



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/05/2007

ADDI' 22/05/2007 NELLA SEDUTE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSTI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MICHELANGELO	Vario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIKI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
C. AN.	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGIOLIS	Franco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI STEFANO	Marco	"	ZARATTI	Filiberto	"
EICHERA	Daniela	"			

ASSISTE IL SINDACATO: Domenico Antonio COZZOLI

***** OMISSIS *****

ASSISTE: POMPILI - BATTAGLIA - COSTA - MICHELANGELO - NIKI
 TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 323

Oggetto:

Comun. di Fiano Romano (Rm). Varian e al e R.T.A. del vigente P.R.G. C.C.C. n. 3 del 26.01.2006. Approvazione.





323

2 MAG. 2007

Uy

Oggetto: Comune di Fiano Romano (Rm).
Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G.
D.C.C. n. 3 del 26.01.2006.
Approvazione.

La Giunta Regionale
Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;
Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;
Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e s.m.i.;
Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e s.m.i.;
Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Fiano Romano (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale e di successiva Variante Generale, approvata con D.G.R. n. 2271 del 02.06.1998;

Vista la deliberazione consiliare n. 3 del 26.01.2006 con la quale il Comune di Fiano Romano (Rm) ha adottato la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente agli articoli n. 6,7,8,28,29,30,32,33,35,36/bis,39,40,41 e l'inserimento del Titolo IV "Disposizioni Transitorie e Finali", composto dagli articoli 47,48 e 49;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 18 del 3.05.2006, provvedendo, peraltro, con la medesima deliberazione a rettificare il testo originale, di cui al citato atto consiliare n. 3/2006 di due errori di battitura e della conseguente omissione, relativamente all'art. 32 lettera a e b;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 124/5 reso nella seduta del 18.01.2007, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 35233 del 27.02.2007 con la quale il C.R.p.T. ha inviato al Comune di Fiano Romano (Rm) le modifiche proposte con il succitato voto n. 124/5 invitandolo a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della legge 765/67;

Vista la deliberazione consiliare n. 12 del 19.03.2007 con la quale il Comune di Fiano Romano (Rm) ha deliberato di accettare ed approvare le modifiche proposte dal





323 22 MAG. 2007 lu

Comitato Regionale per il Territorio con il più volte richiamato voto n. 124/5 del 18.01.2007;

Ritenuto di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. che si allega alla presente delibera (**Allegato A**) di cui costituisce parte integrante;

Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G., adottata dal Comune di Fiano Romano (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 26.01.2006, così come integralmente riportato nel voto n. 124/5 del 18.01.2007 del Comitato Regionale per il Territorio, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato A.

L'Allegato A e la delibera consiliare di adozione n. 3 del 26.01.2006, contenente la norma variata, sono visti dal Dirigente dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

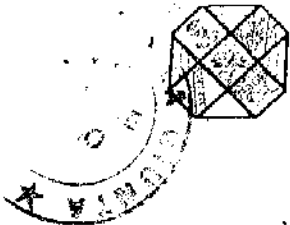


Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

26 MAG. 2007





F. Lotti

Comitato Regionale per il Territorio
Voto n. 124/5, del 18 Gennaio 2007.

Allegato A

Oggetto: Comune di FIANO ROMANO
Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G.
Adottata con deliberazione di C.C. n. 3 del 26/01/2006
Rif. Art.10 L.1150/42

ALLEG. alla DELIB. N. 323 del
DEL 22 MAG 2007

IL COMITATO



Premesso che:

Con nota (n° 13144 del 22/06/2006), agli atti di questa Direzione Regionale (prot. 105562/2006), il comune di Fiano Romano ha trasmesso la documentazione tecnico amministrativa volta all'ottenimento dell'approvazione regionale alla variante in oggetto.

La documentazione a corredo della richiesta è la seguente:

1. deliberazione di C.C. n° 3 del 26/01/2006 con la quale è stata adottata la variante;
2. Deliberazione di C.C. n° 18 del 03/05/2006 con la quale sono state controdedotte le osservazioni presentate
3. avviso di deposito e pubblicazione degli atti;
4. manifesto di pubblicazione dell'avviso di deposito della variante;
5. copia estratta dal B.U.R.L. del 20/02/2006 n°5
6. certificato d'avvenuta pubblicazione e deposito degli atti, con attestazione sulla presentazione di due osservazioni nei termini prescritti;
7. Elaborati:
 - Testo delle modifiche alle N.T.A. adottato - 4 copie
 - Relazione Tecnica - 4 copie

- Il comune di Fiano Romano è dotato di P.R.G. e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n° 2271 del 02/06/1998;
- Le varianti proposte attengono principalmente ai parametri urbanistici (sostituzione degli indici riferiti alla cubatura (mc/mq) con quelli riferiti alla superfici utili lorde (mq/mq) e all'adeguamento delle norme a leggi regionali n° 15/2004 e 38/1999;
- Gli articoli variati sono i seguenti: 6, 7, 8, 28, 29, 30, 32, 33, 35, 36/bis, 39, 40, 41;
- Alle N.T.A. è aggiunto il Titolo IV - Disposizioni Transitorie e Finali - composto da tre articoli : 47, 48, 49, ;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
 Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
 Comitato Regionale per il Territorio

