



# COMUNE DI RIANO

C.a.p. 00060 Provincia di Roma  
Tel. 06/901373212 Fax 06/9031500 C.F. 02682200585 P. IVA 01101431003  
E-Mail: urbanisticariano@tiscali.it

---

UFFICIO TECNICO URBANISTICA

---

## "VARIANTE DI AGGIORNAMENTO AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO" DEL COMUNE DI RIANO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Testo coordinato con le modifiche ed integrazioni di cui alla delibera della Giunta Regionale del Lazio n° 340 del 20.06.2006 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 22.08.2006 S.O. n°4 al " *Bollettino Ufficiale*" n°22 concernente il seguente oggetto :

*"Comune di Riano (Rm). Variante generale di adeguamento del P.R.G. Delibera di consiglio comunale n° 46 del 28 dicembre 2000 e successive deliberazioni consiliari n° 20 dell'8 luglio 2002, n° 13 del 19.04.2004 e n° 20 del 19 maggio 2004. Approvazione"*

## **NORME ISTITUZIONALI**

### **Art. 1) IL QUADRO GIURIDICO**

La presente "Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio" del Comune di Riano è regolata da quanto disposto dalla Legge n. 1150/'42 e successive modificazioni ed integrazioni, dalla Legge n. 765/'67 e sue successive modificazioni, dalla Legge n. 865/'71 e dalla Legge n. 167/'62, dalle Leggi nn. 1497/'39, 1089/'39 e 431/'85, dalla Legge n. 1776/'27 relativa agli Usi Civici, dalle Leggi Regionali n. 28/'80 e n. 76/'85, dalla Legge n. 724/'94 Art. 39, dai D.M. nn. 1444 del 2/4/'68 e 1404 del 1/4/'68, dal Decreto Legge n. 398/'93 Art. 11, dai Decreti relativi ai vincoli idrogeologici, dalle Leggi e Decreti sulle Cave e segnatamente il R.D. n. 1443 del 29/7/'27, le LL.RR. n. 72 del 12/6/'75, n. 1 del 16/1/'80 e n. 27 del 5/5/'93, dalla Delibera Regionale n. 2271 del 28/4/1987 di adozione del Piano Territoriale Paesistico Ambito n. 4, dalla Delibera Regionale n. 10591 del 5/12/'89 (Valle del Tevere), dal Decreto Ministeriale del 30/12/'93 (Castelnuovo di Porto, Sacrofano e Morlupo), dalla Delibera del Comitato Istituzionale n. 29 del 29/9/'93 della "Autorità di Bacino del Fiume Tevere".

Per quanto non espressamente indicato si fa riferimento alle Leggi e Norme vigenti nella Regione Lazio anche in materia di terre di Uso Civico, terre private gravate da Usi Civici e smaltimento dei rifiuti solidi urbani e Leggi Regionali sul Commercio.

La sua ubicazione ed estensione trova origine nella Delibera n. 27 del 21/7/1994 del Comune di Riano per cui l'Amministrazione Comunale decise di procedere alla redazione della Variante di Salvaguardia del Territorio Comunale.

### **Art. 2) VIGENZA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione si applicano a tutto il territorio compreso nel Perimetro del Comune di Riano che viene interamente suddiviso in Zone Omogenee, secondo quanto prescritto dal D.M. n. 1444/'68

### **Art. 3) ELENCO DEGLI ELABORATI**

**GLI ELABORATI DELLA "VARIANTE DI AGGIORNAMENTO AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO" SONO I SEGUENTI:**

- 1) RELAZIONI FRA IL TERRITORIO, LA RETE INFRASTRUTTURALE E LA STRUTTURA INSEDIATIVA – COSTITUITE DALLE:
  - Tav. 1 - Copertura del suolo - scala 1:10.000;
  - Tav. 2 - Infrastrutture viarie esistenti e strade di Piano Regolatore Generale - scala 1:10.000;
  - Tav. 3 - Servizi attuali, Servizi in fase di realizzazione - scala 1:10.000;
- 2) CARATTERI GEOMORFOLOGICI DEL TERRITORIO, COPERTURA DEL SUOLO CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A BOSCHI, COLTURE, ZONE EDIFICATE - COSTITUITI DALLE:
  - Tav. 4 - Carta Geologica - scala 1:10.000;
  - Tav. 5 - Verde esistente e di progetto - scala 1:10.000;
  - Tav. 6 - Zone da sottoporre a restauro ambientale ed architettonico - scala 1:10.000;
- 3) CARTA AGROPEDOLOGICA - COSTITUITA DALLA:
  - Tav. 7 - Classificazione Agropedologica - scala 1:10.000;
- 4) RELAZIONE AGROPEDOLOGICA - COSTITUITA DALLA:
  - Tav. 8 - Relazione Agropedologica;
- 5) ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E IN VIA DI DISSESTO IDROGEOLOGICO - COSTITUITE DALLA:
  - Tav. 9 - Corsi d'acqua e sorgenti - scala 1:10.000;
- 6) ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO DI CUI ALLA LEGGE N. 1497/39, ELEMENTI STORICO-ARTISTICI, LE ZONE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE E DA VINCOLARE, LE AREE DI RILEVANTE IMPORTANZA NATURALISTICA – COSTITUITE DALLE:
  - Tav. 10 - Beni di interesse storico ed artistico - scala 1:10.000;
  - Tav. 11 - Beni di interesse paleobotanico e paleontologico - scala 1:10.000;
- 7) PROPRIETÀ COMUNALI E DEMANIALI, PROPRIETÀ DI UNIVERSITÀ AGRARIE, ENTI DI SVILUPPO ED ALTRI ENTI PUBBLICI - COSTITUITE DALLA:
  - Tav. 12 - Proprietà fondiaria - scala 1:10.000;
  - Tav. 13 - Principali località, consistenza edilizia, dislocazione servizi esistenti - scala 1:5.000;
- 8) TUTELE PREVISTE DAL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N. 4 RELATIVE AL TERRITORIO COMUNALE - COSTITUITE DALLA:

- Tav. 14 - Piano Territoriale Paesistico - scala 1:10.000;
- 9) ZONE SOGGETTE AD ESCAVAZIONE - COSTITUITA DALLA:  
Tav. 15 - Cave, stato di fatto - scala 1:5.000
- 10) SINTESI DELLE PROPOSTE DI SALVAGUARDIA E RESTAURO DELL'AMBIENTE - COSTITUITA DALLA:  
Tav. 16 - Sintesi della proposta di salvaguardia e restauro dell'ambiente  
- scala 1:10.000;
- 11) SINTESI DEI PERCORSI DI OGNI GENERE - COSTITUITA DALLA:  
Tav. 17 - Percorsi di visita pedonali e struttura viaria generale - scala 1:10.000;
- 12) VARIANTE GENERALE CON INDICAZIONE DI TUTTE LE "ZONE" PREVISTE DAL DECRETO MINISTERIALE N. 1444/'68 - COSTITUITA DALLA:  
Tav. 18 - Destinazione di uso urbanistico del territorio - scala 1:5.000;
- 13) LA SUDDIVISIONE DELLE ZONE OMOGENEE (DECRETO MINISTERIALE N. 1444/'68) - COSTITUITA DALLE:  
Tav. 19 - La suddivisione del territorio comunale in zone omogenee  
(D.M. 1444/'68) - scala 1:5.000;
- 14) LA RIPARTIZIONE DEI LOTTI MINIMI NELLE ZONE "E" - COSTITUITA DALLE:  
Tav. 20 - La ripartizione dei lotti minimi nelle zone "E" - scala 1:5.000;
- 15) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - COSTITUITA DALLA:  
Tav. 21 - Norme Tecniche di Attuazione;
- 16) RELAZIONE GENERALE - COSTITUITA DALLA:  
Tav. 22 - Relazione Generale;

Le seguenti tavole (nn. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 12, 13) fanno già parte della elaborazione del P.R.G., adottato con Delibera del Commissario Straordinario n. 4 del 28/1/'93, e dei loro contenuti si è tenuto conto nelle elaborazioni degli argomenti ai quali si riferiscono:

#### **Art. 4) VALIDITÀ DELLE NORME**

Hanno valore vincolativo:

- i perimetri delle diverse destinazioni di uso dei suoli;
- i tracciati della viabilità pubblica;

- la quantità di cubatura edificabile ammessa per ogni zona come descritto nei vari articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- le tipologie e destinazioni d'uso degli edifici, come descritto nei successivi articoli;
- l'altezza massima degli edifici, come descritto nei successivi articoli;
- l'ubicazione delle zone per infrastrutture secondarie.

Hanno valore indicativo:

- forme e tracciato della viabilità privata all'interno delle zone;
- le proposte di rimodellamento del terreno;
- l'ubicazione delle zone per infrastrutture primarie.

Le presenti Norme rappresentano un'integrazione alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale adottato con Delibera del Commissario Straordinario n. 4 del 28/1/93 e al Regolamento Edilizio adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 19/1/66 e successive modifiche operate con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 27/6/68. Ove in contrasto con esse, ne costituiscono variante.

## **NORME PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO E DEL SUO PAESAGGIO**

### **Art. 5) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLA "VARIANTE DI AGGIORNAMENTO AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA SALVAGUARDIA DEL TERRITORIO".**

La "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio" si attua secondo due modi: l'Intervento Urbanistico Preventivo (I.P.) e l'Intervento Edilizio Diretto (I.D.).

L'approvazione dell'Intervento Urbanistico Preventivo è richiesto nelle Zone C1, C2, D2 ed in tutti i P.P. assimilati alle Zone C a seguito delle Osservazioni regionali, contenuti nella presente Variante Generale e nelle zone convenzionate laddove indicato dalle presenti Norme.

In tutte le altre zone il Piano si attua mediante l'Intervento Edilizio Diretto (Concessione Edilizia) secondo le indicazioni e prescrizioni date dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione relative alle diverse destinazioni urbanistiche nell'intero territorio comunale ed anche per l'attuazione delle disposizioni di legge in materia di commercio che si intendono qui riportate.

#### **Art. 6) AZIONI DI TUTELA PROPOSTE DAL PIANO PAESISTICO.**

In alcune zone, indicate nella presente "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio" come edificate o edificabili, il Piano Territoriale Paesistico, adottato dalla Regione Lazio, indica i seguenti tipi di tutela:

- fascia di rispetto dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche;
- territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a Vincoli di rimboschimento;
- aree sottoposte a Vincolo Paesistico Legge n. 1497/'39;
- Ambito di particolare fragilità idrogeologica;
- Ambito di rilevante interesse Paesistico;
- Le aree assegnate alle Università Agrarie e le Zone gravate da Usi Civici.

Sono inoltre presenti i Vincoli derivanti dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 10591 del 5/12/'89 "Vincolo Valle del Tevere", ed i Vincoli derivanti dal Decreto Ministeriale del 30/12/'93 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico di un'area sita ad Ovest della Via Flaminia ricadente nei Comuni di Castelnuovo di Porto, Riano, Sacrofano e Morlupo".

Sulle porzioni di territorio boscate o di cui risulti incerta la perimetrazione del vincolo si applica la normativa prevista dall'Art. 10 della Legge Regionale n. 24 e 25 del 6.7.1998 e quanto previsto dall'Art. 26 della citata legge.

#### **Art. 7) TERRE DI USO CIVICO E TERRE PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI**

Nel territorio del Comune di Riano sono presenti terreni gravati da Uso Civico e precisamente:

- terreni di Demanio Civico del Comune;
- terreni di Demanio Civico dell'Università Agraria;
- terreni privati gravati da Uso Civico.

In alcune zone indicate come edificate o edificabili, è attualmente esistente un gravame di Uso Civico.

Il perimetro di vigenza di tali gravami, riportato sui singoli Piani Particolareggiati, deve intendersi indicativo e la sua esatta consistenza catastale dovrà essere definita dall'Amministrazione Comunale.

In tali Zone si applica la normativa prevista dall'Art. 11 della legge regionale n. 24 e 25 del 6.7.1998.

#### **Art. 8) AREE DI ESONDAZIONE.**

Nelle aree di esondazione, così come definite dal Piano di bacino del fiume Tevere lo stralcio funzionale per le "Aree soggette a rischio di esondazione, nel tratto del Tevere da Orte a Castel Giubileo" si applica la normativa specifica del Piano di bacino con le modifiche ed integrazioni introdotte con il Decreto di approvazione del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 settembre 1998.

#### **Art. 9) VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE DI FRAGILITÀ IDROGEOLOGICA.**

Nelle zone in cui è presente il Vincolo Idrogeologico e nelle zone di fragilità idrogeologica, così come riportato sui grafici, sono vietate tutte le attività che possono portare all'inquinamento delle falde idriche. In queste zone opere e manufatti previsti dal Piano Regolatore Generale, saranno pertanto soggetti a tutte le autorizzazioni preventive di legge in materia di prevenzione sanitaria.

#### **Art. 10) TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE.**

In attuazione del D.P.R. n. 236 del 24/5/1988 Artt. 4, 5, 6 e 7, per le "acque destinate al consumo umano", sono stabilite le seguenti norme di tutela:

##### Zona di tutela assoluta:

la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa e costruzioni di servizio. Deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e deve avere un'estensione di raggio non inferiore a 10 ml, ove non esistano già preesistenti situazioni di fatto diverse.

In tal caso dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale una adeguata soluzione di salvaguardia delle qualità igienico-sanitarie delle acque, che sarà valutata caso per caso dalla A.S.L. competente.

In assenza dell'approvazione delle opere sopra indicate non sarà ammesso il consumo umano di tali acque.

##### Zone di rispetto:

la zona di rispetto è delimitata per un raggio di 200 ml dalla risorsa idrica (pozzo o sorgente).

In questa zona sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;

- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) aperture di cave e pozzi;
- g) scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) impianti di trattamento rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature perdenti e pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, da parte della Pubblica Amministrazione, le misure per il loro allontanamento da effettuarsi a cura dei proprietari dell'area o dell'impianto.

Le Norme sopra riportate restano in vigore fintanto che tali pozzi ed opere di captazione avranno le caratteristiche di "acque destinate al consumo umano".

Il loro declassamento sarà determinato dalla loro esclusione dal sistema degli acquedotti pubblici.

#### **Art. 11) PROTEZIONE DEI CORSI DELLE ACQUE PUBBLICHE.**

In tutto il territorio del Comune di Riano deve essere accuratamente garantita la tutela dei corsi d'acqua attivi aventi natura giuridica di acqua pubblica nonché delle loro affluenze (fiumi, torrenti, canali, collettori artificiali, specchi d'acqua, ecc.) da ogni effetto nocivo meccanico e chimico-batteriologico.

Le Acque Pubbliche devono essere protette da scarichi inquinanti, compresi quelli dipendenti dall'uso di fertilizzanti o pesticidi.

