



Comune di Riano (RM)

---

Perimetro di seconda convenzione  
"Piana Perina Settemonti" - Comparto II -  
Piano Attuativo in variante

*Art.4 L.R.36/87*



Progettista:  
Ing. Giorgio MOLINARIO

---

Oggetto :  
**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Elaborato :

**2**

---

Data :  
Settembre 2020

---

# REGIONE LAZIO

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

## COMUNE DI RIANO

**PERIMETRO DI SECONDA CONVENZIONE “Piana Perina Settemonti”  
COMPARTO II - PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE**

*Art.4 Legge Regionale 36/87*

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

08 Settembre 2020

Tecnico Incaricato: Ing. Giorgio Molinaro

## Sommario:

<b>CAPO 1°</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
Art. 1.	Oggetto del Piano Attuativo .....	3
Art. 2.	La sottozona D2.1* Magazzini, attività produttiva .....	3
Art. 3.	La sottozona F9* Servizi abitativi e ricettivi dell'attività produttiva .....	3
<b>CAPO 2°</b>	<b>CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO .....</b>	<b>3</b>
Art. 4.	La viabilità pubblica.....	3
Art. 5.	Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di volume .....	4
Art. 6.	Distacchi.....	4
Art. 7.	Accessori .....	4
Art. 8.	Salvaguardia delle Alberature .....	5
<b>CAPO 3°</b>	<b>PARAMETRI E CLASSIFICAZIONI.....</b>	<b>5</b>
Art. 9.	Grandezze urbanistiche .....	5
Art. 10.	Grandezze edilizie .....	5
Art. 11.	Indici .....	6
Art. 12.	Classificazione delle destinazione d'uso .....	7
Art. 13.	Categorie d'intervento.....	7

## Capo 1° Disposizioni generali

### Art. 1. Oggetto del Piano Attuativo

1. Le presenti norme regolano la realizzazione dei parametri urbanistici relativi al Piano Attuativo delle Sottozone "D2.1\* Magazzini, attività produttiva" e "La Sottozona F9\* Servizi abitativi e ricettivi dell'attività produttiva", site in località "Piana Perina Settemonti".
2. L'area interessata dal presente Piano è stabilita nell'elaborato 4 Piano Attuativo - STATO DI FATTO e definita come "Perimetro Piano Attuativo".
3. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si applicano le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale nonché dalle norme di legge e regolamenti vigenti.

### Art. 2. La sottozona D2.1\* Magazzini, attività produttiva

1. La Sottozona "D2.1\* Magazzini, attività produttiva" si divide in due comparti: il D2.1\*-A e il D2.1\*-B. Ogni Comparto si attua singolarmente.
2. Il Comparto D2.1\*-A è finalizzato al riordino zonizzativo della zona produttiva già attuata, relativa al primo sub comparto del "Programma Integrato Piana Perina Sette Monti" in variante al P.R.G., ai sensi della L.R. 22/97, adottato dal Comune di Riano (RM) con DCC n.49 del 29/12/2005, approvato con DGR 179/2007, per il quale non è prevista nuova edificazione.
3. I parametri urbanistico-edilizi di sottozona del Comparto D2.1\*-B sono:
  - indice di edificabilità territoriale 0,40 mq/mq;
  - altezza massima dell'edificio pari a 12,00 m;
  - distacchi dalle strade come da art. 9 D.M. 1444/68;
  - distacchi dai confini 5,00 m;
  - standard urbanistici come da art. 5 D.M. 1444/68;

### Art. 3. La sottozona F9\* Servizi abitativi e ricettivi dell'attività produttiva

1. I parametri urbanistico-edilizi di sottozona sono:
  - indice di edificabilità territoriale 0,12 mq/mq;
  - altezza massima dell'edificio pari a 7,00 m;
  - distacchi dalle strade come da art. 9 D.M. 1444/68;
  - distacchi dai confini 5,00 m;
  - standard urbanistici come da art. 5 D.M. 1444/68;

## Capo 2° Contenuti del Piano Attuativo

### Art. 4. La viabilità pubblica

1. La viabilità pubblica è intesa come:
  - a) *Sedi viarie pubbliche*. Per tali aree si intende la nuova viabilità pubblica prevista dal piano Attuativo o quella esistente che il piano Attuativo prevede pubblica.

b) *Verde di arredo stradale*. Costituisce il sistema delle aree a verde in fregio ed a servizio della viabilità.