- A seguito di pubblicazione sono state presentate n. 2 osservazioni, che in sede di controdeduzioni (deliberazione di C.C. n° 18 del 03/05/2006) sono state respinte in quanto non attinenti con le varianti adottate;
- L'ufficio tecnico comunale ha predisposto una la tabella (di seguito riportata) di conversione degli indici, come risulta nella relazione tecnica illustrativa, per tutte le zone di P.R.G. mediante la divisione della volumetria insediabile per l'altezza convenzionale di ml. 3,20;
 $indice\ di\ edificabilità\ (mc/mq) : 3,20 = indice\ di\ utilizzazione\ (mq/mq)$

$$mc/mq\ 3,00 : 3,20 = mq/mq\ 0,9375$$

Zona	Indice vigente					Indice variato					Fond. / Terr.	
	IE	Ku	Kvt	Kst	K tot	IU	Su	Svt	Sst	Stot		
		mc/mq	mc/mq	mc/mq	mc/mq		mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq		
A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
32 B1	mc/mq	3,000	0,300		3,300	SUL/mq	0,9375	0,0938		1,03	F	
32 B2	mc/mq	2,000	0,200		2,200	SUL/mq	0,6250	0,0625		0,69	F	
32 B3	mc/mq	1,500	0,150		1,650	SUL/mq	0,4688	0,0469		0,52	F	
32 BM	mc/mq	0,750	0,075		0,825	SUL/mq	0,2344	0,0234		0,26	T	
33 C1 diretto	mc/mq	1,000	0,100		1,100	SUL/mq	0,3125	0,0313		0,34	F	
33 C1 pua	mc/mq	0,600	0,060		0,660	SUL/mq	0,1875	0,0188		0,21	T	
33 C2 dir	mc/mq	0,500	0,050	0,025	0,575	SUL/mq	0,1563	0,0156	0,0078	0,18	F	
33 C2 pua	mc/mq	0,250	0,025	0,025	0,300	SUL/mq	0,0781	0,0078	0,0078	0,09	T	
33 C3 diretto	mc/mq	0,200	0,020	0,060	0,280	SUL/mq	0,0625	0,0063	0,0188	0,09	F	
33 C3 pua	mc/mq	0,200	0,020	0,060	0,280	SUL/mq	0,0625	0,0063	0,0188	0,09	F	
33 CPR1	mc/mq	0,600	0,060		0,660	SUL/mq	0,1875	0,0188		0,21	T	
33 CPR2	mc/mq	0,500	0,050		0,550	SUL/mq	0,1563	0,0156	0,0078	0,18	T	
33 CPR3	mc/mq	0,600	0,060		0,660	SUL/mq	0,1875	0,0188		0,21	T	
33 CPR4	mc/mq	0,500	0,050		0,550	SUL/mq	0,1563	0,0156	0,0078	0,18	T	
33 CPR5	mc/mq	0,600	0,060		0,660	SUL/mq	0,1875	0,0188		0,21	T	
33 CPR6	mc/mq	1,400	0,140		1,540	SUL/mq	0,4375	0,0438		0,48	T	
33 CPR7	mc/mq	0,500	0,050		0,550	SUL/mq	0,1563	0,0156	0,0078	0,18	T	
33 CPR8	mc/mq	0,500	0,050		0,550	SUL/mq	0,1563	0,0156	0,0078	0,18	T	
35 F6	mc/mq	2,000	0,200		2,200	SUL/mq	0,6250	0,0625		0,69	F	
36 bis F7	mc/mq	1,000	0,100		1,100	SUL/mq	0,3125	0,0313		0,34	T	
39 E1 A serv	mc/mq	0,010	0,001	0,003	0,014	SUL/mq	0,0031	0,0003	0,0009	0,005	F	
39 E1 A allev		max 50% di E1 A					max 50% di E1 A					F
39 E1 B res	mc/mq	0,005	0,001	0,002	0,007	SUL/mq	0,0016	0,0002	0,0005	0,002	F	
39 E1 B serv	mc/mq	0,010	0,001		0,011	SUL/mq	0,0031	0,0003		0,0035	F	
41 E2 A res	mc/mq	0,030	0,003	0,009	0,042	SUL/mq	0,0030	40%		0,0012	F	
41 E2 A serv	mc/mq	0,040	0,004		0,044	SUL/mq		60%		0,0018	F	

41	E2 B rcs	mc/mq	0,030	0,003	0,009	0,042	SUI/mq	0,0094	0,0009	0,0028	0,010	F
41	E2 B serv	mc/mq	0,040	0,004		0,044	SUI/mq	0,0125	0,0013		0,015	F

IE	Indice di edificabilità	IU	Indice di Utilizzazione
Ku		Su	
Kvt	Cubatura volumi tecnici	Svt	Superfici volumi tecnici
Kst	Cubatura sottotetti	Sst	Superfici sottotetti

Considerato che:

- Le variazioni proposte riguardano esclusivamente le modalità di calcolo ai fini del controllo e autorizzazione dell'attività edilizia e non vengono introdotte nel P.R.G. variazioni di alcun tipo in ordine ai pesi insediativi e la loro localizzazione nonché in ordine al livello quantitativo e qualitativo della dotazione di verde e servizi prevista;
- Le variazioni introdotte nelle vigenti N.T.A., non comportando variazioni allo strumento urbanistico generale né in termini qualitativi né in termini quantitativi;

Ritenuto dover introdurre delle modifiche in alcuni parametri inerenti gli indici urbanistici e soprattutto per le zone Agricole al fine di adeguare le stesse alla Legge Regionale n.° 38 del 22/12/1999;

Il Comitato ritiene la variante agli articoli 6, 7,8, 28, 29,30, 32, 33, 35, 36/bis, 39, 40 E 41 delle N.T.A. del P.R.G. di Fiano Romano meritevole di approvazione con le modifiche di seguito proposte

L'art. 6 – L'amministrazione comunale propone la variazione dell'intero articolo – che passa da 17 a 19 commi come di seguito riportato:

Art.6- Descrizione degli indici urbanistici	
Vigente	Variazioni adottate con delibera C.C. 3/2006
L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici: 1) <u>Superficie territoriale (ST)</u> : Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) o di utilizzazione territoriale (UT) si intende una area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria;	L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e misure: 1) <u>Superficie territoriale (ST)</u> : 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): Per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria if e uf , si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale ST deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria $S1$ e secondaria $S2$, quanto richiesto;

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 (S_m): 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 fabbricabilità territoriale (IT): esprime il volume massimo, in mc. Costruibile per ogni mq. Di Superficie Territoriale ST (mc/mq);

7) Indice di fabbricabilità fondiaria (IF): esprime il volume massimo in mc. Costruibile per ogni mq. Di Superficie Fondiaria S_f (mc/mq);

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 (S_M): 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



8) Indice di utilizzazione territoriale (UT): esprime in metri quadrati la massima superficie utile costruibile per ogni ettaro di Superficie Territoriale ST (mq/ha);

9) Indice di utilizzazione fondiaria (UF): esprime in metri quadrati la massima superficie costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria SF (mq/mq);

10) Superficie utile (SU): la somma delle superfici lordi di tutti i piani fuori e entro la terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione), dei servizi tecnici dei fabbricati (centrale termica ed elettrica, di condizionamento ecc.), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati;

Negli edifici esistenti all'adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni in precario.