I controlli sono affidati all'Autorità Sanitaria ed all'Amministrazione Comunale i quali hanno l'obbligo di segnalare all'Autorità Tutoria e Giudiziaria le situazioni di compromissione e di pericolo.

Per tali corsi d'acqua pubblici si applica la normativa prevista dall'Art. 7 della L.R. nn. 24 e 25 del 6.7.1998.

#### **Art. 12) INTERVENTI DA SOTTOPORRE A VALUTAZIONE DELL'INSERIMENTO NELL'AMBIENTE.**

Nelle aree ricadenti all'interno della presente "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio", salvo norme diverse relative a particolari zone o inibizioni totali derivanti dai caratteri peculiari delle singole situazioni naturali e salvo che i procedimenti di valutazione siano previsti o



disciplinati da norme più restrittive di Leggi Nazionali o Regionali, dovranno essere sottoposte a procedura di valutazione di inserimento nell'ambiente, oltre a quanto già prescritto dalle presenti norme, le seguenti opere:

- apertura di nuove cave ancorché previste dal relativo Piano Regionale secondo le modalità previste dall'Art. 17 della L.R. nn. 24 e 25 del 6.7.1998;
- strade carrabili esterne ai centri urbani con carreggiata superiore a m. 10,50;
- sterramenti per invasi da irrigazione ed altre opere idrauliche per la sistemazione dei terreni e dei corsi d'acqua;
- impianti industriali inquinanti;
- attrezzatura di nuove aree industriali e artigianali;
- impianti industriali ubicati fuori delle aree già attrezzate e previste negli Strumenti Urbanistici che abbiano un numero di addetti superiore a 50 ovvero impegnino una superficie superiore ad un ettaro;
- impianti zootecnici di grandi dimensioni (superiori a n. 100 bovini, n. 500 ovini, n. 1.000 volatili, n. 50 suini riproduttori);
- elettrodotti di elevata potenza e grandi impianti e attrezzature per telecomunicazioni e diffusioni radiotelevisive che richiedono la costruzione di grandi strutture di supporto (piloni e tralicci);
- gasdotti e acquedotti che non riguardino la distribuzione locale;
- impianti di depurazione;
- depositi nocivi;
- discariche pubbliche.

Tale valutazione viene sottoposta all'Amministrazione Comunale che la esamina in sede di richiesta di Concessione Edilizia.

### **Art. 13) CRITERI PER IL CONTROLLO DELL'INSERIMENTO NELL'AMBIENTE.**

Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni e rischio di degrado, inquinamento e compromissioni non reversibili e controllabili dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio la documentazione necessaria per l'ottenimento della Concessione Edilizia per gli interventi di cui all'Art. 12, deve comprendere, a seconda dell'importanza ambientale delle modificazioni:

- carta dei rischi connessi all'intervento oggetto della domanda;

- previsioni dell'intervento richiesto comparate con le previsioni del presente Piano;
- individuazione dei fattori che agiscono sul paesaggio;
- carte naturalistiche di settore;
- schemi di protezione ecologica;
- criteri di intervento con relativa zonizzazione e fase;
- livelli di attrezzature interferenti con l'azione di intervento;
- individuazione dei livelli di viabilità e mobilità, ovvero di accessibilità all'intervento in oggetto;
- evidenziazione dei nodi di interferenza tra lo stato dei luoghi e l'intervento progettato;
- individuazione dei criteri di omogeneità ambientale con ipotesi, ove occorra, di restauro ambientale.

#### **Art. 14) RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO AMBIENTALE.**

Gli interventi di restauro dell'ambiente extraurbano devono intendersi di interesse pubblico (per motivi ambientali) e privato e come tali coinvolgono l'Amministrazione Pubblica ed i singoli operatori, anche secondo il disposto dell'Art. 11 dal Decreto Legge n. 398/93 e dell'Art. 16 della Legge n. 179/92.

Rientrano pertanto in questo quadro giuridico:

- le Convenzioni in Zona Agricola di cui all'Art. 34 (Sottozone E2, E3);
- le Convenzioni per la messa a disposizione di aree per servizi pubblici di cui all'Art. 35;
- le Convenzioni per allargamenti o nuove sedi stradali, di cui all'Art. 35;
- le Convenzioni per l'uso, successivamente all'avvenuto ripristino, delle Zone D2.

### **NORME SUL RESTAURO DEL PAESAGGIO EXTRAURBANO**

#### **Art. 15) PIANTUMAZIONI SULLE ZONE EDIFICABILI**

Gli interventi di natura edificatoria che verranno effettuati all'interno dei Piani Particolareggiati dovranno comportare la messa a dimora di un albero di alto fusto ogni 150 mc di costruzioni fuori terra, dipendenti sia da nuove edificazioni sia da opere di manutenzione straordinaria, trasformazione o ampliamento.

#### **Art. 16) PIANTUMAZIONI E RIMBOSCHIMENTI DI AREE PUBBLICHE.**

Il Comune redige un programma di piantumazioni lungo le strade e piazze

pubbliche e la ricostituzione del patrimonio vegetale sulle aree pubbliche. L'attuazione di tale programma rientra nel quadro degli interventi riportati nella "Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio" (Tavv. n. 5 e 16).

#### **Art. 17) FILARI DI ALBERI LUNGO LE STRADE PUBBLICHE E PRIVATE.**

Nelle tavole della "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio" (Tavv. n. 5 e 16) sono riportate le indicazioni per il ripristino, la integrazione o la nuova messa a dimora di filari di alberi.

Tali alberi, posti ad una distanza di circa m. 8,00, sono previsti su viabilità pubblica e privata.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre apposito programma di piantumazione per la viabilità pubblica.

I privati, i cui lotti di terreno abbiano fronte strada sulla viabilità privata assoggettata a piantumazione, dovranno provvedere a mettere a dimora tali piante sul limite del lotto di loro proprietà.

#### **Art. 18) SALVAGUARDIA DELLE VISUALI**

Nelle varie zone in cui è suddivisa la "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio" gli interventi ammessi dovranno, in generale, rispettare le seguenti prescrizioni ove non più dettagliatamente riportate nei Piani Particolareggiati:

A) schermatura da osservatore puntuale: l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, dovrà accertare, mediante fotografie prodotte dall'interessato, che siano già state poste a dimora piante di schermatura secondo le essenze caratteristiche dei luoghi.

Sono di seguito riportati l'elenco e l'ubicazione dei punti di osservazione puntuali indicati anche sugli elaborati grafici (Tav. n. 6) e da considerarsi a specifica della presente norma relativa alla "salvaguardia delle visuali":

Punto n. 1 - da Valle Pianaperina

Punto n. 2 - da Valle Pianaperina

Punto n. 3 - da via Rianese

Punto n. 4 - da via Rianese

Punto n. 5 - da via Rianese

Punto n. 6 - da via Flaminia

Punto n. 7 - da località Cappuccini

Punto n. 8 - da viale Parigi

Punto n. 9 - da viale Parigi

Punto n. 10 - da via Giovanni XXIII

Punto n. 11 - da largo Monte Chiara

Punto n. 12 - da via Monte Marino (località Casette)

Punto n. 13 - da via Rianese

- B) Schermatura rispetto a punti di osservazione mobili: l'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, dovrà accertare, mediante fotografie prodotte dall'interessato, che i manufatti di nuova realizzazione o soggetti alle procedure di cui alla Legge n. 47/85, risultino schermati rispetto ai percorsi stradali o pedonali indicati nelle tavole grafiche della "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio" (Tav. n. 6). Le schermature dovranno essere realizzate con le essenze caratteristiche dei luoghi i punti di osservazione mobili sono indicati sui grafici con simbolo triangolare; la zona interessata è la via Flaminia all'interno dei confini comunali.

#### **Art. 19) SENTIERI DI VISITA.**

La presente "Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio" prevede ed indica sentieri di visita nelle zone di interesse naturale, riassumibili nelle seguenti categorie:

- sentieri-natura di interesse naturale e panoramico;
- sentieri-storici di interesse paleontologico, storico-artistico ed archeologico;
- vengono, inoltre, previsti particolari percorsi per i disabili e gli anziani.

Il complesso dei sentieri di visita, che possono essere utilizzati quali pedonali, ciclabili, equestri, ecc., a vario titolo previsti dalla presente "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio", può essere modificato ed integrato dall'Amministrazione Comunale. Tali modificazioni ed integrazioni non costituiscono Variante al presente Strumento Urbanistico, e non costituiscono in ogni caso servitù coattive sui privati o per terzi.

#### **Art. 20) AREE DI SOSTA E PICNIC.**

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di istituire aree di limitata estensione su radure esistenti, di sosta pedonale per i visitatori ed anche attrezzature per picnic.

Tali aree di sosta sono vietate nelle aree di interesse archeologico e storico-artistico. L'istituzione di aree di sosta e picnic non costituiscono Variante al presente Strumento Urbanistico.

#### **Art. 21) CENTRI DI DOCUMENTAZIONE.**

Al fine di fornire un ampio ventaglio di possibilità di informazione ai visitatori, possono essere realizzati Centri di Documentazione, sia di carattere generale che specifico che rispondano ai seguenti requisiti:

- Prevedere il riutilizzo di edifici già esistenti per i quali ne viene qui ammessa la variazione di destinazione d'uso, la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e l'adeguamento strutturale e tecnologico.

La demolizione e ricostruzione, se trattasi di manufatti privi di caratteristiche storico-artistiche, con divieto in questo caso di aumenti di cubatura e con il mantenimento di quella esistente e altezza massima di m. 4,50 e dovranno comunque essere schermati con essenze vegetali.

In carenza o non disponibilità di edifici già esistenti dovranno essere rispettate le norme seguenti:

- essere ubicati in stretta corrispondenza delle aree a parcheggio;
- non potranno superare la superficie coperta di mq 200 ed un'altezza massima di m. 4,50 con copertura a tegole. Dovranno comunque essere schermati con essenze vegetali.

#### **Art. 22) AREE PER IL PARCHEGGIO NELLE ZONE PER IL TEMPO LIBERO.**

In relazione ai punti di partenza dei sentieri pedonali di visita, alle principali preesistenze archeologiche o storico-artistiche, ai Centri di Documentazione, ai musei, ai centri di ristoro, ai luoghi di osservazione panoramica, potranno essere realizzate aree di parcheggio con le seguenti caratteristiche:

- che siano ubicate nelle immediate vicinanze del tessuto viario esistente, evitando quindi l'apertura di nuove strade che saranno limitate a soli brevi tratti di accesso;
- che rimangano sterrate o con ghiaietto;
- che dalle aree di parcheggio vengano raggiunti i centri di interesse attraverso percorsi pedonali;
- che siano schermate con essenze vegetali su tutti i lati;
- che sull'area di parcheggio siano poste a dimora essenze vegetali per la schermatura da osservatori posti a quote più alte;

- che siano dotate di sistema antincendio, di raccolta rifiuti, di W.C. e posto telefonico pubblico.

## **NORME SULLE AREE DI RISPETTO GENERALE**

### **Art. 23) AREA DI RISPETTO ARCHEOLOGICO.**

Tale rispetto archeologico si applica su zone diversamente destinate dalla "Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio".

Per tali aree si applica la normativa prevista dall'Art. 13 della L.R. nn. 24 e 25 del 6.7.1998.

### **Art. 24) AREA DI RISPETTO CIMITERIALE.**

In questa zona non è consentito edificare manufatti e cubature sia residenziali che non residenziali al di fuori di quanto previsto dall'Art. 35 (Zona F6). E' altresì vietato aprire pozzi ed il passaggio di acquedotti. Il passaggio di fognature, ove non sia possibile altro percorso, potrà essere ammesso solo dopo specifica autorizzazione delle soluzioni tecniche da parte della A.S.L. competente.

### **Art. 25) AREA DI RISPETTO FERROVIARIO.**

In questa zona è prevista la messa a dimora di n. 4 piante di alto fusto ogni 200 mq con funzioni di schermatura vegetale antirumore.

In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio, ad eccezione di manufatti al servizio della ferrovia.

Le zone sottoposte a vincolo mantengono la destinazione urbanistica prevista dal Piano (tav. 18 della Variante di Aggiornamento al P.R.G. per la Salvaguardia del Territorio), pertanto partecipano alla formazione della cubatura dell'intero lotto. Tuttavia gli eventuali edifici dovranno rispettare i distacchi dai confini e da altri edifici secondo gli standard espressi dal D.M. 1444/'68, restando fissa e confermata la indisponibilità dell'ubicazione delle cubature nelle aree sottoposte a tutela di rispetto stradale, ferroviario ecc.

### **Art. 26) AREA DI RISPETTO STRADALE.**

In tali fasce è vietata qualsiasi costruzione anche di carattere provvisorio, ad eccezione di manufatti al servizio della strada.

Le distanze minime delle aree di rispetto dal ciglio della strada sono espresse dal D.M. 1404/'68.

Le zone sottoposte a vincolo mantengono la destinazione urbanistica prevista dal

Piano (tav. 18 della Variante di Aggiornamento al P.R.G. per la Salvaguardia del Territorio), pertanto partecipano alla formazione della cubatura dell'intero lotto. Tuttavia gli eventuali edifici dovranno rispettare i distacchi dai confini e da altri edifici secondo gli standard espressi dal D.M. 1444/68, restando fissa e confermata la indisponibilità dell'ubicazione delle cubature nelle aree sottoposte a tutela di rispetto stradale, ferroviario ecc.

## **NORME SULLA RICOMPOSIZIONE DEL PAESAGGIO URBANO**

### **Art. 27) INDICI URBANISTICI ED EDILIZI.**

L'urbanizzazione e l'edificazione delle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

- 1) **INDICI URBANISTICI:** riguardano le zone sottoposte ad intervento preventivo, Piano Particolareggiato, Lottizzazione Convenzionata, Piano di Zona (P.E.E.P., P.I.P.).
  - 1.1) "D" - Densità territoriale - indica il numero di abitanti ammissibili per ettaro. Rappresenta, il rapporto tra numero di abitanti e la superficie territoriale del comprensorio.
  - 1.2) "St" - Superficie territoriale - si intende la superficie totale del Comprensorio sulla quale si applica l'indice "lft"; comprende le aree per l'urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria.
  - 1.3) "Sf" - Superficie fondiaria - si intende la parte di area sulla quale si applica l'indice "lff", che è la capacità edificatoria residua della "St", avendone detratte le aree per opere di urbanizzazione primaria e le strade, e, quando richieste, quelle per le urbanizzazioni secondarie.
  - 1.4) "Ap" - Aree pubbliche - sono le aree destinate alla costituzione dei Servizi Pubblici secondo le tipologie indicate dal D.M. n. 1444/68 e le quantità ed ubicazioni riportate nel presente Strumento Urbanistico.
  - 1.5) "VP" - Aree per Viabilità e Piazze - sono indicate quale percentuale della superficie territoriale e riportate nell'apposita tabella.
  - 1.6) "VE" - Volume Edificabile - è determinato attribuendo 100 mc lordi di costruzione per ogni abitante.
  - 1.7) "lft" - Indice di fabbricabilità territoriale - esprime il volume massimo, in mc, costruibile fuori terra per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq) di cui 80 mc residenziali per abitante e 20 mc non residenziali per

abitante per attività strettamente legate alla residenza.