2. La sezione tipo della viabilità pubblica è stabilita e descritta nell'elaborato 07 URBANIZZAZIONI.

### **Art. 5. Accorpamento, rilocalizzazione e/o trasferimenti di volume**

1. In tutte le aree fondiari interne al Piano, nei limiti dell'indice fondiario massimo, è consentito l'accorpamento del volume e dei relativi accessori assenti sui lotti ancorché discontinui tra loro.

2. Gli accorpamenti potranno riguardare anche la rilocalizzazione e/o il trasferimento di volume spettanti a seguito di cessioni di aree, comprese quelle previste all'interno di comparti Soggetti a convenzione e di eventuali aree fondiari di nuova edificazione abitativa, interne ai Comparti fondiari pubblici.

### **Art. 6. Distacchi**

1. In tutte le zone previste dal piano Attuativo, per gli interventi edilizi di nuova edificazione, di completamento, demolizione e ricostruzione dell'edificazione esistente, i distacchi dai confini interni e dalla linea di delimitazione con aree pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 5,00.

2. In deroga, per facilitare l'inserimento delle sagome edilizie sui lotti edificabili, i distacchi degli edifici dalle aree di parcheggio pubblico potranno essere inferiori a m 5 fino all'edificazione a confine, se comunque siano rispettati i distacchi minimi previsti dal filo stradale.

3. In ogni caso, dovrà essere garantita una distanza minima assoluta di ml. 10,00 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti, qualora anche una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata.

4. Il distacco minimo dal filo delle strade previste dal piano Attuativo:

- non dovrà essere inferiore a ml.5,00 per le strade private aperte al pubblico transito e per le strade pubbliche di larghezza inferiore a ml.7,00;
- non dovrà essere inferiore a ml.7,50 per le strade pubbliche di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml.15,00;
- non dovrà essere inferiore a ml.10,00 per le strade pubbliche di larghezza superiore a ml.15,00.

5. Nel caso in cui per mantenere tali distacchi dal filo delle sedi stradali (sia pubbliche che private aperte al pubblico transito) risultasse difficile l'inserimento della sagoma dell'edificio, salvo quanto previsto per i comprensori soggetti a convenzione, è consentito andare in deroga a tali distacchi e mantenere l'allineamento con gli altri edifici limitrofi esistenti. Qualora non ci fossero altri allineamenti utili si può ridurre il distacco, garantendo comunque una distanza dal filo stradale non inferiore a 3 ml.

6. Oltre quanto sopra consentito, nel caso di aree interne a comparti soggetti a convenzione e/o ai comparti fondiari pubblici, eventuali deroghe ai distacchi ed alle inclinate saranno consentite, in sede di attuazione, previa approvazione di apposito planivolumetrico.

### **Art. 7. Accessori**

1. Nel rispetto dei distacchi di cui sopra, in tutte le aree fondiari, oltre il Volume previsto dalle presenti norme sono consentiti accessori non agibili anche in aderenza all'edificio nella misura complessiva non superiore ad 1/50 dell'area del lotto con altezza lorda non superiore

a m. 2,50. Tali locali potranno anche essere realizzati in aderenza, a confine con altro lotto, previo accordo tra confinanti, fatti salvi i distacchi dalle aree pubbliche.

### **Art. 8. Salvaguardia delle Alberature**

1. Nei progetti edilizi andrà dimostrato il rispetto delle alberature esistenti e il rispetto assoluto di quelle pregio come definite nella relazione vegetazionale e secondo le prescrizioni assunte in sede istruttoria da parte dei competenti uffici. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di salvaguardare alberature esistenti, escluse quelle di pregio, si potrà ricorrere al rimboschimento compensativo di cui all'art. 40 della legge regionale 39/02.