11) 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;

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

13) Distanza fra fabbricati (DF): la distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte dagli edifici;

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

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

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 dei portici e delle parti aggettanti come balconi e pensiline;

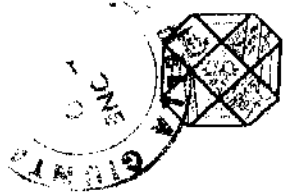
11) Rapporto massimo di copertura (Q): rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferito a tutte le opere edificate;

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 il ciglio della sede stradale carrabile e la proiezione a terra di ogni oggetto o sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt. 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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

16) 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;

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

l'intradosso del solaio inclinato di copertura;
16) Altezza massima dei muri di recinzione: deve essere inferiore a mt. 0,80 con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a mt. 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.

Il Comitato concorda con le variazioni adottate ad eccezione dei commi 10) e 14) proponendo la seguente riscrittura:

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;

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 mt. 4,50;

Art.7— L'amministrazione comunale propone la variazione della denominazione degli indici urbanistici come appresso riportato:

Art.7- Applicazione degli indici urbanistici

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

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e 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, la cubatura 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.

(.....Omissis)

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

(.....Omissis)

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, la 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.

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Il Comitato concorda con le variazioni adottate ad eccezione del comma che riguarda l'applicazione delle varianti adottate proponendo la seguente riscrittura:

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

Art8- L'amministrazione comunale propone la variazione dell'intero articolo come di seguito riportato:

Art8- Computo delle cubature	Computo ed utilizzo delle superfici utili lorde
<p>Nel caso delle cubature relative agli indici IF ed IT, i metri cubi si computano a vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle superfici lorde di tutti i piani per la relativa altezza lorda di piano misurata da pavimento con una misura minima convenzionale di metri lineari 3,20'.</p> <p>Per l'ultimo piano a sottotetto dell'edificio, l'altezza lorda si misura dal pavimento alla quota media dell'intradosso di copertura.</p> <p>Non sono compatibili ai fini del calcolo del volume i sottotetti la cui altezza massima interna, misurata dal pavimento all'intradosso del colmo di copertura, sia inferiore a mt. 2,20.</p> <p>Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici anche i locali soffitti. L'aerazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potranno essere realizzate con asole</p>	<p>E' esclusa dal conteggio della SUL la superficie di:</p> <ul style="list-style-type: none">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, 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

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ricavate nel tetto, quando trattasi di stenditoi, con chiusure trasparenti ricavate nella falda del tetto o con abbaini, purché limitati al 20% della lunghezza del fronte della falda cui appartengono e di profondità non superiore a mt. 1,50'.

Nel computo della superficie lorda devono essere inclusi tutti i locali realizzati fuori terra nonché quelli seminterrati eventualmente destinati a residenze, uffici ed attività produttive con la sola esclusione dei volumi tecnici.

Lo zoccolo dell'edificio, quando non vi siano locali sottostanti agli 80 cm. Misurati tra il pavimento del piano terra e la superficie del terreno circostante, non viene computato nelle cubature.

Sono altresì esclusi dal conteggio delle cubature ai fini del rispetto delle normative urbanistiche:

- a) i porticati negli edifici residenziali, produttivi e per servizi privati anche se con un'altezza superiore ad un piano purché restino aperti su tre lati ed i ricoveri in agricolo a porticato aperti su 4 lati; tali porticati, se di uso privato, possono avere una superficie massima complessiva pari al 25% della superficie coperta dell'edificio;
- b) i balconi, le logge rientranti aventi una profondità inferiore a mt. 2,50; i parapeti, i cornicioni, le pensiline, e gli altri oggetti o elementi a carattere ornamentale;
- c) i volumi tecnici, purché non superino il 10% del volume complessivo dell'edificio, intesi come volume per contenere esclusivamente: l'extracorsa degli ascensori, il vano scala per la sola parte emergente della linea di gronda, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le camicie fumarie e di ventilazione ed i locali per la caldaia e deposito del combustibile relativi all'impianto di riscaldamento o di condizionamento;
- d) i piani interrati o seminterrati destinati a garage a servizio dell'edificio per la sola parte sotto la quota del terreno circostante, purché la superficie di tali piani interrati non sia superiore a quella che deriva dal perimetro della superficie coperta, maggiorato sui diversi lati con una dimensione massima di mt. 1,50;
- e) le scale all'aperto purché l'edificio sia servito da un'altra scala ed ogni scala serva una superficie utile superiore a 350 mq.

purché di profondità non superiore a m. 2,50, altane, porticati al piano-terra (purché aperti in misura non inferiore al 75% del loro perimetro 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;

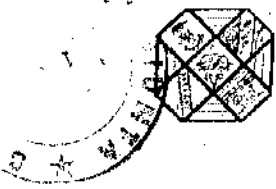
e) coperture per parcheggi pertinenziali a raso in misura non eccedente lo standard minimo di legge e/o di norma di P.R.G. vigenti al momento della realizzazione;

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 mt. 1,50 o mediante lucernai orizzontali nel caso di coperture piane

g) soppalchi con altezza massima utile di m



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

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

Il Comitato concorda con le variazioni adottate ad eccezione dei commi c) ed e) proponendo la seguente riscrittura

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)

e) coperture (realizzate in strutture leggere lignee o metalliche aperte su tutti i lati e di altezza non superiore ml.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;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Art.28- - L'amministrazione comunale propone la variazione del calcolo delle superfici a parcheggio come di seguito riportato:

Art.28- Verde pubblico(F1,F2,F3)	
(.....omissis) b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/ 100 mc; (.....omissis)	b) Parcheggi inerenti alle costruzioni = 10 mq/ 30 mq di SUL;

Il Comitato concorda con le variazioni adottate

Art.29- L'amministrazione comunale propone la variazione del calcolo delle superfici a parcheggio come di seguito riportato:

Art.29- Zone per servizi pubblici (zona F4)	
(.....omissis) b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10mq /100 mc, più i parcheggi di urbanizzazione primaria reperiti nel P.R.G.; (.....omissis)	b) parcheggi inerenti le costruzioni = 10 mq/30 mq di SUL, più i parcheggi di urbanizzazione primaria reperiti nel P.R.G.;

Il Comitato concorda con le variazioni adottate

Art.30- - L'amministrazione propone la modifica del comma 2 come di seguito riportato:

Art.30- Destinazione d'uso	
(.....omissis)	
I laboratori artigianali possono essere ammessi purchè non superino i 150 mq. Di superficie utile, siano dotati di ambienti	I laboratori artigianali possono essere ammessi purchè non superino i 150 mq. di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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 superficie utile *Su* complessiva superiore al 20% della *Su* dell'intero intervento sia nel caso di nuova edificazione che negli interventi su edilizia esistente per il quale si richiede il rilascio della concessione.

(.....Omissis)

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.

Il Comitato concorda con le variazioni adottate

Art.32- - L'amministrazione propone le variazioni degli indici urbanistici, uniformandoli alle variazioni di cui agli art.6) e 8) come di seguito riportato:

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

(.....Omissis)

a') - Sottozona B1

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

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

Alle sottozone B1 è attribuito l'indice fondiario 3,00 mq/mq, con il limite di 3 piani fuori terra (H max.=10,00 mt.) con il distacco dai confini non inferiore di 10,00 mt. E dal confine stradale di 5,00 mt.

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

b') - Sottozona B2

Queste sottozone sono quasi completamente

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 mt.) con il distacco dai confini non inferiore di 10,00 mt. e dal confine stradale di 5,00 mt.

edificate ed urbanizzate, pressochè sature in relazione alla loro collocazione e consistenza. Sono ammessi interventi diretti. Alle sottozone B2 è attribuito l'indice fondiario 2,00 mc/mq, con il limite di 3 piani fuori terra (H max.=10,00 mt.) con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 mt., da pareti finestre non inferiore di 10,00 mt., e dal confine stradale di 5,00 mt. E' 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 fabbricabilità fondiaria di 1,50 mc/mq, altezza massima 10,00 mt., numero di piani massimo = 3, distacco dalle strade 5,00 mt., distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli 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 cubatura realizzabile per ciascun intervento. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10mq. Per ogni 100 mc. Residenziali.

d) - Sottozona BM

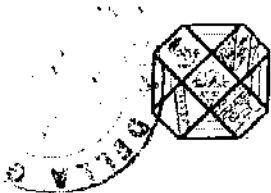
Queste sottozone parzialmente edificate non hanno le caratteristiche delle zone B definite dal D.M. 1444 del 02.04.68.

L'attuazione è prevista tramite P.U.A. con indice di fabbricabilità territoriale di 0,75 mc/mq, altezza massima 7,50 mt., numero dei piani massimo 2, distacco dalle strade 5,00 mt., 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 mt. 10,00 dalle pareti finestrate.

Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 50% della cubatura realizzabile per ciascun intervento. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq. per ogni 100 mc. residenziali in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1444/68 per tali destinazioni.

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 mt.) con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 mt., da pareti finestre non inferiore di 10,00 mt. e dal confine stradale di 5,00 mt.

L'attuazione è prevista tramite interventi diretti con indice di utilizzazione fondiaria di 0,52 mq/mq, altezza massima 10,00 mt., numero di piani massimo 3, distacco dalle strade 5,00 mt., 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.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

L'attuazione è prevista tramite P.U.A con indice di *utilizzazione territoriale* 0,26 mq/mq, altezza massima 7,50 mt., numero dei piani massimo 2, distacco dalle strade 5,00 mt., 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 mt. 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.

Il Comitato concorda con le variazioni adottate

Art. 33 -- L'amministrazione propone le variazioni degli indici urbanistici, uniformandoli alle variazioni di cui agli art.6) e 8) come di seguito riportato:

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

(.....Omissis)

a) - Sottozone C1

Queste sottozone si riferiscono a territori edificati in misura consistente.

Le aree perimetrate, come da tavola integrativa, 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:

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,

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Dirazione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

indice fondiario 1,00 mc/mq - H max. = 7,00 mt. - lotto minimo = mq 1.000 - distacchi dalle strade e dai confini = 5,00 mt.

Per quanto riguarda le zone C1 (località "Biglietto" e latistante via tiberina in prossimità di via P. Togliatti) già ricomprese nel Piano Particolareggiato Obbligatorio approvato dalla regione come zone C2, vanno rispettati i parametri previsti in detto P.P. (in particolare il lotto minimo = mq 600).

Per le rimanenti aree l'attuazione è prevista tramite P.U.A. che dovrà essere steso all'intera rea 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 fabbricabilità territoriale = 0,60 mc/mq - H max. = 7,00 mt. - distanze minime dei fabbricati dalle strade e confini = 5,00 mt.

Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali, indicate nel presente articolo nella misura massima del 20% della cubatura realizzabile. Parcheggi in ragione di 10 mq per ogni 100 mc. 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

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

(Le aree perimetrare come da tavola integrativa, 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

secondo i seguenti parametri e indici:

- indice di *utilizzazione* fondiaria 0,34 mq/mq
- H max. = 7,00 mt.
- *superficie minima di intervento* = mq 1.000
- distacchi dalle strade e dai confini = 5,00 mt.

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

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

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

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

fabbricabilità fondiario = 0,50 mc/mq - H max. = 7,00 mt. - Distacchi dalle strade e confini = 5,00 mt. Lotto minimo = 1.500 mq.)