1.8) "Iff" - Indice di fabbricabilità fondiaria - esprime il volume massimo, in mc, costruibile fuori terra per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

2) **INDICI EDILIZI:** riguardano sia le zone sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, che le zone sottoposte ad intervento edilizio diretto.

2.1) "Ae" - Area edificabile - rappresenta la superficie totale di ciascuna delle aree sottoposte ad edificazione.

In questa, oltre che agli edifici e alla loro sistemazione esterna, devono essere previste le aree riservate ai parcheggi e, ove occorreranno, aree per accessi carrabili, strade e rampe di accesso.

2.2) "S1" - Superficie per opere di urbanizzazione primaria che comprende le aree destinate a:

- a) strade classificate pubbliche nell'Art. 26 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- b) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- c) aree di verde primario.

2.3) "Sm" - Superficie minima di intervento - area minima richiesta dalle norme, per alcune zone, per gli interventi ex lege n. 457/78 Titolo IV° e successive integrazioni.

2.4) "A max" - Area massima coperta dagli edifici - limite massimo di area che gli edifici possono coprire sul lotto.

2.5) "Q" - Rapporto massimo di copertura - misurato in percentuale (superficie coperta/superficie fondiaria) riferito a tutte le opere edificate come definite al numero 2.9).

2.6) "N" - Numero massimo dei piani fuori terra - rappresenta in alcuni casi l'indice sostitutivo dell'altezza massima dell'edificio, dove la misura dell'interpiano è pari ad un minimo di mt. 3,20.

2.7) "Uf" - Indice di utilizzazione fondiaria - esprime la superficie massima, in mq, costruibile per ogni mq di superficie del lotto (mq/mq).

2.8) "Ve" - Volume edificabile - è determinato moltiplicando l'area edificabile (Ae) per l'Indice di Fabbricabilità Fondiario "Iff".

2.9) "SC" - Superficie Coperta - area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature, con l'inclusione delle parti aggettate chiuse, quali



bow-windows, e con esclusione di balconi, porticati, logge, sporti di gronda e scale esterne.

2.10) "AS" - Area di Sedime - rappresenta la porzione di area di un lotto edificabile, all'interno della quale deve essere ubicato il manufatto risultante dall'applicazione dell'Indice di Fabbricabilità Fondiario all'intero lotto.

2.11) "HF" - Altezza delle Fronti dei Fabbricati - ai fini della sola determinazione dei distacchi, le altezze di ciascun fronte del fabbricato sono date dalla differenza fra:

- la più bassa delle quote tra "a" e "b" dove:

"a" rappresenta la quota media del marciapiede o del terreno a sistemazione avvenuta; e "b" rappresenta il piano di calpestio del piano terreno.

- la più alta delle quote tra "c" e "d" dove:

"c" rappresenta l'altezza del soffitto (compreso lo spessore del solaio) dell'ultimo piano se questo è orizzontale, o, nel caso che questo sia inclinato, l'altezza media del vano sotto il soffitto, se questa supera i 2,20 mt; e "d" rappresenta l'altezza del bordo inferiore della linea di gronda.

2.12) "H" - Altezza del fabbricato - è l'altezza massima consentita dallo strumento urbanistico riferita alla linea di gronda misurata nel punto più basso qualora la stessa si trovi a quote diverse.

Ai soli fini del calcolo della medesima e del volume dell'edificio essa va conteggiata come segue: dal piede del fabbricato, a sistemazioni esterne avvenute, fino al punto di intersezione tra parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura.

Le altezze minime interne dei locali abitabili sono determinate in mt 2,70 per le residenze.

2.13) "Ff" - Filo fisso - rappresenta la linea sulla quale deve essere posto il fronte di un edificio.

2.14) "DF" - Distanza minima tra i Fabbricati - è la distanza minima tra le proiezioni dei fabbricati (come definita al n. 2.9) nei punti di massima sporgenza delle tamponature.

2.15) "DC" - Distanza minima dal Confine - è la distanza minima tra la

proiezione del fabbricato (come definita al n. 2.9) comprendendo i porticati e la linea di confine di proprietà.

2.16) "SUP" - Superficie Utile del Piano - è la superficie lorda del piano dell'edificio con esclusione dei porticati, dei balconi e delle scale esterne.

2.17) "V" - Volume del fabbricato - è la sommatoria delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra, per le relative altezze lorde misurate come stabilito al precedente n. 2.12).

#### **Art. 28) NORME DI MISURAZIONE**

Le altezze degli edifici vanno computate dal piede del fabbricato, a sistemazioni esterne avvenute, fino al punto di intersezione tra parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura.

Le altezze interne dei locali abitabili sono quelle indicate dalle norme del Piano Regolatore Generale adottato.

Non entrano nel computo della cubatura:

- la quotaparte dell'interrato che fuoriesce dal terreno, per un'altezza massima di 1,00 mt calcolato al piano di calpestio del piano terra, a condizione che i locali dell'interrato siano adibiti a stretto servizio dell'abitazione, a cantina, ripostiglio, deposito, garage. Per le parti di interrato eccedenti il perimetro dell'edificio fuori terra dovrà essere mantenuta la quota del terreno e il solaio di copertura (giardino pensile) dovrà essere ricoperto di terra vegetale per uno spessore minimo di sessanta centimetri.

#### **Art. 29) OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e le reti di distribuzione dell'energia elettrica, gas e telefono, la pubblica illuminazione ed il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature per gli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche quali quelle culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose, ecc.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche.

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei richiedenti è determinata mediante apposita Delibera Comunale.

#### **Art. 30) ZONA A - CENTRO STORICO.**

La "Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio" attua le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, attraverso il Piano Particolareggiato della Variante Speciale per l'Abusivismo, che riassume e specifica gli interventi ammessi, le prescrizioni obbligatorie e le raccomandazioni indicative che concorrono alla riqualificazione dell'ambiente edilizio e dell'immagine di insieme del Centro Storico.

Comprende la parte di più antica storia della struttura urbana di Riano.

Si distingue in due sottozone:

**Zona A1** - nucleo antico;

**Zona A2** - estensione recente.

**A1 - Nucleo Antico.**

Comprende la parte antica ed arroccata sullo sperone rupestre del Centro Storico ed alcune preesistenze di valore storico localizzate presso la Via Tiberina, come indicato nella tavola n. 19.

E' una zona assoggettata a Variante Speciale per l'Abusivismo.

Pertanto valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel Piano Particolareggiato del Centro Storico della Variante Speciale per l'Abusivismo alla quale si rimanda.

Le specifiche dei parametri urbanistici sono riportate nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda.

Le specifiche delle diverse destinazioni d'uso urbanistico delle aree sono riportate nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda.

In questa zona è previsto il divieto di cambiamento di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale. Al fine di contribuire a rivitalizzare i Centri Storici sono comunque ammessi cambi di destinazione d'uso che favoriscono la microricettività, il microartigianato ed il microcommercio, quali attività a conduzione diretta o familiare anche in deroga a quanto riportato nelle schede edilizie per adeguarsi alla Legge sul Commercio.

E' altresì consentito in località "Procoio", in alternativa alla destinazione d'uso residenziale, l'uso per attività di agriturismo con utilizzazione di tutta la cubatura presente, ad eccezione della chiesetta esistente e la realizzazione di modeste attività sportive all'aperto e prive di copertura (tennis, piscina etc.).

Sono ammessi i cambi di destinazioni d'uso delle cantine o vani al piano terra purché restino non residenziali, con esclusione delle attività inquinanti o rumorose.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati, i distacchi, l'altezze e le prescrizioni particolari sono riportati nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda.

#### **A2 - Estensione Recente.**

Comprende la parte contigua al Centro Storico, ma di più recente costituzione come indicato nella tav. n. 19.

E' una zona assoggettata a Variante Speciale per l'Abusivismo.

Pertanto valgono le indicazioni e prescrizioni riportate nel Piano Particolareggiato del Centro Storico della Variante Speciale per l'Abusivismo alla quale si rimanda.

Le specifiche dei parametri urbanistici sono riportate nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda.

In questa zona sono ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso da residenziale a misto residenziale-non residenziale. Al fine di contribuire a rivitalizzare i Centri Storici sono comunque ammesse destinazioni d'uso che favoriscono la microricettività, il microartigianato ed il microcommercio, quali attività a conduzione diretta o familiare.

Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso delle cantine o vani al piano terra purché restino non residenziali, con esclusione delle attività inquinanti o rumorose

Le specifiche delle diverse destinazioni d'uso urbanistico delle aree sono riportate nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati, i distacchi, l'altezze e le prescrizioni particolari sono riportati nelle tabelle allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato, alle quali si rimanda.

#### **Art. 31) ZONA B - COMPLETAMENTO RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI.**

La "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio" comprende zone sottoposte a Variante Speciale per l'Abusivismo al fine di promuoverne il recupero e l'inserimento nel contesto urbano.

Per effetto dell'Art. 12 della Legge Regionale n. 28/80 e dell'Art. 2 della Legge Regionale n. 76/85 sono considerate zone "B".

Tutte le Zone "B" sono suddivise dalla Variante Speciale per l'Abusivismo in:

- Zone di conservazione dei volumi e delle superfici lorde residenziali e non residenziali (Zone Sature);
- Zone edificate residenziali e non residenziali saturabili (Zone Saturabili);

- Zone di completamento residenziali e non residenziali (Zone di Completamento);

secondo le maggiori specifiche riportate nei Piani Particolareggiati i cui grafici danno anche le indicazioni degli elementi di schermatura e di ricostituzione dell'ambiente previsti zona per zona.

In via eccezionale, a causa delle carenze di aggiornamento del Catasto Ufficiale, potrebbe verificarsi qualche caso di piccoli lotti liberi, derivanti da frazionamenti antecedenti alla data di adozione del presente Strumento Urbanistico.

Per tali lotti residui è ammessa la edificabilità con le norme e parametri delle zone Saturabili dei Singoli Piani Particolareggiati.

Per i lotti liberi che dovessero risultare sgravati dal vincolo di 150 mt di distanza dalle acque pubbliche si applicheranno gli indici di fabbricabilità della Variante di Piano adottata dal Commissario (Delibera n. 4 del 28/1/'93).

In considerazione della particolare situazione particellare catastale, sarà ammessa la costruzione a confine, per i lotti di larghezza inferiori a ml 18 previa Convenzione con i vicini.

Per le aree, ad esclusione dei perimetri "VS 5", "VS 10" e "VS 13", edificabili di superficie inferiore a 850 mq, già così presenti alla data di adozione del P.R.G., al fine di prevenire l'insorgenza di fenomeni di abusivismo, sono ammesse costruzioni anche in aderenza previa Convenzione con il vicino. Inoltre al fine di promuovere la ricomposizione fondiaria e la riqualificazione del tessuto urbano complessivo, evitando il degrado derivante da costruzioni o utilizzazioni improprie di questi relitti di terreno, è ammessa l'utilizzazione mista, con la realizzazione di un'ulteriore quota di cubatura non residenziale pari al **20%** della cubatura residenziale ammessa dal Piano Particolareggiato anche in deroga a quanto riportato nelle schede edilizie per adeguarsi alla Legge sul Commercio.

Gli Indici Urbanistici delle zone "B" sono riportati e specificati nelle Norme Tecniche di Attuazione dei singoli Piani Particolareggiati ai quali si rimanda.

Le specifiche delle diverse destinazioni d'uso urbanistico delle aree sono riportate nei grafici dei singoli Piani Particolareggiati ai quali si rimanda.

Le destinazioni d'uso dei fabbricati, i distacchi, le altezze e le prescrizioni particolari sono riportati nei grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione dei singoli Piani Particolareggiati ai quali si rimanda.

Tali Zone "B" sono suddivise nelle seguenti sottozone:

**Sottozona B1:**

comprende i Piani Particolareggiati della Variante Speciale per l'Abusivismo ai quali si rimanda:

~~VS1 V.le Parigi basso;~~

VS2 Monte Purcino;

VS7 Monte Marino;

~~VS8 Casette;~~

VS9 Tre Monti.

Sui grafici viene delimitato il perimetro dell'ambito "Casette", caratterizzato dall'aver un Indice di Fabbricabilità Fondiario di 0,8 mc/mq e per il quale si applicano le Norme della zona B6 alle quali si rimanda.

I presenti Piani Particolareggiati sono caratterizzati dall'aver Indice di Fabbricabilità Fondiario di 0,30 mc/mq.

Le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Particolareggiati, alle quali si rimanda, riportano le normative specifiche per quanto concerne:

- per le destinazioni d'uso degli edifici;
- Altezza massima per le zone sature, saturabili e di completamento;
- per i distacchi dagli edifici e dai confini;
- per il rispetto dei fili fissi;
- per i parcheggi privati per i visitatori;
- per le coperture;
- per le piantumazioni;
- per le schermature;
- per le recinzioni.

**Sottozona B2:**

comprende i Piani Particolareggiati della Variante Speciale per l'Abusivismo, ai quali si rimanda:

VS3 V.le Parigi alto

~~VS4 Via Carlo Alberto Dalla Chiesa;~~

VS6 Via Rianese

I presenti Piani Particolareggiati sono caratterizzati dall'aver Indice di Fabbricabilità Fondiario di 0,40 mc/mq.

Le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Particolareggiati, alle quali si rimanda,

riportano le normative specifiche per quanto concerne:

- per le destinazioni d'uso degli edifici;
- Altezza massima per le zone sature, saturabili e di completamento;
- per i distacchi dagli edifici e dai confini;
- per il rispetto dei fili fissi;
- per i parcheggi privati per i visitatori;
- per le coperture;
- per le piantumazioni;
- per le schermature;
- per le recinzioni.

### **Sottozona B3:**

comprende i Piani Particolareggiati della Variante Speciale per l'Abusivismo, ai quali si rimanda:

~~VS11 Colle delle Rose~~

VS12 Antico Lazio

I presenti Piani Particolareggiati sono caratterizzati dall'aver Indice di Fabbricabilità Fondiario di 0,30 mc/mq.

In questi Piani Particolareggiati sono presenti perimetri all'interno dei quali dovranno essere stipulate Convenzioni con la Pubblica Amministrazione, sulla base dell'Art. 28 della Legge n. 1150/42.

All'interno del perimetro delle predette lottizzazione, dovranno essere reperiti gli standard (1444/68) relativi a 18,00 mq per abitante installato.

Le indicazioni e le ubicazioni dei servizi pubblici, riportati nel Piano Particolareggiato, devono intendersi indicative

### **Sottozona B4:**

che comprende lottizzazioni fatte salve, sulla base dell'8° comma dell'Art. 28 della Legge n. 1150/42 e sono, sostanzialmente, sature (Colle Romano).