## **Capo 3° Parametri e classificazioni**

### **Art. 9. Grandezze urbanistiche**

1. *Superficie territoriale (ST)*: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione si attui tramite strumento urbanistico Attuativo. Essa è comprensiva delle aree di sedime e di pertinenza degli edifici nonché delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. *Superficie fondiaria (SF)*: misura in mq la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento edilizio diretto. Essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione; non può essere inferiore alla dimensione minima stabilita dalle prescrizioni di Piano.

3. *Superficie coperta (SC)*: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi, parti porticate e aggettanti, logge, pensiline, balconi aperti superiori a 2 m di profondità, locali interrati e/o seminterrati.

4. *Superficie impermeabilizzata (SI)*: corrisponde alle porzioni di suolo comunque interessate da costruzioni fuori o entro terra e da pavimentazioni sia carrabili che pedonabili, ad esclusioni delle pavimentazioni permeabili, quali ghiaia, misto di cava compattato o pavimentazione meccanica montata a secco su letto di inerte permeabile; non può essere superiore al rapporto massimo prescritto dal Piano.

5. *Lotto minimo (LM)*: misura in mq la superficie minima del lotto fondiario per l'applicazione dell'indice di utilizzazione edilizia. In alcuni casi particolari, esplicitamente individuati nelle NTA, al lotto minimo può non essere associato un indice, ma una quantità determinata di Superficie utile lorda (Sul) massima realizzabile, espressa in mq.

### **Art. 10. Grandezze edilizie**

1. *Superficie utile lorda (SUL)*: misura in mq. la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori e dentro terra degli edifici, compreso i sottotetti con altezza utile superiore a ml.2,20, qualunque sia la destinazione d'uso; è compresa nella SUL la proiezione orizzontale di muri per la parte sottostante la linea di gronda. Rimane tuttavia esclusa la superficie lorda, compresa entro il perimetro esterno della muratura, di:

- vani corsa degli ascensori;
- vani scala, locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dalla linea di gronda;
- spazi non interamente chiusi perimetralmente, anche se coperti, quali logge, balconi, porticati a piano terra, questi ultimi entro il limite di superficie del 25% della Sc;

- locali interrati purché di altezza non superiore a ml.2,40 ed a condizione che siano destinati a locali asserviti agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti (ripostigli, cantine e simili, magazzini, autorimesse, impianti tecnici);
- locali ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti di altezza utile inferiore a ml.2,20 che siano destinati a locali (ripostigli, cantine e simili, magazzini, impianti tecnici) asserviti agli usi ed alle unità funzionali dei livelli sovrastanti.

**2. Volume (V):** misura in mc. il prodotto tra la superficie utile lorda (SUL) dei singoli piani per l'altezza reale dell'interpiano (H piano). In caso di superficie inclinata si considera l'altezza media. Nella valutazione del volume realizzabile, vanno computati i volumi già esistenti sul lotto interessato dall'intervento con esclusione di quelli destinati alla demolizione.

**3. Altezza degli edifici (H):** misura in metri la differenza, in ogni punto, tra la quota della sistemazione esterna di progetto (morfologia del suolo circostante l'intervento a trasformazione ultimata) e la quota della linea di intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura e il piano verticale di facciata per le coperture piane, per le coperture a tetto a falde la quota di gronda. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35% l'altezza dell'edificio va misurata alla linea di colmo. Qualora il parapetto di una copertura piana superi la misura di 0,7 m dall'estradosso del solaio l'altezza dell'edificio va misurata alla cimasa del parapetto. La misura dell'altezza del fabbricato non tiene conto delle maggiori altezze corrispondenti a vani scala, ascensori, canne fumarie, altri volumi tecnici sempre che questi ultimi non superino l'altezza di m 2,40 dall'estradosso del solaio di copertura o del tetto.

**4. Distanza degli edifici dai confini (DC):** rappresenta la distanza in metri (m) della costruzione dal confine della proprietà; essa è misurata nel punto di massima sporgenza della parete dell'edificio. Nel caso di manufatti o porzioni di edificio interrati detta distanza si misura nel punto più esterno del muro perimetrale della costruzione. I balconi, porticati o altre sporgenze orizzontali, devono essere considerate come pareti ai fini delle norme sulle distanze.