Per quanto riguarda le zone C2 (località "Biglietto"), già ricomprese nel Piano Particolareggiato obbligatorio approvato dalla Regione come zone C3, vanno rispettati i parametri previsti in detto P.P. (in particolare il lotto minimo = mq 600).

Per le rimanenti aree 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.

L'indice territoriale = 0,25 mc/mq - altezza max. = mt. 4,50 - distanza dalle strade e dai confini = 5,00 mt. - parcheggi in ragione di 10 mq. Ogni 100 mc di costruzione. Sono 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.

c) - Sottozone C3 - Case unifamiliari con orto.

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 dello strumento urbanistico vigente C4.

I parametri urbanistici sono così

- H max. = 4,50 mt.

- Distacchi dalle strade e dai confini = 5,00 mt.

- 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. = mt. 7,00

- distanza dalle strade e dai confini = 5,00 mt.

- 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 cx C4 del P.R.G. del 1974.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

individuati:

Indice fondiario = 0,20 mc/mq - altezza massima = 7,50 mt. - distanza dalle strade = 10,00 mt. - distanza dai confini = 5,00 mt. - lotto minimo = 2.500mq

E' consentita la realizzazione di locali accessori, annessi alla costruzione principale, per l'uso di autorimesse e depositi nella misura del 2% della superficie del lotto.

L'altezza massima di tali locali = 2,20 mt.

Le zone C3, che ricadono al di fuori del perimetro delle zone C4, come definito dallo strumento urbanistico vigente, i cui perimetri sono definiti dalla tavola integrativa, si attuano tramite P.U.A. estesi almeno alle aree ricomprese tra i perimetri delle strade esistenti o quelle di P.R.G.

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

indice di cubatura territoriale = 0,20 mc/mq - H max. degli edifici = 6,50 mt., - lotto minimo = 2.000 mq.

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

I parametri urbanistici sono così individuati:

- indice di utilizzazione fondiaria = 0,09 mq/mq
- altezza massima = 7,50 mt.
- distanza dalle strade = 10,00 mt.
- distanza dai confini = 5,00 mt.
- 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 = 2.500 mq

E' 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 massima di tali locali = 2,40 mt.

Le zone C3, che risultano graficamente perimetrare, 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 mt.,
- 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



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 fabbricabilità territoriale è di 0,6 mc/mq su una superficie di circa 18.000 mq.

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

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.

- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq. ogni 30 mq di SUL edificata.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

misura minima di 1.000 mq.;

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

- l'altezza massima di 9,50 mt. 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 mt. 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 100 mc. di cubatura edificata.

Il CPR1 prevede per l'intervento privato le aree fondiari a destinazione d'uso prevalentemente residenziale; nell'ambito del CPR1 la destinazione residenziale non può superare i tre quarti del totale delle cubature 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 fabbricabilità territoriale è di 0,5 mc/mq su una superficie di circa 110.000 mq.

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

Il CPR1 prevede per l'intervento privato le aree fondiari a destinazione d'uso prevalentemente residenziale; nell'ambito del CPR1 la destinazione residenziale non può superare i tre quarti del totale delle cubature *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.

- 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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

standards 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 mt. 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, sono stabiliti dal P.U.A. che dovrà indicare le sagome d'ingombro e la quota d'imposta degli edifici e minimo 10 mt. tra le pareti finestrate;

- la superficie dei parcheggi privati è di mq. 10 ogni 100 mc. di cubatura edificata;

- le aree fondiari a destinazione d'uso per servizi privati con cubature 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 fabbricabilità territoriale è di 0,6 mc/mq su una superficie di circa 20.000 mq.

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 mt. 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

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 mt. 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 mt. 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 fondiari 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".

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 mt. Per due piani abitabili;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

dovrà indicare le sagome d'ingombro, la quota d'imposta degli edifici e minimo 10 mt. tra le pareti finestrate;

- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq. di superficie ogni 100 mc. di cubatura edificata;

- in queste aree la destinazione residenziale non può superare i quattro quinti del totale delle cubature realizzabili, mentre sulla 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 fabbricabilità territoriale è di 0,5 mc/mq su una superficie di circa 22.000 mq.

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 standards 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 mt. 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, sono stabiliti dal P.U.A., che dovrà indicare le sagome d'ingombro e la quota d'imposta degli edifici e 10 mt. tra pareti finestrate;

- la superficie dei parcheggi privati è di

- 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 mt. 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;

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

- 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 mt. 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.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

10 mq. di superficie ogni 100 mc. di cubatura edificata;

- nelle aree fondiarie la destinazione residenziale non può superare i quattro quinti del totale delle cubature 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 fabbricabilità territoriale è di 0,6 mc/mq su una superficie di circa 21.000 mq.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche sono:

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

Vanno rispettati i seguenti parametri:

- L'altezza massima è di 12,50 mt. 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 100 mc. di cubatura edificata;

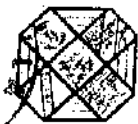
- nelle aree fondiarie la destinazione residenziale non può superare i tre quarti del totale delle cubature realizzabili, mentre sul restante quarto è vincolante la destinazione non residenziale per servizi alla residenza come indicato al CPR3".

di superficie ogni 30 mq di SUL edificata;

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

- 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 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 fabbricabilità territoriale è di 1,4 mc/mq su una superficie di circa 51.000 mq.