In questa zona vengono applicati i contenuti della Lottizzazione per quanto concerne gli Indici di Fabbricabilità Fondiaria sui pochi lotti liberi restanti, dopodiché verrà considerata satura.

Gli stessi predetti Indici dovranno essere applicati in caso di demolizione e ricostruzione.

Gli edifici che si avvalgono del disposto della Legge 47/85 e successive, restano

della loro attuale consistenza. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e ristrutturazione, nel caso di loro demolizione e ricostruzione dovranno essere applicati i contenuti del comma precedente.

Resta obbligatorio il mantenimento e la salvaguardia della dotazione arborea esistente.

**Sottozona B5:**

comprende i Piani Particolareggiati della Variante Speciale per l'Abusivismo, ai quali si rimanda:

VS5 La Rosta;

VS10 Costaroni Belvedere.

I presenti Piani Particolareggiati sono caratterizzati dall'aver un Indice di Fabbricabilità Fondiario differenziato isolato per isolato quale media tra i rapporti delle cubature esistenti e la superficie dell'isolato.

I Piani Particolareggiati delle Zone "La Rosta" "Belvedere Costaroni" sono suddivisi in isolati per i quali vengono prescritti Indici diversi di Fabbricabilità Fondiaria stabiliti sulla base del rilievo delle cubature già esistenti, delle cubature derivanti dagli interventi previsti per il recupero ed il restauro dell'immagine architettonica della zona e dalle cubature derivanti dal completamento di alcuni lotti e relitti di lotti liberi all'interno degli isolati precedentemente menzionati per i quali le superfici fondiarie per il calcolo della cubatura, saranno quelle attualmente consolidate ed esistenti come da rilievo sul terreno.

In considerazione della tipologia dell'insediamento edilizio consolidato esistente, nella zona "La Rosta" e "Costaroni" in cui sono presenti i Piani Particolareggiati VS5 e VS10, per i lotti di terreno di larghezza inferiore a 18 mt. i fronti anteriori e posteriori degli edifici potranno rispettare l'allineamento dato dalla costruzione limitrofa di maggior ingombro esistente sullo stesso fronte del lotto oggetto di richiesta di Concessione. Per i lotti la cui possibilità edificatoria è normata attraverso le apposite schede urbanistiche le previsioni edilizie delle stesse sono prevalenti rispetto agli indici di edificabilità previsti per l'isolato di appartenenza.

Nella zona B5 sono ammessi i cambi di destinazione d'uso al piano terra attraverso rilascio di Concessione Edilizia.

Si riporta di seguito l'elenco degli Isolati e dei relativi Indici di Fabbricabilità



Fondiaci del Piano Particolareggiato "La Rosta" che fanno riferimento alla tav. n. 5 dello stesso:

- Isolato n. 1: I.F.F. 1,8 mc/mq
- Isolato n. 2: I.F.F. 2,4 mc/mq
- Isolato n. 3: I.F.F. 2,1 mc/mq
- Isolato n. 4: I.F.F. 3,2 mc/mq
- Isolato n. 5: I.F.F. 6,4 mc/mq
- Isolato n. 6: I.F.F. 1,02 mc/mq
- Isolato n. 7: I.F.F. 1,1 mc/mq
- Isolato n. 8: I.F.F. 1,3 mc/mq
- Isolato n. 9: I.F.F. 8,2 mc/mq
- Isolato n. 10: I.F.F. 3,5 mc/mq
- Isolato n. 11: I.F.F. 3,1 mc/mq
- Isolato n. 12: I.F.F. 7,3 mc/mq
- Isolato n. 13: I.F.F. 7,0 mc/mq
- Isolato n. 14: I.F.F. 6,0 mc/mq
- Isolato n. 15: I.F.F. 5,5 mc/mq
- Isolato n. 16: I.F.F. 7,7 mc/mq
- Isolato n. 17: I.F.F. 4,8 mc/mq
- Isolato n. 18: I.F.F. 5,6 mc/mq
- Isolato n. 19: I.F.F. 5,8 mc/mq
- Isolato n. 20: I.F.F. 5,3 mc/mq
- Isolato n. 21: I.F.F. 5,1 mc/mq
- Isolato n. 22: I.F.F. 0,6 mc/mq
- Isolato n. 23: I.F.F. 1,4 mc/mq

Si riporta di seguito l'elenco degli Isolati e dei relativi Indici di Fabbricabilità Fondiaci del Piano Particolareggiato "Belvedere Costaroni" che fanno riferimento alla tav. n. 5 dello stesso:

- Isolato n. 1: I.F.F. 0,5 mc/mq
- Isolato n. 2: I.F.F. 0,3 mc/mq
- Isolato n. 3: I.F.F. 0,8 mc/mq
- Isolato n. 4: I.F.F. 0,3 mc/mq
- Isolato n. 5: I.F.F. 1,1 mc/mq
- Isolato n. 6: I.F.F. 0,8 mc/mq
- Isolato n. 7: I.F.F. 0,6 mc/mq

Isolato n. 8: I.F.F. 2,9 mc/mq  
Isolato n. 9: I.F.F. 1,0 mc/mq  
Isolato n. 10: I.F.F. 0,6 mc/mq  
Isolato n. 11: I.F.F. 0,8 mc/mq  
Isolato n. 12: I.F.F. 1,2 mc/mq  
Isolato n. 13: I.F.F. 2,1 mc/mq  
Isolato n. 14: I.F.F. 0,9 mc/mq  
Isolato n. 15: I.F.F. 0,5 mc/mq  
Isolato n. 16: I.F.F. 0,9 mc/mq  
Isolato n. 17: I.F.F. 1,9 mc/mq  
Isolato n. 18: I.F.F. 0,8 mc/mq

-----  
-----

In queste zone si attuano le previsioni dei Piani Particolareggiati, per quanto concerne:

- le destinazioni d'uso degli edifici;
- l'altezza massima per le zone sature, saturabili e di completamento per cui si applica l'altezza media degli edifici limitrofi fatto salvo quanto riportato nelle schede edilizie.
- i distacchi dagli edifici e dai confini;
- il rispetto dei fili fissi;
- i parcheggi privati per i visitatori;
- le coperture;
- le piantumazioni;
- le schermature;
- per le recinzioni.
- interventi di livellamento delle coperture per il restauro dell'immagine architettonica

#### **Sottozona B6:**

Comprende piccoli nuclei edilizi sparsi, identificati come Zone "B" di Completamento dal P.R.G., ma non inseriti nella Variante Speciale per l'Abusivismo, in cui gli episodi di abusivismo vengono considerati come puntiformi e pertanto suscettibili di sanatoria (Quartarelle, Vigna del Piano).

In questa zona sono ammesse attività varie, residenziali, di piccolo artigianato, commerciale, ricettive, e di piccola agricoltura, ma per Vigna del Piano in larga parte sottoposte alle limitazioni d'uso prescritte dal Piano Territoriale Paesistico

per le Acque Pubbliche ed al di fuori del "limite di non vigenza" del P.T.P., rappresentato dalla perimetrazione ex Art. 18 Legge 865/71.

In questa Zona sono presenti attività artigianali minute e di piccola residenza secondo lo schema "attività artigianali con annessa abitazione" inserite in un programma di estese piantumazioni come descritte all'Art. 15 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Per le attività ricettive, commerciali e produttive in genere e le residenze comunque presenti, sono ammesse le destinazioni d'uso già esistenti con la possibilità di ampliamento di carattere tecnologico e di adeguamento dei servizi ed attrezzature non superiore al 15% della cubatura attuale.

Per la zona Quartarelle l'Indice di Fabbricabilità Fondiario ammesso è di 0,40 mc/mq mentre per la zona Vigna del Piano è quello medio risultante dalle edificazioni già presenti e pari a 1,79 mc/mq.

Sono comunque ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico, ristrutturazione e demolizione, ricostruzioni con la stessa cubatura già esistente e nel rispetto dei commi precedenti.

Le altezze massime, i distacchi dai confini e dalle strade dovranno rimanere quelli esistenti. Tali altezze dovranno essere pari a quelle medie dei fabbricati adiacenti e comunque non potranno essere superiori a ml. 7,50 alla linea di gronda. Le coperture dovranno essere obbligatoriamente a tetto con coppi alla romana.

#### **Art. 32) ZONA C - ESPANSIONE.**

La "Variante di Salvaguardia del territorio comunale" riconsidera le Zone "C" del Piano Regolatore Generale mantenendone quelle parti che:

- non sono state ricomprese nella Variante Speciale per l'Abusivismo;
- non siano sottoposte a "tutela che comporti inedificabilità" dal Piano Paesistico;
- non siano state ubicate su terreni particolarmente acclivi o geologicamente instabili.

Le Zone "C" sono suddivise in:

- **Sottozona C1:** con Indice di Fabbricabilità Territoriale 0,30 mc/mq;
- **Sottozona C2:** con Indice di Fabbricabilità Territoriale 0,80 mc/mq (Piano di Zona 167);
- **Sottozona C3** suddivisa in:
  - Sottozona C3.1: con Indice di Fabbricabilità Territoriale 0,30 mc/mq;

- Sottozona C3.2: con Indice di Fabbricabilità territoriale 0,40 mc/mq;
- Sottozona C3.3: con Indice di fabbricabilità territoriale 0,63 mc/mq;

### **Sottozona C1**

In tale sottozona le Concessioni Edilizie sono subordinate alla redazione di Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione Convenzionata secondo gli Indici e parametri seguenti:

- Indice di Fabbricabilità Territoriale: mc/mq 0,30
  - altezza massima: ml. 7,50
  - rispetto delle norme di tutela delle fasce alberate di schermature come indicate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- a) distacchi dai confini: devono essere non inferiore a ml. 5,00;
  - b) distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate, in questa sottozona, in considerazione della particolare situazione particellare catastale, per i lotti di larghezza inferiore a ml. 18,00 sarà ammessa la costruzione a confine, previa Convenzione con i vicini, con firma autenticata da presentarsi alla richiesta di rilascio di Concessione Edilizia.
  - c) distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9) e dalle piazze:
 

per strade di larghezza <7,00	devono essere di ml. 5,00
per strade di larghezza da 7,00 a 15,00	devono essere di ml. 7,50
per strade di larghezza >15,00	devono essere di ml. 10,00
  - d) parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/'67 e successive integrazioni): 10 mq x 100 mc;
  - e) parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 37 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
  - f) destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale;
  - g) tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
  - h) coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;

Dovranno essere rispettate le indicazioni ed i criteri riportati agli Artt. 26, 37, 47 e 52 delle presenti Norme.

La quantità e la tipologia dei Servizi Pubblici ex D.M. 1444/'68, da immettere nei Piani Particolareggiati, sarà pari a 12,00 mq per abitante e dovrà tener conto della dotazione generale di tali servizi del Comune di Riano, così come sono riportati nei grafici della Variante Speciale dell'Abusivismo.

### **Sottozona C2**

In tale sottozona (P.d.Z. Legge 167/'62) si applicano le indicazioni e le prescrizioni del Piano Particolareggiato n. 14 al quale si rimanda, tale sottozona è caratterizzata dall'aver un Indice di Fabbricabilità Territoriale di 0,80 mc/mq .

Le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani Particolareggiati, alle quali si rimanda, riportano le normative specifiche per quanto concerne:

- le destinazioni d'uso degli edifici;
- l'altezza massima per le zone sature, saturabili e di completamento;
- i distacchi dagli edifici e dai confini;
- il rispetto dei fili fissi;
- i parcheggi privati per i visitatori;
- le coperture;
- le piantumazioni;
- le schermature;
- le recinzioni.

I Servizi Pubblici sono previsti nel rispetto del D.M. 1444/'68 e ubicati come riportato nel Piano Particolareggiato n. 14.

### **Sottozona C3**

Comprende anche lotti già edificati con volumi realizzati superiori all'indice di fabbricabilità fondiario prescritto per la zona anche oggetto di sanatoria ex L.R. 28/80 e successive.

Il Piano Particolareggiato o la Lottizzazione Convenzionata dovrà prevedere il convenzionamento per i soli lotti dotati di capacità edificatoria residua (lotti saturabili) e per quelli ancora non edificati (lotti di completamento).

Con atto aggiuntivo potranno essere associati alla Convenzione i lotti oggi edificati (lotti saturi) che fossero successivamente oggetto di demolizione e ricostruzione.

#### **Sottozona C3.1**

In tale sottozona si applicano gli indici e parametri seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,30
- Altezza massima: ml. 7.50

- rispetto delle norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- a) distacchi dai confini: devono essere non inferiori a ml. 5,00;
- b) distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate, in questa sottozona, in considerazione della particolare situazione particellare catastale, per i lotti di larghezza inferiore a ml. 18,00 sarà ammessa la costruzione a confine, previa Convenzione con i vicini, con firma autenticata da presentarsi alla richiesta di rilascio di Concessione Edilizia.
- c) distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9) e dalle piazze:

per strade di larghezza <7,00	devono essere di	ml. 5,00
per strade di larghezza da 7,00 a 15,00	devono essere di	ml. 7,50
per strade di larghezza >15,00	devono essere di	ml. 10,00
- d) parcheeggi privati (Art. 18 Legge n. 765/'67 e successive integrazioni): 10 mq x 100 mc;
- e) parcheeggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 37 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- f) destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale,
- g) tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
- h) coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;

Dovranno essere rispettate le indicazioni ed i criteri riportati agli Artt. 26, 37, 47 e 52 delle presenti Norme.

La quantità e la tipologia dei servizi Pubblici ex D.M. 14447'68, da immettere nei Piani Particolareggiati, sarà pari a 12,00 mq per abitante e dovrà tener conto della dotazione generale di tali servizi del Comune di Riano, così come sono riportati nei grafici della variante Speciale dell'Abusivismo.

### **Sottozona C3.2**

In tale sottozona si applicano gli indici e parametri seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,40
- Altezza massima: ml. 7.50
- rispetto delle norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate

nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- a) distacchi dai confini: devono essere non inferiori a ml. 5,00;
- b) distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate, in questa sottozona, in considerazione della particolare situazione particellare catastale, per i lotti di larghezza inferiore a ml. 18,00 sarà ammessa la costruzione a confine, previa Convenzione con i vicini, con firma autenticata da presentarsi alla richiesta di rilascio di Concessione Edilizia.
- c) distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9) e dalle piazze:  
per strade di larghezza <7,00    devono essere di    ml. 5,00  
per strade di larghezza    da 7,00 a 15,00 devono essere di    ml. 7,50  
per strade di larghezza    >15,00    devono essere di ml. 10,00
- d) parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/'67 e successive integrazioni): 10 mq x 100 mc;
- e) parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 37 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- f) destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale,
- g) tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
- h) coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;

Dovranno essere rispettate le indicazioni ed i criteri riportati agli Artt. 26, 37, 47 e 52 delle presenti Norme.