**5. Distanza degli edifici dalle strade (DS):** rappresenta la distanza in metri della costruzione - misurata nel punto di massima sporgenza della parete della costruzione stessa, dal ciglio della sede stradale pubblica comprensiva di marciapiede e delle aree pubbliche di parcheggio e di arredo stradale. I balconi, porticati o altre sporgenze orizzontali, devono essere considerate come pareti ai fini delle norme sulle distanze.

**6. Distanza fuori terra tra edifici (DE):** rappresenta la distanza minima in metri tra il filo esterno di pareti, logge, balconi, etc. o parti di esse, di un edificio - misurata nel punto di massima sporgenza e le pareti di un edificio prospiciente. I balconi, porticati o altre sporgenze orizzontali, devono essere considerate come pareti ai fini delle norme sulle distanze.

## **Art. 11. Indici**

**1. Indice di fabbricabilità territoriale (IFT):** rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST). Il rapporto è espresso mc/mq.

**2. Indice di fabbricabilità fondiaria (IFF):** rappresenta il volume massimo realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF). Il rapporto è espresso mc/mq.

**3. Indice di utilizzazione territoriale (UT):** rappresenta la superficie utile lorda massima (SUL) realizzabile per ogni metro quadro di superficie territoriale (ST). Il rapporto è espresso in mq/mq.

4. *Indice di utilizzazione fondiario (UF)*: rappresenta la superficie utile lorda massima (SUL) realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (SF). Il rapporto è espresso in mq/mq.
5. *Indice di copertura (IC)*: esprime il rapporto percentuale tra la superficie coperta (SC) e la superficie fondiaria (SF), di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Sul della costruzione stessa.
6. *Indice di permeabilità (IP)*: esprime il rapporto percentuale minimo ammissibile tra la *Superficie permeabile* e la *Superficie territoriale o fondiaria*, come specificato dalle presenti norme tecniche.

## **Art. 12. Classificazione delle destinazione d'uso**

1. Le destinazioni d'uso previste dalle presenti norme sono articolate in sei funzioni:
  - a) *Abitative*: abitazioni singole; abitazioni collettive (studentati, convitti, conventi, collegi, residenze sanitarie per anziani);
  - b) *Commerciali*: piccole strutture di vendita (superficie di vendita fino a 250mq); medie strutture di vendita (superficie di vendita fino a 2.500mq);
  - c) *Servizi*: pubblici esercizi (bar, ristoranti, pub, locali notturni in genere), servizi alle persone (amministrativi, sociali, assistenziali, sanitari, istruzione, culturali, fitness, case di riposo); direzionale privato (uffici e studi professionali, servizi alle imprese); sportelli tributari, bancari e finanziari; artigianato di servizio e studi d'artista; sedi di pubblica amministrazione e delle pubbliche istituzioni nazionali, estere e sopranazionali; sedi e attrezzature universitarie; attrezzature culturali e religiose; attrezzature collettive (per lo sport, lo spettacolo, la cultura, ricreative, congressuali) - (con SUL fino a 500 mq);
  - d) *Turistico-ricettive*: strutture ricettive alberghiere (fino a 60 posti); strutture ricettive extra-alberghiere (fino a 60 posti);
  - e) *Produttive*: artigianato produttivo;
  - f) Parcheggi non pertinenziali: autorimesse.

## **Art. 13. Categorie d'intervento**

1. Le categorie d'intervento consentite dal Piano, in ottemperanza al DPR.380/01, sono esplicitate come segue:
  - a) *Interventi di manutenzione ordinaria (MO)*: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) *Interventi di manutenzione straordinaria (MS)*: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
  - c) *Interventi di restauro e di risanamento conservativo (R)*: gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
  - d) *Interventi di ristrutturazione edilizia (RE)*: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi



comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) *Interventi di nuova costruzione* (NE) quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

(NE1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, anche tramite demolizione e ricostruzione;

(NE2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

(NE3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

(NE4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e la cui permanenza nel sito di progetto sia inferiore a 1 anno;

(NE5) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

f) *Interventi di ristrutturazione urbanistica* (RU): quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.