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 mt. 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 100 mc. di cubatura edificata;

- nelle aree fondiarie residenziali, con cubature pari al 30% rispetto al totale previsto nel comprensorio, la destinazione residenziale non può superare i quattro quinti del totale delle cubature realizzabili, mentre sul restante quinto è vincolante la destinazione non residenziale per servizi alla residenza come indicato al CPR3";

- nelle aree fondiarie miste, residenziali e non residenziali, con cubature corrispondenti al 70% rispetto a quelle previste nel CPR6, la destinazione residenziale non può superare un terzo del totale delle cubature realizzabili, mentre sui restanti due terzi è vincolante la destinazione non residenziale per servizi alla residenza, quali

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

- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq. di superficie ogni 30 mq di SUL edificata;

- nelle aree fondiarie 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 fondiarie 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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

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 fabbricabilità territoriale è di 0,5 mc/mq su una superficie di circa 66.600 mq corrispondenti a circa 33.300 mc ai quali vanno aggiunti circa 4000 mc 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 standards 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 mt. 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 100 mc. di cubatura edificata;

- le aree fondiari a destinazione d'uso prevalentemente residenziale, con cubature superiori all'80% rispetto al totale previsto dal CPR7;

- in aggiunta alle aree con destinazione F6, le aree fondiari a destinazione d'uso non residenziale con cubature inferiori al 20%, rispetto al totale corrispondente all'applicazione dell'indice territoriale 0,5 mc/mq da destinare a negozi, uffici con unità immobiliari non

residenza, quali negozi, uffici, sedi ricreative e culturali.

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.

- la superficie dei parcheggi privati è di 10 mq. di superficie ogni 30 mq di SUL edificata;

- le aree fondiari 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 fondiari 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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

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 fabbricabilità territoriale è di 0,5 mc/mq su una superficie di circa 33.000 mq.

In aggiunta alle sedi stradali, le aree pubbliche 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.;

- aree per servizi pubblici con una misura minima di mq. 8.000;

Vanno rispettati i seguenti parametri:

- l'altezza massima di 7,00 mt. per due piani abitabili;

te punto 5, comprendente le aree peesti e le sedi viarie, nel rispetto del rapporto 1/1 tra altezza e distacco, con distanza minima di 10 mt. 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 100 mc. di cubatura edificata.

- in queste aree la destinazione residenziale non può superare i quattro quinti del totale delle cubature realizzabili, mentre sul restante quinto è vincolante la destinazione non residenziale per servizi alla residenza così come previsto dal CPR3

immobiliari non superiori a 200 mq., sedi ricreative e culturali”.

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

- 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”.

Il Comitato concorda con le variazioni adottate

Art. 35 - L'amministrazione propone le variazioni degli indici urbanistici, uniformandoli alle variazioni di cui agli art.6) e 8) come



di seguito riportato:

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, nella misura massima del 70% della cubatura realizzabile per ciascun intervento, sono le seguenti: uffici privati, studi professionali, esercizi commerciali, attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazione, agenzie turistiche, ambulatori), 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 cubatura realizzabile per ciascun intervento.

Queste zone si attuano per intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- l'indice di fabbricabilità fondiaria 2,00 mc/mq;

- l'altezza massima mt. 16,00, fatta eccezione per i volumi tecnici;

- il distacco dai confini 8,00 mt.;

- il distacco dal filo stradale 5,00 mt.;

- il distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto 10,00 mt., e da pareti finestrate mt. 10,00;

- aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde;

- aree per parcheggi privati pari a 10 mq. ogni 100 mc. di costruzione.

- 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.

- l'indice di *utilizzazione* fondiaria: 0,69 mq/mq;

- 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;

area per parcheggi privati pari a 10 mq. Ogni 30mq. di *SUL* edificata



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Il Comitato concorda con le variazioni adottate

Art.36 bis - L'amministrazione propone le variazioni degli indici urbanistici, uniformandoli alle variazioni di cui agli art.6) e 8) come di seguito riportato:

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 fabbricabilità territoriale, applicato all'intera zona, pari a 1,00 mc/mq;
- il suddetto indice determina la cubatura 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) mt. 10,00;

- il distacco minimo dai confini mt. 8,00;

- il distacco minimo dal confine stradale mt. 5,00;

- il distacco minimo dagli edifici mt. 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 utile lorda degli edifici 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 delib.ne di approvazione della G.R.

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;

- 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.



Il Comitato concorda con le variazioni adottate

Art.39- L'amministrazione propone le variazioni degli indici urbanistici, uniformandoli alle variazioni di cui agli art.6) e 8) come di seguito riportato:

Art.39- Zone agricole speciali (E1) - 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 adozione del P.R.G.

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 della Su dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima complessiva del 20%.

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 fabbricabilità fondiaria = 0,010mc/mq, di cui un massimo di 0,005 mc/mq potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;
- b) H = altezza massima = 6,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici;
- c) Dc = distanza minima dai confini = 10,00 ml.;
- d) Df = distanza tra fabbricati = 10,00 ml. e nel rispetto del codice della strada;

- 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 adozione del P.R.G.

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 della Su dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima complessiva del 20%.

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 di cui un massimo del 50% potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;
- b) H = altezza massima ml. 6,50 ad esclusione di particolari volumi tecnici;
- c) Dc = distanza minima dai confini 10,00 ml.;
- d) Df = distanza tra fabbricati 10,00 ml. e nel rispetto del codice della strada;



c) D_s = distanza delle strade come dal D.M. 01.04.68 n. 1404;

f) lotto minimo = 20.000 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 fabbricabilità fondiaria residenziale = 0,005 mc/mq che in ogni caso non dovrà superare i 140 mq.;

b) indice di fabbricabilità fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'articolo precedente lettera b) = 0,010 mc/mq;

c) H_{max} = altezza massima = 6,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici;

d) D_c = distanza minima dai confini = 10,00 ml.;

e) D_f = distanza tra fabbricati = 10,00

c) D_s = distanza delle strade come dal D.M. 01.04.68 n. 1404;

f) lotto minimo = 20.000 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 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici;

d) D_c = distanza minima dai confini 10,00 ml.;

e) D_f = distanza tra fabbricati 10,00 mt.;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

<p>mt.;</p> <p>f) D_s = distanza dalle strade come dal D.M. 01.04.1404 e nel rispetto delle distanze fissate dal codice della strada.</p> <p>Qualora l'azienda sia già dotata di fabbricati di servizio è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura massima del 20% della superficie utile rilevabile alla data di adozione del P.R.G.</p> <p>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</p> <p>b) nel caso sia prevista per la medesima azienda agricola anche la nuova edificazione di fabbricati di servizio.</p>	<p>f) D_s = distanza dalle strade come dal D.M. 01.04.1404 e nel rispetto delle distanze fissate dal codice della strada.</p> <p>Qualora l'azienda sia già dotata di fabbricati di servizio è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura massima del 20% della superficie utile rilevabile alla data di adozione del P.R.G.</p> <p>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</p> <p>b) nel caso sia prevista per la medesima azienda agricola anche la nuova edificazione di fabbricati di servizio</p>
---	--