La quantità e la tipologia dei servizi Pubblici ex D.M. 1444/'68, da immettere nei Piani Particolareggiati, sarà pari a 12,00 mq per abitante e dovrà tener conto della dotazione generale di tali servizi del Comune di Riano, così come sono riportati nei grafici della variante Speciale dell'Abusivismo.

### **Sottozona C3.3**

In tale sottozona si applicano gli indici e parametri seguenti:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0,63
- Altezza massima: ml. 7.50
- rispetto delle norme di tutela delle fasce alberate di schermatura come indicate nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

- a) distacchi dai confini: devono essere non inferiori a ml. 5,00;
- b) distacchi dagli edifici: i distacchi consentiti non possono essere inferiori a ml. 10,00 tra pareti finestrate, in questa sottozona, in considerazione della particolare situazione particellare catastale, per i lotti di larghezza inferiore a ml. 18,00 sarà ammessa la costruzione a confine, previa Convenzione con i vicini, con firma autenticata da presentarsi alla richiesta di rilascio di Concessione Edilizia.
- c) distacchi minimi dai cigli stradali (Decreto Ministeriale n. 1444 del 2/4/'68 Art. 9) e dalle piazze:
  - per strade di larghezza <7,00                                   devono essere di   ml. 5,00
  - per strade di larghezza   da 7,00 a 15,00 devono essere di   ml. 7,50
  - per strade di larghezza   >15,00                                   devono essere di ml. 10,00
- d) parcheggi privati (Art. 18 Legge n. 765/'67 e successive integrazioni): 10 mq x 100 mc;
- e) parcheggi privati per i visitatori: quanto previsto dall'Art. 37 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- f) destinazione d'uso dei fabbricati: residenziale e non residenziale,
- g) tipologia edilizia: case isolate unifamiliari o plurifamiliari, a schiera o aggregate;
- h) coperture: a falde con tegole in cotto; non dovranno avere pendenza superiore al 35%; non sono ammessi sottotetti abitabili se non inseriti nel calcolo della cubatura ammissibile;

Dovranno essere rispettate le indicazioni ed i criteri riportati agli Artt. 26, 37, 47 e 52 delle presenti Norme.

La quantità e la tipologia dei servizi Pubblici ex D.M. 1444/'68, da immettere nei Piani Particolareggiati, sarà pari a 12,00 mq per abitante e dovrà tener conto della dotazione generale di tali servizi del Comune di Riano, così come sono riportati nei grafici della variante Speciale dell'Abusivismo.

### **Art. 33) ZONA D - PRODUTTIVA.**

#### **Sottozona D1 - Industriale ed Artigianale.**

##### **Zona Vigna del Piano:**

Comprendono le aree attualmente sede di complessi produttivi, il loro completamento ed ampliamento; il P.R.G. si attua per singola Concessione Edilizia.

La quantità di servizi pubblici prescritta dal D.M. 1444/'68 è già presente ed



assorbita dalla zona di rispetto della rupe, prevista all'interno della zona artigianale.

In questa zona sono ammesse attività produttive industriali e commerciali, con il limite, per quest'ultime, del 50% della superficie utile per gli edifici di nuova realizzazione.

Per gli edifici esistenti e non più impiegati per attività industriali è ammessa la variazione di destinazione d'uso per la commercializzazione dei prodotti.

Per le nuove costruzioni in questa zona si applicano gli Indici ed i parametri edilizi seguenti:

- I.F.T.: 1,2 mc/mq;
- Servizi Pubblici: dovranno essere previsti nelle quantità e tipologie prescritte dal D.M. 1444/68;
- superficie per lotto minimo: 1.000 mq
- altezza massima: 8,00 ml
- distacchi dalla strada:
  - per strade di larghezza <7,00 devono essere di ml. 5,00
  - per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 devono essere di ml. 7,50
  - per strade di larghezza >15,00 devono essere di ml. 10,00
- distacchi dai confini: 5 ml.;
- copertura preferibilmente a falde;
- aree per parcheggi privati interni: 15% della superficie del lotto.

Nella zona D1 è ammessa la costruzione di un alloggio della superficie lorda non superiore ai 100 mq per ogni insediamento, per il proprietario o il custode.

È ammesso l'accorpamento, attraverso Convenzione con i vicini, dei lotti limitrofi che non raggiungono una razionale utilizzazione delle aree. La suddetta Convenzione stabilisce anche la mutua utilizzazione dell'area così accorpata. Per le zone già sottoposte a vincolo ex lege nn. 1497/39 e 431/85, gli interventi previsti dovranno essere compatibili con le previsioni dell'Art. 17 della Legge Regionale nn. 24 e 25 del 6/7/1998.

### **Zona Via Flaminia:**

A completamento ed integrazione delle aree per insediamenti produttivi già esistenti in margine alla Via Flaminia, l'area così perimetrata va attuata con gli indici e parametri stabiliti dal presente articolo per la zona D1 di Vigna del Piano

con divieto di frazionamento dei lotti alla data di adozione delle presenti norme. L'attuazione della stessa deve avvenire attraverso sottoscrizione di una convenzione da stipulare con l'A.C. nella quale saranno stabiliti gli obblighi relativi alle cessioni delle aree e realizzazione dei servizi pubblici.

In considerazione delle modeste dimensioni dell'area l'attuazione delle previsioni urbanistiche è diretta, previa Convenzione tra i singoli privati e l'Amministrazione per la realizzazione di aree per gli Standard Urbanistici ex D.M. 1444/68 oltre a prevedere la realizzazione di opere infrastrutturali di interesse pubblico da concordare con la Pubblica Amministrazione secondo i suoi programmi.

**Sottozona D2 - Zone soggette o suscettibili di coltivazione mineraria (Art. 5 della L.R. 72/75).**

**Zona Cave- Piana Perina:**

Sono comprese in queste zone le aree di proprietà pubblica e privata oggetto di Concessioni Minerarie e di Convenzioni con Enti Pubblici e Privati.

All'interno del perimetro di queste zone sono presenti:

a) Zone con attività di coltivazione mineraria in atto.

Queste zone sono oggetto di Piani di Ripristino che prevedano una destinazione a verde attrezzato pubblico o privato, oppure che restino area produttiva, secondo le perimetrazioni generali indicate nei grafici della "Variante di Salvaguardia del territorio comunale" anche attraverso una nuova formulazione degli eventuali Piani di Ripristino già esistenti. Le Norme Urbanistiche da applicarsi per i Piani di Ripristino saranno quelle delle zone F2 e F3 ovvero zone D2.1 del presente Strumento Urbanistico.

b) Zone oggetto di accumulo dei detriti derivanti da a).

Queste zone sono oggetto di nuovi Piani di Ripristino con destinazione a zona Produttiva D2.1 ovvero boscata oppure zona agricola secondo le localizzazioni indicate nei grafici della "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio".

c) Zone già oggetto di rimodellamenti e recuperi di cave ormai dismesse ma con Concessioni o Convenzioni ancora in atto.

Pur essendo classificate come Zone "D" il loro uso è limitato a zona boscata o zona agricola e si applicano le norme del P.R.G. equiparandole alle zone E/1 ed E/2 ovvero a servizi pubblici per le zone D2.1 a seguito della seconda

Convenzione di seguito prevista.

- d) Zone con attività estrattiva dismessa ma non ancora rimodellate, con Concessioni in atto o decadute.

Queste zone vengono a far parte della Convenzione con il Comune per la loro utilizzazione come Zona "F" oppure restano zone produttive D2.1 attraverso una nuova formulazione del Piano di Ripristino.

- e) Zone in cui è stata esercitata l'attività di cava ma che non rientrano nel perimetro della Convenzione.

Devono convenzionarsi ai sensi della Legge (cave), ovvero procedere all'immediato ripristino dei luoghi.

Per le zone di cui ai punti a) e b), e successivamente all'eventuale riconvenzionamento per le zone di cui al punto e), sono ammesse le attività estrattive e di rimodellamento previste dalle Concessioni e Convenzioni attualmente vigenti.

Nelle zone a), b), c), d) in considerazione della loro rilevanza per il territorio di Riano saranno stipulate due Convenzioni:

- Convenzione relativa alle operazioni di coltivazione di cava che deve comprendere la formulazione del Piano di Ripristino previsto dalla Legge sulle Cave.
- Convenzione con il Comune per la utilizzazione di queste aree successivamente all'avvenuto ripristino.

Per il rimodellamento si applicano le prescrizioni e Norme di Attuazione degli attuali Piani di Ripristino, allegati al presente P.R.G., per i quali viene dichiarato l'interesse pubblico per motivi di natura ambientale e che assumono valore di Piano Particolareggiato di attuazione del P.R.G. stesso, con i contenuti della Zona "F3" per le aree di proprietà pubblica ed "F4" per le aree di proprietà privata.

A seguito dell'intervento di trasformazione del territorio per l'escavazione che nel frattempo è continuata nelle aree di prima Convenzione le destinazioni urbanistiche non produttive indicate nel P.R.G. all'interno delle zone sottoposte a seconda Convenzione sono indicative di ante operam e possono cambiare disposizione ed uso a seguito di progetto unitario di utilizzazione delle aree convenzionabili (seconda Convenzione).

Nella sottozona D2 è ammessa la costruzione di un manufatto della superficie massima lorda di mq 100 per ogni insediamento destinato all'alloggio del

proprietario o del custode ovvero ad "ufficio vendite".

Per le zone di eventuali ampliamenti delle coltivazioni minerarie si applica quanto previsto dall'Art. 59 (Norme finali e transitorie).

#### **D2.1 -**

Tutte le aree previste in questa Zona sono comunque destinate alla nuova costruzione di insediamenti produttivi.

Sono vietati gli insediamenti di industrie nocive di qualsiasi genere. Non sono consentiti in ogni caso gli scarichi di fognatura e canali senza preventiva depurazione, secondo disposizioni che verranno impartite di volta in volta dalla A.S.L. competente in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi igienico-sanitarie vigenti. In tali zone il P.R.G. si attua per intervento indiretto con Piano Particolareggiato o lottizzazione Convenzionata che preveda i seguenti Indici e parametri:

- I.F.T.: 1,2 mc/mq;
- Servizi Pubblici: dovranno essere previsti nelle quantità e tipologie prescritte dal D.M. 1444/'68;
- superficie per lotto minimo: 5.000 mq
- altezza massima: 14,00 ml
- distacchi dalla strada:
  - per strade di larghezza <7,00 devono essere di ml. 5,00
  - per strade di larghezza da 7,00 a 15,00 devono essere di ml. 7,50
  - per strade di larghezza >15,00 devono essere di ml. 10,00
- distacchi dai confini: 5 ml.;
- copertura preferibilmente a falde;
- aree per parcheggi privati interni: 15% della superficie del lotto.

Nella zona D2 oltre a quanto previsto dagli Indici è ammessa la costruzione di edifici accessori quali mense aziendali servizi di prevenzione ed assistenza sanitaria in misura non superiore al 10% della cubatura ammessa. È ammessa la presenza di un alloggio della superficie lorda di mq 100 per ogni insediamento, per il proprietario o il custode.

È ammesso l'accorpamento, attraverso Convenzione con i vicini, dei lotto limitrofi che non raggiungono una razionale utilizzazione delle aree. La suddetta Convenzione stabilisce anche la mutua utilizzazione dell'area così accorpata.

Per le zone già sottoposte a vincolo ex lege nn. 1497/'39 e 431/'85, gli interventi

previsti dovranno essere compatibili con le previsioni dell'Art. 17 della Legge Regionale nn. 24 e 25 del 6/7/1998.

#### **Art. 34) ZONA E - AGRICOLA.**

Comprende il territorio attualmente destinato all'agricoltura, di cui si intende conservare l'attuale valore ambientale e produttivo.

Le Zone Agricole sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

Sono altresì ammesse le attività sportive equestri, caratteristiche del territorio di Riano.

Sono suddivise nelle seguenti sottozone:

E1 - zona ricoperta da boschi;

E2 - zona soggetta a rimboschimento;

E3 - zona ad utilizzazione agricola;

E4 - zona ricoperta da vegetazione ripariale.

Nelle more dell'adozione e approvazione della variante di adeguamento delle vigenti norme tecniche di attuazione del PRG relative alle zone agricole alle disposizioni della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 e successive modifiche e integrazioni, alle domande per l'edificazione in zona agricola pervenute al comune successivamente alla data del 30.06.2002 si applicano le disposizioni di cui al titolo IV – Capo II – delle stessa L.R. 38/99 e ss.mm.ii.

##### **E1 - Zona ricoperta da boschi.**

In questa zona sono ammesse le forme di utilizzazione previste dal Piano Paesistico n. 4, "Valle del Tevere", pertanto è ammessa l'utilizzazione secondo il parametro di 0,001 mc/mq con destinazione d'uso non residenziale, ma di attività di servizio all'agricoltura o alla silvicoltura, comprese le attrezzature di tutela dal fuoco. E' previsto il mantenimento delle forme arboree assoggettate alle vigenti Norme in materia di conduzione delle attività silvo-boschive e sono ammesse le iniziative di prevenzione degli incendi, di visita, quali viottoli pedonali ed equestri, modesti punti per picnic, aree di informazione didattica sulle vegetazioni locali, punti di avvistamento incendi, depositi temporanei e stagionali di attrezzature antincendio.

Gli interventi previsti dovranno essere compatibili con le previsioni contenute nell'Art. 10 della Legge Regionale nn. 24 e 25 del 6.7.1998.

##### **E2 - Zona soggetta a rimboschimento.**

Nelle Zone "E" di fatto abbandonate dall'uso agricolo per effetto della clivometria troppo accentuata la "Variante di Salvaguardia del territorio comunale" prevede azioni tese alla loro trasformazione in zone boscate.

### **E3 - Zona ad utilizzazione agricola.**

Nelle zone utilizzate o utilizzabili in agricoltura il presente Piano ammette le forme di conduzione di questo tipo di attività e di quelle connesse con la trasformazione dei prodotti dell'agricoltura.

Sono ammesse le costruzioni di fabbricati per gli addetti all'agricoltura con i seguenti Indici di Fabbricabilità Fondiaria:

- 0,03 mc/mq residenziale;
- 0,07 mc/mq per gli annessi e agricoli non residenziali; l'applicazione di tale indice è subordinato all'accertamento del possesso da parte del richiedente della qualità di imprenditore agricolo a titolo principale.
- altezza massima ml 7,50;
- distacchi dai confini ml 10,00;
- distacchi dalle strade ml 15,00;
- coperture a falde con manto in tegole.

Sono ammesse le costruzioni di manufatti tecnici, di servizio alle attività agricole (serre, silos, rimesse, serbatoi d'acqua, ecc.), a condizione che venga realizzata una schermatura vegetale che ne impedisca la visibilità a distanza di mt 300.

