBRICATI DF=10.00m



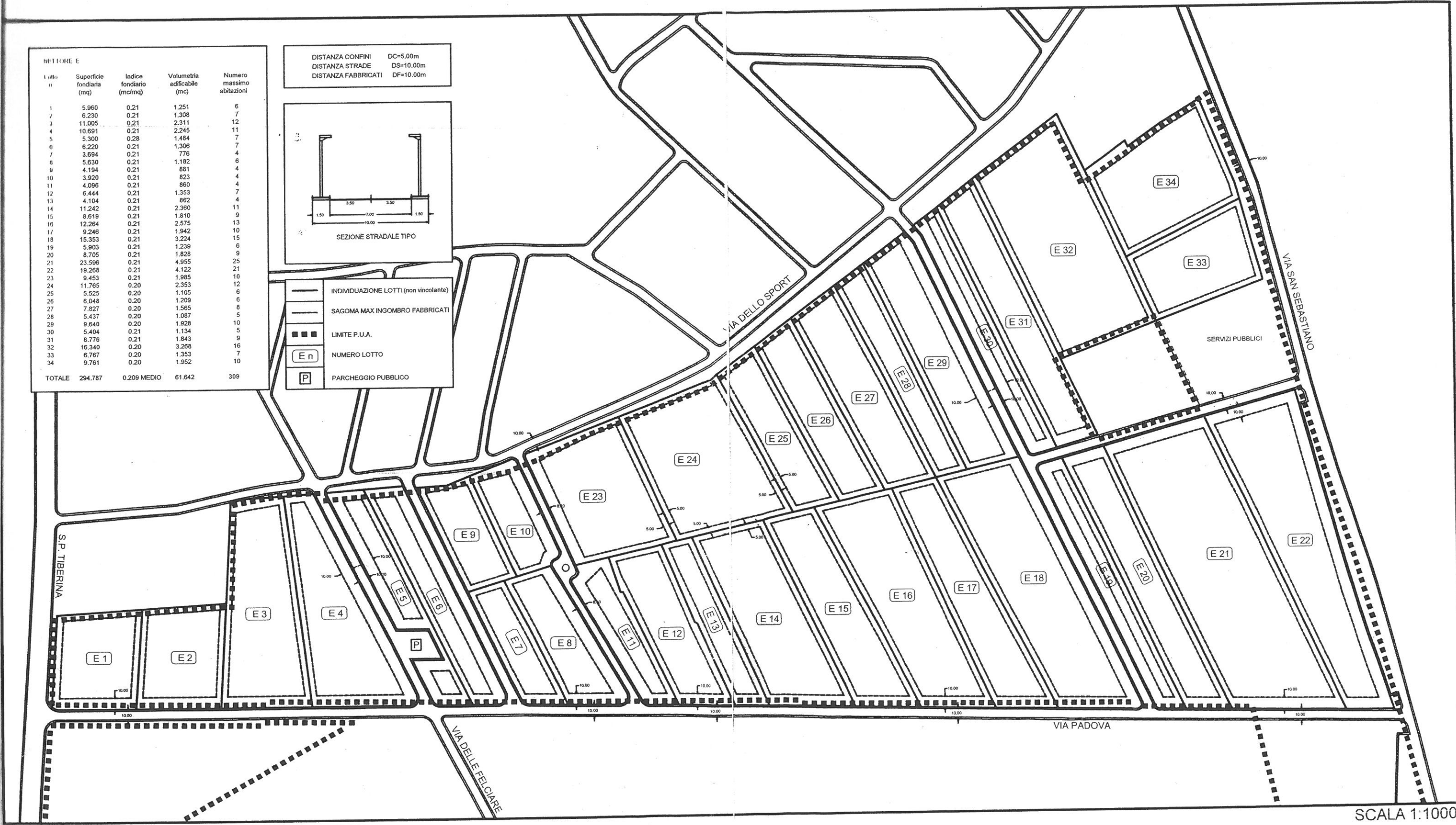
INDIVIDUAZIONE LOTTI (non vincolante)

SAGOMA MAX INGOMBRO FABBRICATI

LIMITE P.U.A.

NUMERO LOTTO

PARCHEGGIO PUBBLICO



STRALCIO SETTORE E

SCALA 1:1000

VIA PADOVA

VIA DELLE FELCIARE

F 13

F 12

F 11

F 10

F 9

VIA VENEZIA

F 8

F 7

F 6

F 5

F 4

F 3

F 2

F 1

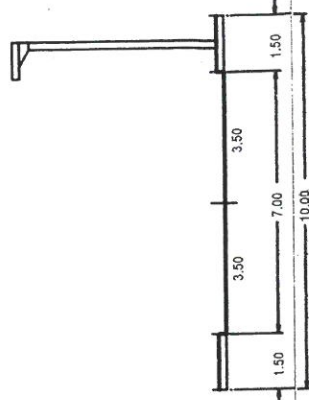
S.P. TIBERINA

VIA FIRENZE

SETTORE F

Lotto n.	Superficie fondiaria (mq)	Indice fondiario (mc/mq)	Volumetria edificabile (mc)	Numero massimo abitazioni
1	16.759	0.21	3.519	18
2	2.318	0.21	487	2
3	4.510	0.20	902	5
4	4.865	0.20	973	5
5	4.819	0.20	964	5
6	5.403	0.21	1.135	6
7	5.307	0.21	1.114	6
8	6.342	0.21	1.332	7
9	7.313	0.21	1.536	8
10	2.844	0.20	569	3
11	5.404	0.20	1.081	5
12	6.733	0.21	1.414	7
13	3.770	0.21	791	4
TOTALE	76.387	0.207 MEDIO	15.817	81

DISTANZA CONFINI DC=5.00m
DISTANZA STRADE DS=10.00m
DISTANZA FABBRICATI DF=10.00m



SEZIONE STRADALE TIPO

—	INDIVIDUAZIONE LOTTI (non vincolante)
- - -	SAGOMA MAX INGOMBRO FABBRICATI
■ ■ ■	LIMITE P.U.A.
F n	NUMERO LOTTO
P	PARCHEGGIO PUBBLICO





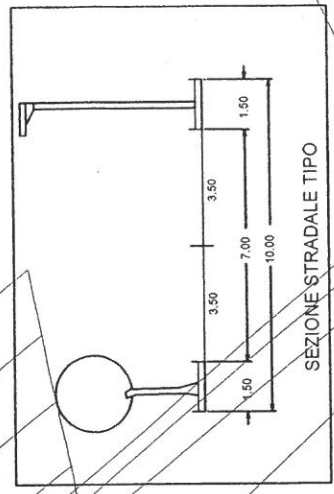


STRALCIO SETTORE C

SCALA 1:1000



DISTANZA CONFINI DC=5.00m
DISTANZA STRADE DS=10.00m
DISTANZA FABBRICATI DF=10.00m



VIABILITA' DI ACCESSO AI LOTTI	•
SIEPI DI LAURUS E ALBERATURE	•
VERDE PRIVATO	•
EDIFICI ESISTENTI	•
UNITA' ABITATIVA TIPO (singola o aggregata - non vincolante)	•

STRALCIO SETTORE D

SCALA 1:1000



TRALCIO SETTORE E

SCALA 1:1000