Il Comitato propone le modifiche, di seguito riportate, al fine di adeguare la norma alla L.R.38/99 per opere di adeguamento degli edifici esistenti e la superficie del lotto minimo:

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 (oggetti di rinnovo) nella misura massima complessiva del 10% della Superficie Utile Lorda.

f) lotto minimo = 30.000 mq-

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. 38/99

Art. 40 - L'amministrazione comunale propone la variazione della lettera b) come di seguito riportato:

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	b)- piccoli lavori di sistemazione con



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ampliamenti "una tantum" non superiori a 30 mc., per il miglioramento igienico-funzionale in relazione a comprovate necessità.

ampliamenti "una tantum" non superiori a 15 mq di SUL, per il miglioramento igienico - funzionale in relazione a comprovate necessità.

Il Comitato propone le modifiche alla lettera b) al fine di adeguare la norma alla L.R.38/99 per opere di adeguamento degli edifici esistenti come di seguito riportato:

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- - L'amministrazione comunale propone la variazione delle modalità d'intervento sugli edifici esistenti e dell'applicazione degli urbanistici uniformandoli agli art. 6) e 8) come di seguito riportato:

Art.41- Zona agricola normale (E2)

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 adozione del P.R.G.

Nella zona agricola normale per le aziende agricole esistenti e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del presente P.R.G. è ammesso l'ampliamento della Su dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima complessiva del 20%.

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 fabbricabilità fondiaria = 0,07 mc/mq, di cui un massimo di 0,04 mc/mq potrà essere destinato alle opere indispensabili alla conduzione del fondo e un massimo di 0,03 mc/mq a residenza;

b) H = altezza massima = 6,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici;

c) Dc = distanza minima dai confini =

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 adozione del P.R.G.

Nella zona agricola normale per le aziende agricole esistenti e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del presente P.R.G. è ammesso l'ampliamento della Su dei fabbricati di servizio esistenti nella misura massima complessiva del 20%.

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 = 0,03 mq/mq, di cui un massimo del 60 % potrà essere destinato alle opere indispensabili alla conduzione del fondo e un massimo del 40% alla residenza;

b) H = altezza massima 6,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici;

c) Dc = distanza minima dai confini 10,00 ml.;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

10,00 ml.;

d) D_f = distanza tra fabbricati = 10,00 ml.;

e) D_s = distanza delle strade come dal D.M. 01.04.68 n. 1404 e nel rispetto delle distanze fissate dal codice della strada;

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. 10.000 secondo i seguenti parametri e criteri:

a) indice di fabbricabilità fondiaria residenziale = 0,03 mc/mq che in ogni caso non dovrà superare i 130 mq.;

b) indice di fabbricabilità fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. 38 lett. b) = 0,04 mc/mq;

c) H_{max} = altezza massima = 6,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici;

d) D_c = distanza minima dai confini =

d) D_f = distanza tra fabbricati 10,00 ml.;

e) D_s = distanza delle strade come dal D.M. 01.04.68 n. 1404 e nel rispetto delle distanze fissate dal codice della strada;

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.

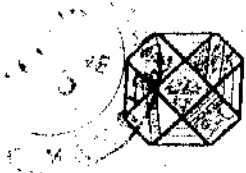
L'intervento edificatorio è ammesso, solo nel caso in cui la superficie del fondo raggiunga il minimo di mq. 10.000 secondo i seguenti parametri e criteri:

a) indice di *utilizzazione* fondiaria residenziale = 0,01 mq/mq che in ogni caso non dovrà superare la *SUL* di 160 mq per ciascun fondo;

b) indice di *utilizzazione* fondiaria per fabbricati di servizio (costruzioni di cui all'art. 38 lett. b) = 0,015 mq/mq;

c) H_{max} = altezza massima 6,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici;

d) D_c = distanza minima dai confini 10,00 ml.;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

10,00 mt.;

e) D_f = distanza tra fabbricati = 10,00 mt.;

f) D_s = distanza dalle strade come dal D.M. 01.04.1404 e nel rispetto delle distanze fissate dal codice della strada.

Qualora l'azienda sia già dotata di fabbricati di servizio è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura massima del 20% della superficie utile rilevabile alla data di adozione del P.R.G.

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.

e) D_f = distanza tra fabbricati 10,00 mt.;

f) D_s = distanza dalle strade come dal D.M. 01.04.1404 e nel rispetto delle distanze fissate dal codice della strada.

Qualora l'azienda sia già dotata di fabbricati di servizio è consentito l'ampliamento degli stessi nella misura massima del 20% della superficie utile rilevabile alla data di adozione del P.R.G.

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.

Il Comitato propone, nelle more dell'individuazione dell'unità aziendale minima, l'intera riscrittura dell'articolo uniformandolo alla L.R. 38/99 come di seguito riportato:

A. Aziende agricole esistenti provviste di fabbricati residenziali alla data di entrata in vigore della L.R. n.38 del 22/12/199 .

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 a 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. 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.

Pertanto, le N.T.A. del P.R.G., risultano integrate e modificate (ex art 3 L.765/67) come a seguito trascritto:

TESTO NORMATIVO PROPOSTO

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.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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 mt. 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 mt. 0,80 con la possibilità di realizzare su questi muri una recinzione trasparente fino a mt. 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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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

E' 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, 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 ml.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 mt. 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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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. 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) Uf - 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.

Una particolare zona F1 è destinata a campeggio. Essa è contraddistinta da un apposito simbolo nella tavola degli elaborati di piano.

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:

- U.F., 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 mt. 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: ml. 5
- distanze tra costruzioni in ragione del rapporto 1/1 tra altezza e distanza con un minimo di mt. 5 di distacco;
- distanza dalle strade: 5 mt. salvo eventuali fasce di rispetto più ampie riportate negli elaborati del piano.