Saranno comunque ammessi piccoli ricoveri per l'esclusivo riparo di attrezzi agricoli con divieto assoluto di utilizzazione residenziale. Tali ricoveri potranno avere un massimo di 20 mq di superficie, con altezza alla gronda di 2,50 mt, copertura a tegole e schermatura arborea sui quattro lati.

Sono ammesse le costruzioni per le attività di trasformazione della produzione agricola con le seguenti condizioni:

- Esclusione di insediamento residenziale;
- I.F.F. mc/mq 0,10;
- Altezza massima ml 7,50;
- Copertura a falde in manto e tegole alla romana;
- Parcheggi privati pari al 10% della cubatura degli edifici.

Il lotto minimo di intervento è stabilito per le varie Zone "E" nelle seguenti misure:

- 1) -----
- 2) 20.000 mq

3) 100.000 mq

4) 200.000 mq

secondo le ripartizioni e le ubicazioni riportate alla Tav. n. 20 del presente Piano.

Nell'intento di impedire il proliferare di piccole costruzioni sparse in zone agricole, la "Variante di Salvaguardia del territorio comunale" favorisce l'accorpamento della cubatura in borghetti agricoli facendo propria la Norma di Tutela dell'Art. 23, punto B) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico. Potranno essere riunite in borghetti agricoli alle seguenti condizioni:

- dovranno attestarsi sui percorsi stradali esistenti, evitando quindi l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle di penetrazione;
- il lotto minimo ammesso, anche derivante da accorpamento di più particelle contigue dovrà in ogni caso rispettare le indicazioni riportate nella Tav. n. 20 del presente Piano.
- Indice di Fabbricabilità Fondiario:  
mc/mq 0,03 per residenziale agricola  
mc/mq 0,07 per annesso agricolo non residenziale
- altezza massima alla gronda      ml 6,00 residenziale  
   ml 7,50 non residenziale
- distacco dai fabbricati              ml 10,00
- distacchi dalla strada                ml 10,00
- schermature con essenze vegetali dei manufatti
- coperture a falde e manto in tegole.

Nel caso di progetto unitario di più unità di uno stesso borgo agricolo le stesse dovranno risultare ricomprese in un unico corpo di fabbrica. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su cortili e piazze in modo da formare nuclei riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Per le attività ricettive commerciali, produttive in genere sono ammesse le attuali destinazioni già esistenti con la possibilità di ampliamento di carattere tecnologico e di adeguamento dei servizi ed attrezzature non superiore al 15% della cubatura attualmente esistente.

In questa zona è ammessa l'ubicazione di atelier per artisti con relativo alloggio. Tali attività avranno un indice di fabbricabilità di 0,025 mc/mq, altezza massima

7,50, copertura a tetto e dovranno risultare schermati sui quattro lati da essenze arboree. Tali destinazioni d'uso dovranno essere riunite e concentrate su slarghi e piazze, in modo da formare nuclei edilizi riuniti e compatti. In tali complessi non potranno essere previste pertinenze quali piscine, campi da tennis, ovvero destinazioni d'uso commerciali.

Ai fini di un opportuno controllo dei processi di trasformazione del territorio e onde prevenire azioni e rischio di degrado, inquinamento e compromissioni, non reversibili e controllabili, dello stato dei luoghi e con lo scopo motivato di guidare su basi certe le progettazioni e le azioni di intervento di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo compiuto, ai fini della salvaguardia complessiva paesistica ed ecologica del territorio.

Per gli interventi descritti come borghetti agricoli, che superino i 4.000 mc complessivi, la documentazione necessaria per l'ottenimento della Concessione Edilizia deve comprendere una valutazione di inserimento nell'ambiente che, a seconda dell'importanza ambientale delle modificazioni, specifichi:

- carta dei rischi connessi all'intervento oggetto della domanda;
- previsioni comparate di Piano;
- individuazione dei fattori che agiscono sul paesaggio;
- carte naturalistiche di settore;
- schemi ecologici;
- criteri di intervento con relativa zonizzazione e fase;
- livelli di attrezzature interferenti con l'azione di intervento;
- individuazione dei livelli di viabilità e mobilità, ovvero di accessibilità all'intervento in oggetto;
- evidenziazione dei nodi di interferenza tra lo stato dei luoghi e l'intervento progettato;
- individuazione dei criteri di omogeneità ambientale con ipotesi, ove occorra, di restauro ambientale.

#### **E4 - Zona con vegetazione ripariale.**

Ne viene prescritto il mantenimento e la salvaguardia delle speci vegetali esistenti. Nei tratti in cui questa dovesse risultare carente o abbisognevole di ripristino, le opere di manutenzione, integrazione o ripristino verrebbero a far parte integrante di Atto d'Obbligo unilaterale da sottoscrivere da parte del privato al momento del rilascio di ogni Concessione o Autorizzazione Comunale sull'area "E4".



## **Art. 35) ZONA F - SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI.**

### **Sottozona F1 - Servizi pubblici di interesse comune.**

Le aree incluse in questa zona sono destinate ad attrezzature di servizi a livello locale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di Convenzione con il Comune:

Sono consentite le seguenti destinazioni:

- 1) Impianti commerciali eannonari (mercati coperti, foro boario, ecc.);
- 2) Pubblica Amministrazione e vigilanza;
- 3) Attrezzature sanitarie, sociali e assistenziali (poliambulatorio, ambulatori specializzati, centri sociali, centri assistenziali, ecc.)
- 4) Attrezzature culturali e spirituali (chiese, edifici per il culto, biblioteche, centri culturali, musei, ecc.);
- 5) Attrezzature per lo svago ed il tempo libero (cinema, teatri, palestre, ecc.);
- 6) Impianti tecnologici urbani ed igienico-sanitari.

Le costruzioni destinate a tali servizi non debbono superare l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 2 mc/mq, l'altezza massima degli edifici, indicativamente, deve essere di ml 8,00.

Le caratteristiche volumetriche, comprese le altezze, delle eventuali costruzioni devono armonizzare, oltre che con le destinazioni d'uso, con l'ambiente circostante; a tale scopo l'Amministrazione Comunale può, sentito il parere della Commissione Edilizia, richiedere eventuali modifiche a progetti presentati da privati, Enti o Associazioni, ecc. e richiedere inoltre, ove ritenuto necessario, l'intervento planovolumetrico preventivo; è in ogni caso esclusa la destinazione residenziale se non per guardiania, con un massimo di 100 mq lordi.

Per quanto riguarda i servizi commerciali edannonari, sia esistenti che di previsione, le aree destinate a parcheggio, eventualmente anche interrato, dovranno corrispondere a quanto, in analogia, prescritto dal D.M. n. 1444 del 2/4/1968 moltiplicato per un fattore di 1,5, assolvendo così quanto disposto dall'Art. 13 della Legge n. 426 dell'11/6/1971.

Le utilizzazioni delle aree destinate ad uso pubblico, per la dotazione dei Servizi previsti dal D.M. n. 1444/'68, dovranno comportare la realizzazione, al loro interno, di vaste ed adeguate superfici per il parcheggio degli utenti dei servizi. Su dette aree, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto nella misura di un albero ogni 100 mq.

Le aree destinate a servizi pubblici possono essere acquisite al Demanio Comunale mediante esproprio o mediante Convenzione tra Amministrazione Comunale e privato che consideri l'area con la stessa cubatura virtuale che sarebbe realizzabile, applicando i parametri caratteristici dei Piani Particolareggiati per la Zona di Completamento residenziali e non residenziali, secondo quanto previsto all'Art. 31 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tale cubatura così calcolata sarà trasferibile su altri lotti dello stesso richiedente secondo le procedure previste dall'Art. 43 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

#### **Sottozona F2 - Servizi scolastici.**

Tali zone sono destinate esclusivamente alla realizzazione di attrezzature per l'istruzione a qualsiasi livello (asilo nido, scuola materna, elementare, media inferiore e superiore).

Per tali zone varranno le disposizioni contenute nel D.M. del 18/12/1975 e successivi aggiornamenti e integrazioni, relative alle Norme Tecniche sull'edilizia scolastica.

#### **Sottozona F3 - Parcheggi pubblici.**

Le aree indicate nel P.R.G. a parcheggio pubblico non sono realizzabili da privati se non previa specifica Convenzione e dovranno essere utilizzate a cura dell'Amministrazione, per spazi di sosta, all'aperto o eventualmente su vari piani, per autovetture, previa totale schermatura dei manufatti con essenze arboree.

#### **Sottozona F4 - Verde pubblico a parco.**

Sono destinate a Parco pubblico le aree boscate ricadenti nei terreni di Demanio Civico del Comune, nei terreni di Demanio Civico dell'Università Agraria ed infine nei terreni privati gravati da Uso Civico.

In questa zona sono previste le attività pubbliche legate al tempo libero.

E' vietata ogni forma di edificazione che non siano chioschi, fontane, attrezzature modeste e modestissime, di servizio all'uso previsto, che non alterino lo stato paesaggistico dei luoghi e comunque non eccedenti i 60 mq lordi. Nelle zone a parco potrà essere previsto quanto indicato agli articoli n. 17 provv., 18 provv., 19 provv. e 20 provv..

#### **Sottozona F5 - Verde pubblico attrezzato.**

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione ed alla creazione del verde urbano.

Le attività ammesse in questa zona sono quelle legate al tempo libero ed alle attività sportive all'aperto quali:

- campi di calcetto, tennis, bocce, pallavolo, pattinaggio, golf, equitazione ed altre attività sportive che si possono avvantaggiare della presenza di vaste superfici piane di sedime o utilizzare le pareti rocciose esistenti per eventuali attività specialistiche (climbing);
- attività legate alla utilizzazione degli specchi d'acqua esistenti e di nuova creazione, quale pesca sportiva, canottaggio, piccola vela etc.;
- attività ricreative ed artistiche quali teatro all'aperto, attività musicali, associazionistiche o legate al mondo scolastico e didattico in generale;
- attività museali legate alle peculiarità dell'ambiente paleontologico, botanico, storico della "Valle del Tevere" e di Riano in particolare.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona, saranno ammesse le realizzazioni dei soli manufatti di servizio alle attività sopramenzionate quali spogliatoi, bagni, punti di ristoro e bar, sedi di club e associazioni sportive, musei, aree per picnic, attrezzature per il gioco dei bambini e parcheggi.

Gli impianti sportivi saranno realizzati a cura della Pubblica Amministrazione o da privati convenzionati con la stessa.

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiario 0,05 mc/mq;
- altezza massima m 4,50 con l'eccezione per le attività museali che possono avere un'altezza massima di m 9,0;
- distanza dai confini m 30,00;
- copertura a falde, con una pendenza massima del 30%, con coppi alla romana;
- aree di parcheggio mq 10,00 per ogni utilizzatore previsto.

Per le attività sportive, inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- A) una superficie di almeno 3/5 della estensione totale del terreno è destinata ad attività sportive;
- B) le costruzioni accessorie dell'impianto (spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazioni per il custode, palestre, biglietteria ecc.) non devono coprire un'area maggiore di 1/10 della superficie totale;

C) le schermature e l'inserimento nell'ambiente con piantumazioni.

Nelle zone in cui sono vigenti le Norme di Tutela dettate dal Piano Paesistico per i beni di cui alla lettera h) dell'Art. 1 della Legge n. 431 (Usi Civici o Università Agrarie) le presenti disposizioni sono subordinate alle procedure di affrancazione o affidamento in Concessione con Convenzione onerosa a tempo determinato secondo quanto previsto dall'Art. 11 della Legge Regionale nn. 24 e 25 del 6.7.1998.

#### **Sottozona F6 - Area cimiteriale.**

E' destinata alle attuali attrezzature cimiteriali ed alle relative aree di ampliamento; sono consentite solo piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La Concessione o l'autorizzazione alle piccole costruzioni di cui sopra saranno a titolo precario.

Valgono per tali spazi le limitazioni dell'Art. 338 della T.U. Leggi sanitarie n. 1265 del 27/7/1934, modificato con Legge n. 998 del 17/10/1957 e Legge n. 1428 del 4/12/1956.

La fascia di rispetto dovrà essere di 50 mt., come stabilito con delibera di Giunta Municipale n. 8 dell'8.2.88.

#### **Sottozona F7 - Depuratore.**

Ai sensi delle vigenti Leggi Nazionali e Regionali le aree per la realizzazione di depuratori delle acque urbane hanno una fascia di rispetto per ciascun lato piantumata con essenze vegetali atte a formare una adeguata schermatura degli impianti.

La ubicazione e le dimensioni di questa schermatura sono riportate sugli elaborati grafici.

La superficie della fascia di rispetto, pur concorrendo alla formazione dell'eventuale superficie utile per l'applicazione degli indici della zona di P.R.G., è inedificabile.

La fascia di rispetto dovrà avere un raggio di mt. 100.

#### **Sottozona F8 - Allargamenti o nuove sedi di strade e piazze.**

Le zone destinate alla viabilità comprendono: le strade, i nodi stradali, le aree di rispetto delle strade e le piazze.

Le strade sono classificate come segue:

A) Autostrade di qualunque tipo (Art. 4 della Legge n. 59 del 7/2/1961): Raccordi

Autostradali riconosciuti quali Autostrade ed aste di accesso fra Autostrade e la rete viaria della zona (Legge n. 197 del 19/10/1965 e Art. 9 della Legge n. 729 del 24/7/1961).

- B) Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: Strade Statali comprendenti itinerari internazionali (all. n. 1 della Legge n. 371 del 6/3/1956); le Strade Statali di grande comunicazione (Art. 14 della Legge n. 729 del 24/7/1961); Raccordi Autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione dell'Art. 7 della Legge n. 717 del 26/6/1965).
- C) Strade di media importanza: Strade Statali non comprese tra quelle della categoria precedente; Strade Provinciali o Comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 8,00.
- D) Strade di interesse locale: Strade Provinciali e Comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.
- E) Strade interne di Piano Particolareggiato o di lottizzazione, per la distribuzione capillare degli autoveicoli: La sezione minima per quelle a fondo cieco che servono non più di 10.000 mc dovrà essere di ml 5,50 esclusa la cunetta ed il marciapiede. Per quelle non a fondo cieco la sezione minima complessiva, da recinzione a recinzione, sarà di ml 9,50.

Nelle aree di rispetto stradale è consentita, a titolo precario e mediante apposita Convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento carburanti per autoveicoli.

Il limite delle fasce di verde di rispetto stradale equivale al limite di ubicazione della edificabilità.

L'indicazione grafica nelle planimetrie di P.R.G. delle strade, dei nodi stradali e delle piazze ha valore di massima fino alla redazione del progetto definitivo dell'opera.

Gli allargamenti di sezioni stradali e l'apertura di piazze o di nuove sedi stradali, sia pubbliche che private, sono prescrittive, pertanto nel rilascio di Concessioni Edilizie su lotti interessati dalle suddette previsioni di Piano, il richiedente dovrà sottrarre le sedi stradali dall'area del lotto edificabile. Pertanto gli eventuali distacchi ed inclinate ove non altrimenti prescritto in altri articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prenderanno origine dal limite del lotto così rideterminato.