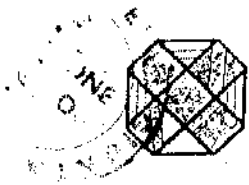
Una particolare zona contrassegnata con specifica simbologia è destinata a campeggio pubblico. In tale zona è consentita la installazione di campeggi nel rispetto della L.R. n. 59/85.

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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 mt. 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 planimetri 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 T.V., 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: mt. 5,00

- distacco dalle strade (a meno di vincoli riportati sugli allegati di piano): mt. 5,00

- distacco tra gli edifici nel rapporto 1/1 tra l'altezza e distacco con un minimo di mt. 5,00;

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

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.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

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. 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 e B3.

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 mt.) con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 mt, da pareti finestrate non inferiore di 10,00 mt. e dal confine stradale di 5,00 mt.

E' 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 mt.) con il distacco dai confini non inferiore a 5,00 mt., da pareti finestrate non inferiore di 10,00 mt. e dal confine stradale di 5,00 mt.

E' 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 mt., numero di piani massimo 3, distacco dalle strade 5,00 mt., 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 mt., numero dei piani massimo 2, distacco dalle strade 5,00 mt., 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 mt. 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.

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.

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 mt.
- *superficie minima di intervento* = mq 1.000
- distacchi dalle strade e dai confini = 5,00 mt.

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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 = $0,21 \text{ mq/mq}$
- H max. = 7,00 mt.
- distanze minime dei fabbricati dalle strade e dai confini = 5,00 mt.

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 = $0,18 \text{ mq/mq}$
- H max. = 4,50 mt.
- Distacchi dalle strade e dai confini = 5,00 mt.
- *Superficie minima di intervento* = 1.500 mq.

Per quanto riguarda le zone C2 (latitante via Tibicina 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 = $0,11 \text{ mq/mq}$
- altezza max. = mt. 7,00
- distanza dalle strade e dai confini = 5,00 mt.
- 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 = $0,09 \text{ mq/mq}$
- altezza massima = 7,50 mt.
- distanza dalle strade = 10,00 mt.
- distanza dai confini = 5,00 mt.
- *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 =*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

2.500 mq

E' consentita la realizzazione di locali accessori, annessi alla costruzione principale, *esclusivamente* per l'uso di autorimesse e depositi nella misura del 2% della superficie *fondiarie*. L'altezza massima di tali locali = 2,40 mt.

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 mt,
- *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*

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 - Comprensorio 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 mt. 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 mt. 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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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 mt. 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 mt. 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 mt. 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 mt. 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 mt. 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 mt. 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 *0,21 mq/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 mt. 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 fondiarie 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:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

- L'altezza massima è di 12,50 mt. 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 fondiarie 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 fondiarie 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 mt. 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".

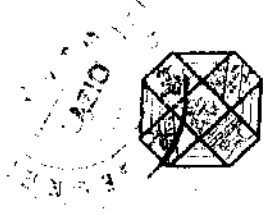
CPR8 - Comprensorio sito in località "Via dello Sport" ai margini meridionali del centro di Fiano Romano.

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 1.000 mq.;
- aree per giardini pubblici con una misura minima di 1.000 mq.;
- aree per servizi pubblici con una misura minima di mq. 8.000;

Vanno rispettati i seguenti parametri:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- l'altezza massima di 7,00 mt. 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 mt. 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. 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: mt. 16,00, fatta eccezione per i volumi tecnici;
- il distacco dai confini: 8,00 mt.;
- il distacco dal filo stradale: 5,00 mt.;
- il distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto e tra pareti finestrate = mt. 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. 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) mt. 10,00;
- il distacco minimo dai confini mt. 8,00;
- il distacco minimo dal confine stradale mt. 5,00;
- il distacco minimo dagli edifici mt. 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.

Art. 39 - Zone agricole speciali (E1) (simbolo a V con lato da mm 9 più cerchietto Φ mm 7 nella tavola 08).

- 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. 38/99P.

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 (oggetti di rinnovo) nella misura massima complessiva del 10% della Superficie Utile Lorda.

Nel caso di demolizione dei fabbricati di servizio esistenti (*o di nuova edificazione*) si dovranno comunque rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi in rapporto alla superficie del fondo rilevabile alla data di adozione del presente P.R.G.:

- a) indice di *utilizzazione* fondiaria = $0,005 \text{ mq/mq}$, di cui un massimo di cui un massimo del 50% potrà essere destinato ad allevamenti integrativi dell'azienda agricola;
- b) H = altezza massima ml. 6,50 ad esclusione di particolari volumi tecnici;
- c) Dc = distanza minima dai confini 10,00 ml.;
- d) Df = distanza tra fabbricati 10,00 ml. e nel rispetto del codice della strada;
- e) Ds = distanza delle strade come dal D.M. 01.04.68 n. 1404;
- 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 = $0,002 \text{ mq/mq}$ 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) = $0,0035 \text{ mq/mq}$;
- c) H max. = altezza massima 6,50 ml. ad esclusione di particolari volumi tecnici;
- d) Dc = distanza minima dai confini 10,00 ml.;
- e) Df = distanza tra fabbricati 10,00 mt.;
- f) Ds = distanza dalle strade come dal D.M. 01.04.1404 e nel rispetto delle distanze fissate dal codice della strada.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

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. 38/99

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 22/12/199.

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. 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.



Dopo l'art 46 sono aggiunti i seguenti articoli

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 nonchè 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 nonchè 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.

Tutto ciò premesso e considerato, Il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

PARERE

che la Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G. del Comune di Fiano Romano (RM), adottata con deliberazione di C.C. n. 3, del 26/01/2006, sia meritevole d'approvazione, con le specificate modifiche, anche riportate nel nuovo testo trascritto, operate d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della L.765/67.

f.to Il Segretario del C.R.p.T.

arch. Lucio Zoppini



f.to Il Presidente del C.R.p.T.

arch. Paolo Ravaldini