Ove non regolato in misura maggiore la larghezza delle sedi stradali, anche esistenti, dovrà essere non inferiore a ml. 8,00. Le eventuali recinzioni previste

dovranno quindi rispettare il limite di 4,00 ml. dalla linea di mezzzeria della strada stessa e da tale limite dovrà essere computata l'area a parcheggi per visitatori e la distanza di rispetto dell'edificio dal limite della carreggiata.

I muri di recinzione dei lotti posti a valle delle strade dovranno permettere il normale deflusso delle acque meteoriche afferenti le strade all'interno del lotto recintato mentre i lotti posti a monte delle strade dovranno prevedere un sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche in modo che le acque stesse non si riversino sulle sedi stradali.

#### **Sottozona F9 - Servizi Privati**

Per Servizi Privati si intendono attività private da reddito, anche aperte al pubblico quali banche, alberghi, attività commerciali, uffici, attività per lo spettacolo e per lo svago, ecc., in cui possono essere presenti abitazioni di servizio alle attrezzature previste, per guardiania ed altro personale direttivo, in ragione del 10% della cubatura massima ammessa dall'intera zona a Servizi Privati, ubicate dove previsto dai Piani Particolareggiati e ferma rimanendo la cubatura totale prevista sull'area dei singoli Piani Particolareggiati.

Saranno utilizzabili per Servizi Privati le cubature non residenziali previste dai Piani Particolareggiati.

Per le aree destinate esclusivamente a Servizi Privati saranno applicati i seguenti parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria            0,8 mc/mq
- distanza dai confini                            5,0 ml
- Parcheggi                                        10 mq ogni 100 mc
- distanza dalla strada vedi Art. 32 delle presenti Norme.

#### **Sottozona F10 - Verde privato vincolato.**

In detta zona è fatto obbligo del mantenimento degli edifici esistenti e delle dotazioni arboree.

Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione e restauro strutturale e conservativo.

Possono essere ammessi incrementi di cubatura per adeguamenti tecnologici non eccedenti il 20% delle cubature esistenti. Il Piano si attua per intervento diretto.

#### **Sottozona F11 - Verde privato attrezzato.**

Le zone a verde privato attrezzato sono destinate alla conservazione ed alla creazione del verde urbano.

Le attività ammesse in questa zona sono quelle legate al tempo libero ed alle attività sportive all'aperto quali:

- campi di calcetto, tennis, bocce, pallavolo, pattinaggio, golf, equitazione ed altre attività sportive che si possono avvantaggiare della presenza di vaste superfici piane di sedime o utilizzare le pareti rocciose esistenti per eventuali attività specialistiche (climbing);
- attività legate alla utilizzazione degli specchi d'acqua esistenti e di nuova creazione, quale pesca sportiva, canottaggio, piccola vela etc.;
- attività ricreative ed artistiche quali teatro all'aperto, attività musicali, associazionistiche o legate al mondo scolastico e didattico in generale;
- attività museali legate alle peculiarità dell'ambiente paleontologico, botanico, storico della "Valle del Tevere" e di Riano in particolare.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona, saranno ammesse le realizzazioni dei soli manufatti di servizio alle attività sopramenzionate quali spogliatoi, bagni, punti di ristoro e bar, sedi di club e associazioni sportive, musei, aree per picnic, attrezzature per il gioco dei bambini e parcheggi.

Per queste attrezzature di servizio dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiario 0,10 mc/mq;
- altezza massima m 4,50 con l'eccezione per le attività museali che possono avere un'altezza massima di mt 9,00;
- distanza dai confini m 10,00;
- copertura a falde, con una pendenza massima del 30%, con coppi alla romana;
- aree di parcheggio mq 10,00 per ogni utilizzatore previsto.

Le abitazioni per guardiana o personale direttivo potranno avere una superficie coperta massima di 100 mq con altezza 7,50 m da sommarsi alle cubature previste per gli impianti sportivi o ricreativi.

In Zona F11 i distacchi tra edifici saranno quelli previsti dal D.M. 1444/'68, quelli dalle strade mt 10,00 e mt 10,00 dai confini.

Per le attività sportive, inoltre, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- A) una superficie di almeno 3/5 della estensione totale del terreno è destinata ad attività sportive;

- B) le costruzioni accessorie dell'impianto (spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazioni per il custode, palestre, biglietteria ecc.) non devono coprire un'area maggiore di 1/10 della superficie totale;
- C) le schermature e l'inserimento nell'ambiente con piantumazioni.

Nelle zone in cui sono vigenti le Norme di Tutela dettate dal Piano Paesistico per i beni di cui alla lettera h) dell'Art. 1 della Legge n. 431/'85 (Usi Civici o Università Agrarie) le presenti disposizioni sono subordinate alle procedure di affrancazione o affidamento in Concessione con Convenzione onerosa a tempo determinato.

## **NORME SUI SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI**

### **Art. 36) SERVIZI PUBBLICI**

Le utilizzazioni delle aree destinate ad uso pubblico, per la dotazione dei Servizi previsti dal D.M. n. 1444/'68, dovranno comportare la realizzazione, al loro interno, di vaste ed adeguate superfici per il parcheggio degli utenti dei servizi. Su dette aree, dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto nella misura di un albero ogni 100 mq.

Le aree destinate a servizi pubblici possono essere acquisite al Demanio Comunale mediante esproprio o mediante Convenzione tra Amministrazione Comunale e privato che consideri l'area con la stessa cubatura virtuale che sarebbe realizzabile, applicando i parametri caratteristici dei Piani Particolareggiati per la Zona di Completamento residenziale e non residenziale, secondo quanto previsto all'Art. 31 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Tale cubatura così calcolata sarà trasferibile su altri lotti dello stesso richiedente secondo le procedure previste dall'Art. 43 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

E' ammesso altresì lo spostamento dei servizi pubblici all'interno dello stesso piano particolareggiato previa convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i privati interessati.

### **Art. 37) PARCHEGGI PRIVATI PER I VISITATORI TEMPORANEI**

Oltre a quanto previsto dall'Art. 18 della Legge n. 765/'67 e seguenti, dovranno essere previsti, sul fronte strada, parcheggi per i visitatori temporanei secondo le indicazioni riportate nei Piani Particolareggiati, ciò sarà obbligatorio per le nuove costruzioni, mentre per i completamenti di edifici già esistenti saranno ubicati ove ciò sia tecnicamente possibile.



### **Art. 38) SERVIZI PRIVATI**

Per Servizi Privati si intendono attività private da reddito, anche aperte al pubblico quali banche, alberghi, attività commerciali, uffici, attività per lo spettacolo e per lo svago, ecc., in cui possono essere presenti abitazioni di servizio alle attrezzature previste, per guardiana ed altro personale direttivo, in ragione del 10% della cubatura massima ammessa dall'intera zona a Servizi Privati, ubicate dove previsto dai Piani Particolareggiati e ferma rimanendo la cubatura totale prevista sull'area dei singoli Piani Particolareggiati.

Saranno utilizzabili per Servizi Privati le cubature non residenziali previste dai Piani Particolareggiati.

Per le aree destinate esclusivamente a Servizi Privati saranno applicati i seguenti parametri:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria            0,8 mc/mq
- distanza dai confini                            5,0 ml
- Parcheggi                                        10 mq ogni 100 mc
- distanza dalla strada vedi Art. 32 delle presenti Norme.

### **Art. 39) VIABILITÀ DEL PIANO**

Gli allargamenti di sezioni stradali e l'apertura di piazze o di nuove sedi stradali, sia pubbliche che private, sono prescrittive, e nella richiesta di Concessioni Edilizie su lotti interessati dalle suddette previsioni di Piano, il richiedente dovrà sottrarre le sedi stradali dall'area del lotto edificabile. Pertanto gli eventuali Distacchi ed Inclinate ove non altrimenti prescritto in altri articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prenderanno origine dal limite del lotto così rideterminato.

In base al D.M. n. 1404/'68 nella edificazione sono da osservarsi le distanze minime a protezione del nastro stradale, a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale:

- Autostrade: ml 60,00
- Strade di grande comunicazione: ml 40,00
- Strade di media importanza (con sede superiore o uguale a ml 10,50): ml 30,00
- Strade di interesse locale: ml 20,00

In base al D.M. n. 1444/'68 le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato: per strade di larghezza inferiore a ml 7,00
- ml 7,50 per lato: per strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 7,50
- ml 10,0 per lato: per strade di larghezza superiore a ml 10,00

## **NORME SULLA POLITICA DEI SUOLI**

### **Art. 40) CONVENZIONI E CONCESSIONI**

- Aree per servizi pubblici.

All'interno dei perimetri dettagliati in scala 1:2.000 dalle tavole n. 4 di P.R.G. e nei grafici indicati dai cosiddetti Piani Particolareggiati, assimilati alle Zone C a seguito delle Osservazioni regionali, secondo le indicazioni contenute negli stessi, l'attuazione avviene previo strumento urbanistico esecutivo anche mediante l'utilizzazione del comparto edificatorio ai sensi dell'Art. 23 della legge n. 1150/42. Lo strumento urbanistico esecutivo deve avere una superficie minima di intervento pari a 50.000 mq.

E' possibile, nel caso di cessione gratuita delle aree da destinare a servizi, tramite Convenzione tra l'Amministrazione comunale di proprietà, a fronte dell'applicazione di un "coefficiente moltiplicatore" pari a 1,2 delle cubature che sarebbero edificabili sulle aree impegnate dalla previsione di servizi pubblici, risultanti dall'applicazione degli indici di fabbricabilità dello strumento esecutivo, trasferire le cubature secondo le modalità previste dal successivo Art. 43.

Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi non possono essere apportate modificazioni ai tracciati e sezioni stradali ed alla localizzazione e superficie degli spazi pubblici previsti dallo strumento stesso né ai parametri edificatori fissati dal P.R.G.

Rettifiche della delimitazione degli spazi pubblici per verde attrezzato e parcheggi, beninteso con le necessarie compensazioni per mantenere invariata la superficie prevista, potranno essere consentite nell'ambito del Piano, nella misura in cui si rendano indispensabili per comprovate esigenze di accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e dei singoli lotti edificabili.

Per quanto riguarda gli edifici già realizzati che eccedono il rapporto tra superficie del lotto e l'indice territoriale, si intendono asservite agli stessi oltre l'area con destinazione residenziale, anche le superfici delle medesime particelle su cui insiste l'immobile aventi destinazione diversa, facendo riferimento alla consistenza catastale alla data di adozione del P.R.G. conteggiata con gli indici

attuali, ovvero previgenti l'adozione del P.R.G. se più favorevoli. Per gli immobili soggetti a sanatoria si deve fare riferimento alla consistenza catastale alla data di presentazione della domanda di condono, se antecedente l'adozione del P.R.G.

All'interno dei perimetri delle Zone "B", "C1", "C3", "C3.1", "C3.2", "C3.3", trattandosi di Piani Particolareggiati di iniziativa comunale, la Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei Registri Immobiliari) riguarda i singoli proprietari di aree e concerne la cessione di terreno per allargamenti stradali e per i Servizi Pubblici previsti, regolati dalle Norme di P.R.G. sui fattori compensativi e di trasferimento.

I proprietari delle aree ricadenti all'interno delle zone sature, nel caso di demolizione e ricostruzione, stipuleranno Convenzione (ovvero Atto d'Obbligo unilaterale registrato e trascritto nei registri immobiliari) per la cessione di aree per allargamenti stradali usufruendo dei fattori compensativi e di trasferimento.

- Aree per strade e piazze.

Nelle procedure di rilascio di Concessione ad edificare, il richiedente dovrà impegnarsi, con apposito Atto d'Obbligo, a cedere a titolo gratuito l'uso dell'area interessata da sede stradale e suo allargamento, se questa sede è privata, ovvero cedere a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale la proprietà dell'area interessata da sede stradale o suo allargamento, se questa si affaccia su area pubblica.

A fronte di tali cessioni verrà applicato un coefficiente d'incremento del 10% delle cubature edificabili sull'area residua del lotto impegnato dalla cessione, calcolata come indicato negli Artt. seguenti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

**Art. 41) UTILIZZAZIONE DEL MEDESIMO LOTTO, COMPOSIZIONE DEL LOTTO MINIMO, DESTINAZIONI D'USO E CUBATURA MINIMA ABITABILE UNITA' ABITATIVE.**

L'utilizzazione totale degli Indici di Fabbricabilità di zona sulla superficie di un lotto, esclude ogni richiesta successiva di altre Concessioni di costruzione sullo stesso lotto, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento e passaggio di proprietà. Tale superficie deve essere vincolata in tal senso, trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

In entrambi i modi previsti per l'attuazione del Piano Regolatore Generale, l'area di intervento, fissata dalle presenti Norme, può essere costituita anche da più

proprietà contigue, nel qual caso la Concessione dell'Autorizzazione della Lottizzazione Convenzionata o della Concessione Edilizia sarà subordinata alla stipula, tra i proprietari interessati, di apposita Convenzione da trascriversi alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alle prescrizioni delle presenti Norme.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato all'Autorizzazione o Concessione di Variante da parte della Amministrazione Comunale, secondo le disposizioni della stessa.

Nelle zone residenziali sono comunque vietate tassativamente tutte le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti, esalazioni, fumi nocivi o sgradevoli.

Al fine di mantenere i pesi demografici di previsione del Piano, per non alterare la dotazione prevista dagli standard urbanistici, qualora in un'area edificabile unitaria siano previste unità abitative in numero superiore a due, per le nuove costruzioni, la cubatura abitabile utilizzata per ogni unità abitativa non può essere inferiore a 200 mc.

Nel caso della costruzione su una medesima particella edificabile di più di due unità abitative non è possibile prevedere l'accesso diretto al sottotetto, con esclusione dei lotti ricadenti nelle zone A1 "centro Storico" e nei VS5 "la Rosta", VS10 "Costaroni Belvedere" dove continua ad applicarsi la normativa di PRG previgente.

Nelle zone A "Centro Storico" e le zone ricadenti nel VS5 "La Rosta" e VS10 "Costaroni Belvedere" per le aree di modestissima entità, minori di 200 mq comprese tra edifici già preesistenti, e rese edificabili dal P.R.G. e dai P.P., le unità immobiliari minime non potranno essere inferiori a 120 mc. In caso di accorpamento di lotti preesistenti i limiti sopra riportati si intendono riferiti ad ogni singolo lotto e sono cumulabili.

Gli eventuali frazionamenti preventivi di un'area edificabile unitaria devono essere tali da permettere il rispetto della norma di cui ai precedenti commi.

*Nei suddetti limiti sono ammessi i frazionamenti degli edifici esistenti ricadenti nelle zone A, B, e C del PRG, superando quanto eventualmente diversamente previsto dalla pianificazione attuativa.*

## **Art. 42) ACCORPAMENTO DEI LOTTI**

Al fine di favorire la ricompattazione delle zone edificate e nello stesso tempo frenare la diffusione indiscriminata di una edificazione polverizzata, è ammesso l'accorpamento di più lotti contigui di terreno edificabile, dietro Convenzione tra i proprietari, dove ogni lotto afferisce le caratteristiche edificatorie sue proprie. L'ubicazione del fabbricato risultante dovrà rispettare norme e regolamenti come se il lotto fosse unico. L'altezza del fabbricato dovrà essere quella più alta concessa sui lotti che hanno dato origine all'accorpamento.

Nel caso si debba far riferimento all'altezza degli edifici confinanti, questi vanno riferiti al lotto già accorpato.

Per le aree edificabili di superficie inferiore a 850 mq, già così presenti alla data di adozione del P.R.G., al fine di prevenire l'insorgenza di fenomeni di abusivismo, sono ammesse costruzioni anche in aderenza previa Convenzione con il vicino. Inoltre al fine di promuovere la ricomposizione fondiaria e la riqualificazione del tessuto urbano complessivo, evitando il degrado derivante da costruzioni o utilizzazioni improprie di questi relitti di terreno, è ammessa l'utilizzazione mista, con la realizzazione di un'ulteriore quota di cubatura non residenziale pari al 20% della cubatura residenziale ammessa dal Piano Particolareggiato anche in deroga a quanto riportato in eventuali schede edilizie per adeguarsi alla Legge sul Commercio.

#### **Art. 43) TRASFERIMENTI DELLE CUBATURE**

Al fine di favorire la ricompattazione delle zone edificate e nello stesso tempo frenare la diffusione indiscriminata di una edificazione polverizzata, è ammesso il trasferimento delle cubature previste nello Strumento Urbanistico, da lotto edificabile ad altro anch'esso edificabile, con le seguenti modalità e limitazioni purché ricadente nel perimetro dello stesso Piano Particolareggiato.

La presente norma non modifica quanto previsto nel Piano della Variante Speciale per effetto del D.M. n. 1444/'68.

Il richiedente dovrà sottoscrivere Atto d'Obbligo unilaterale che dichiari la rinuncia irrevocabile alla edificazione sul lotto trasferito. Tale Atto d'Obbligo dovrà essere trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. L'Amministrazione Comunale dovrà controllare, tenendo un apposito elenco delle Concessioni rilasciate, che non vengano superati i limiti della Densità Territoriale prevista per l'intero perimetro del Piano attuativo della Variante Speciale.

Qualora si dovesse superare l'Indice di Densità Territoriale previsto per il Piano

attuativo impegnato, la richiesta di trasferimento delle cubature non potrà avere seguito.

I lotti che, pur essendo dichiarati edificabili, non sono stati impegnati da costruzioni al momento della eventuale saturazione della Densità Territoriale prevista, restano fabbricabili con gli Indici di Fabbricabilità caratteristici del Piano Particolareggiato in cui sono ubicati, considerando la differenza che ne scaturisce assorbita nell'intero Piano di Variante Speciale.

Il fabbricato risultante dall'accorpamento delle cubature dovrà rispettare distacchi, altezze, eventuali inclinate e le altre norme caratteristiche del lotto ricevente.

### **NORME SULLA POLITICA EDILIZIA**

#### **Art. 44) OBBLIGO DI MANTENERE IN BUONO STATO GLI EDIFICI**

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere costantemente il proprio edificio in stato di buona conservazione, sia per la stabilità che per l'igiene ed il decoro pubblico.

E' ammessa la sostituzione di canne fumarie o la costituzione di nuove a servizio delle funzioni esercitate negli edifici, anche nel Centro Storico dove dovranno ricevere un rivestimento esterno, adeguato agli edifici circostanti.

In caso contrario, ai proprietari potrà essere ingiunto di provvedere, entro il termine fissato dall'Amministrazione, alle opere occorrenti, pena l'esecuzione d'ufficio.

#### **Art. 45) IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI, PRIVATI ED IN CONCESSIONE.**

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i manufatti di modesta entità quali piezometri, cabine elettriche, telefoniche, opere di captazione, fontanelle, sistemi antincendio ecc..

Per impianti tecnologici privati o in concessione si intendono i manufatti di modesta entità e di servizio, non collegati fisicamente ad edifici.

Per tali manufatti dovranno essere previste adeguate schermature con essenze vegetali.

#### **Art. 46) INTERVENTI STRAORDINARI PER CAUSE NATURALI**

Per gli edifici ricadenti all'interno dei Piani Particolareggiati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro e consolidamento statico. Gli interventi ulteriori che si dovessero rendere necessari per eventi naturali non prevedibili, quali ad esempio quelli sismici o di altra causa naturale, saranno ammessi con la condizione di non apportare variazioni alla

cubatura e alle altezze permesse per le varie Zone. La realizzazione di strutture di rinforzo esterne ai fabbricati saranno di regola da evitarsi, anche a costo di una riduzione delle superfici utili, salvo che non sia tecnicamente possibile adottare altra soluzione. I Tecnici Comunali dovranno esaminare le possibili alternative proposte dal richiedente e scegliere quella più opportuna prima del rilascio della Concessione Edilizia, valutando la possibilità di una demolizione e ricostruzione, secondo i parametri sopra espressi.

#### **Art. 47) SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L. 104/92 e del D.P.R. 503/96.

#### **Art. 48) SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI.**

La "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio" non prevede la ubicazione di una discarica comunale, in attesa della determinazione da prendersi da parte dell'Organo Provinciale competente giusta delega della Regione Lazio.

Tale servizio è attualmente assolto in associazione con altro Comune della Provincia di Roma in un impianto esistente nel territorio di quest'ultimo.

Se per effetto di modifiche delle leggi oggi esistenti si rendesse necessario un nuovo impianto, la nuova ubicazione sarà determinata dall'Amministrazione Comunale, con i poteri di deroga di cui all'Art. 51, e dovranno comunque essere rispettate, nella scelta del luogo e nelle provvidenze di tutela della salute e dell'inserimento nell'ambiente, le disposizioni di legge e quelle che, zona per zona, sono dettate dalla presente "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio".

#### **Art. 49) DISPOSIZIONI PER LA PREVENZIONE DEGLI INCENDI E PER LA PROTEZIONE CIVILE.**

Al fine di prevenire e combattere l'insorgenza di incendi, l'Amministrazione

Comunale promuove, in collaborazione con i servizi dei VV.FF. e Protezione Civile, la installazione di sistemi di monitoraggio e avvistamento, sistemi antincendio anche con eventuali condotte idriche, depositi di materiali ed attrezzature di pronto intervento.

Al fine di una razionale utilizzazione di tali sistemi, dovrà essere fatto riferimento alla struttura viaria esistente, alle aree di parcheggio e sosta esistenti e previste dalla presente "Variante di Aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la Salvaguardia del Territorio" (Tav. n. 17), alle piste di servizio per le operazioni di coltivazione forestale che dovranno essere autorizzate anche con funzioni tagliafuoco.

E' vietato eliminare con il fuoco sterpaglie e ramaglie entro una fascia di 50 metri di distanza da zone boscate, ivi compresi i boschi di ripa.

Chiunque accenda fuochi nelle aree in cui è consentito, in particolare nelle aree a picnic a ciò predisposte, deve curare il totale e perfetto spegnimento al termine dell'utilizzazione.

#### **Art. 50) MONITORAGGIO DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA.**

La "Variante di aggiornamento al Piano Regolatore Generale per la salvaguardia del territorio" identifica le zone nelle quali la Pubblica Amministrazione deve attivare sistemi di monitoraggio per la Tutela delle falde idriche superficiali e profonde.

In particolare devono essere sottoposte a bonifica le parti del territorio già soggette a fenomeno di inquinamento rimuovendone le cause, prima di procedere alla utilizzazione prevista o prevedibile anche per effetto del presente Strumento Urbanistico.

Sono altresì vietate tutte le attività inquinanti.

#### **Art. 51) POTERI DI DEROGA**

Sono ammessi i poteri di deroga previsti dalla Legge n. 1357 del 21 Dicembre 1955 e dell'Art. 16. della Legge n. 765 del 6 Agosto 1967.

Eventuali necessità di maggiori cubature saranno regolate come segue:

- a) Per edifici pubblici: limitatamente ad un aumento di cubatura pari a 1/3 di quella consentita in base agli indici di zona "F" - con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'Art. 18 della Legge 6/8/1967 n. 765 e seguenti, almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione;
- b) per edifici di interesse pubblico: limitatamente ad un aumento di cubatura pari



ad 1/5 di quella consentita in base agli indici di zona "F" - con l'obbligo di destinare a parcheggio, ai sensi dell'Art. 18 della Legge 6/8/1967 n. 765 e seguenti, almeno 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Per gli edifici pubblici è ammessa sempre l'edificazione diretta nell'ambito delle zone "F".

## **NORME PER L'ATTUAZIONE EDILIZIA**

### **Art. 52) TIPOLOGIA DELLE COPERTURE**

E' obbligatoria, con l'eccezione per i capannoni industriali, la copertura a tetto per le nuove costruzioni o per le opere di straordinaria manutenzione che comportino operazioni sulle coperture con pendenza massima del 35% e minima del 20%. Sono ammissibili gli abbaini, con il rispetto delle norme per quanto riguarda la destinazione d'uso del sottotetto;

### **Art. 53) INFISSI ESTERNI**

Si raccomanda l'uso di infissi esterni di forma e materiali tradizionali della zona. Sono di norma vietati infissi esterni in alluminio anodizzato.

### **Art. 54) TIPOLOGIA DELLE RECINZIONI ESTERNE.**

Le recinzioni dei lotti di terreno dovranno obbligatoriamente essere realizzate secondo le tipologie seguenti:

- a) muretti in pietra viva non intonacata per un'altezza non superiore a 1,80 m e altra recinzione superiore;
- b) muri intonacati, con sovrapposta protezione in tegole;
- c) muro di base, alto m. 0,80 con paletti metallici e rete oltre la messa a dimora di essenze vegetali;
- d) recinzioni in travicelli di legno grezzo;
- e) siepe di rovi ed altre essenze tipiche dei luoghi.

### **Art. 55) LOCALI INTERRATI**

E' ammessa la realizzazione di locali interrati con destinazione d'uso non residenziale. Questa soluzione sarà da preferirsi per le necessità minute legate alla conduzione agricola dei terreni, soprattutto quando la acclività del suolo lo faciliti.

Nei casi di locali interrati, sottostanti edifici residenziali e non, la superficie degli stessi non potrà eccedere al perimetro della superficie coperta, del 20% se trattasi di locali di servizio alla residenza, del 50% se trattasi di depositi per attività

artigianali o di trasformazione agricola.

La destinazione d'uso ammissibile sarà comunque sempre quella non residenziale, anche se parzialmente fuori terra; qualora siano destinati ai usi diversi (produttivi, per uffici etc.) essi sono computati nella cubatura o superficie).

La realizzazione di locali interrati dovrà, in ogni caso, lasciare libero da ogni costruzione almeno 5 mt di terreno dai confini di proprietà private in alternativa a locali completamente interrati (ad eccezione della rampa di accesso) potranno essere ammessi locali con il 25% delle pareti fuori terra.

#### **Art. 56) LOCALI SEMINTERRATI**

In considerazione della forte acclività del territorio di Riano, qualora si verifichi la necessità di uso residenziale di locali parzialmente interrati, questi dovranno essere obbligatoriamente completamente aperti su di un lato, aperti per oltre il 50% su due lati, dovranno inoltre rispondere alle caratteristiche di abitabilità stabilita dalla USL e verranno a far parte della cubatura massima ammissibile sul lotto di terreno interessato.

#### **Art. 57) VARIAZIONI DELLE QUOTE ALTIMETRICHE DEL TERRENO**

L'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio della Concessione Edilizia, dovrà verificare che le alterazioni altimetriche del terreno siano ridotte allo stretto necessario tecnico ed eventuali muri di sostegno dovranno, obbligatoriamente, ricevere piantumazioni con essenze vegetali rampicanti;

#### **Art. 58) RIPRISTINO DEI LUOGHI.**

Per le opere la cui autorizzazione è subordinata ad un progetto di ripristino dei luoghi quali erano prima della esecuzione delle opere autorizzate, questo dovrà prevedere modalità e tempi di attuazione e l'autorizzazione sarà condizionata alla stipula di apposita Convenzione con l'Ente concedente, nella quale dovrà essere prevista un'adeguata cauzione commisurata ai lavori di ripristino.

### **NORME FINALI**

#### **Art. 59) NORME FINALI E TRANSITORIE.**

Per quanto non espressamente indicato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione si fa riferimento a quanto prescritto dalle leggi vigenti nella Regione Lazio. Fino all'approvazione del Piano sono, comunque, consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro conservativo, ristrutturazione. E' altresì consentito il completamento degli edifici per i quali siano state terminate le procedure di sanatoria della Legge n. 47/85 e leggi successivamente emanate

sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo. Per questi casi si applicheranno le salvaguardie incluse negli articoli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle zone suscettibili di essere interessate da eventuali ampliamenti delle Cave si applicano le Norme previste all'Art. 34 delle presenti N.T.A.

Fino all'approvazione del P.R.A.E. (L.R. n. 27/'93) il rilascio da parte della Regione di una nuova Concessione, o ampliamento di una esistente, per coltivazione mineraria costituisce titolo per la presentazione al Comune del Piano di Ripristino che viene considerato Piano Particolareggiato ai sensi della L.R. n. 27/'93, Art. 8 e pertanto segue le procedure di approvazione previste della L.R. n. 36/'87, Artt. 1 e 4.

Al momento in cui sarà vigente il P.R.A.E. il precedente comma si intende annullato e sostituito da quanto previsto dal P.R.A.E. stesso.

Le procedure in corso per l'informatizzazione del Catasto Terreni ed Urbano portano ad un periodo transitorio di aggiornamento ed adattamento del materiale cartografico ufficiale.

Per questo motivo può verificarsi qualche caso di lotto di terreno solo parzialmente escluso dalla zonizzazione delle zone "B", C1, C3.1, C3.2

In questi casi e per frazionamenti effettuati prima dell'adozione del presente strumento urbanistico è ammessa l'edificabilità dell'intero lotto a condizione che la parte esclusa non superi il 30% dell'intera superficie del lotto stesso.

In via eccezionale, a causa delle carenze di aggiornamento del Catasto Ufficiale, potrebbe verificarsi qualche caso di piccoli lotti liberi nelle Zone Sature, derivanti da frazionamenti antecedenti alla data di adozione del presente Strumento Urbanistico. Per tali lotti residui è ammessa la edificabilità con le norme e parametri delle zone Saturabili del Piano Particolareggiato.

=====