



COMUNE DI FIANO ROMANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE
DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA PALOMBARO - FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA

Adottato con Del. C.C. n. _____ del _____

INCARICO: DETERMINAZIONE
n. 14 del 10.08.2011 P.E.G. n. 9

PROGETTO DEFINITIVO

TAVOLE DI PROGETTO DEL TERRITORIO COMUNALE

SINDACO DI FIANO ROMANO

Ottorino Ferilli

SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Grazia Trabucco

RESPONSABILE AREA URBANISTICA E
SVILUPPO DEL TERRITORIO del
COMUNE DI FIANO ROMANO

Ing. Giancarlo Curcio

Progettisti incaricati:



E.UROMADE S.R.L.
MANDATARIO

Ing. Francesco Rubeo - Direttore Tecnico e Coordinatore

- Prof. Ing. Elio Piroddi
- Arch. Daniele Iacovone
- Arch. Marta Chiogna

Gruppo di lavoro:

- Ing. Marco Mauriello
- Ing. Tullia Valeria Di Giacomo
- Arch. Francesca Vacca



VERIFICA STANDARD

TITOLO TAVOLA

a seguito delle modifiche introdotte in accoglimento delle Osservazioni pervenute di cui alla
Deliberazione di CC n. 7 del 17 Marzo 2014



NUMERO TAVOLA	FORMATO	SCALA	DATA DI EMISSIONE	REVISIONE

Comune di Fiano Romano

Piano urbanistico attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro - Felciare ad edificazione diretta

VERIFICA STANDARD

a seguito delle modifiche introdotte in accoglimento delle osservazioni pervenute di cui alla Deliberazione di CC n.7 del 17 Marzo 2014

Verifica dotazione di standard a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Al fine di valutare la sostenibilità tecnica relativa al rispetto della dotazione minima di standard, a seguito delle modifiche introdotte al piano particolareggiato adottato dovute all'accoglimento delle osservazioni controdedotte con Deliberazione di CC n. 7 del 17 Marzo 2014, sono stati svolti in merito, opportuni controlli e valutazioni.

1) **Tabella 1_Verifica della dotazione delle aree a standard ante e post osservazioni.** Si è proceduto al ricalcolo delle quantità di aree pubbliche da cedere all'amministrazione secondo le disposizioni dell'art. 37 comma 1 bis delle NTA del piano, introdotto con l'accoglimento dell'osservazioni 1, 6, 10, 15. Tale articolo sostanzialmente ha modificato la quota percentuale di superficie prevista a cessione gratuita riducendola dal 65% al 35% con contestuale diminuzione dell' 'indice di Iuf. da 0,20 mq/mq a 0,17mq/mq, oltre alla ridefinizione della quota max di Sul residenziale dal 70% al 85%. Le aree assoggettate a tale nuovo disposto normativo sono gli ambiti SP11, SP12, SP15, SP 17, SP19, per le quali sono state riscalcolate le superfici da cedere all'amministrazione comunale che sono state messe a confronto con quelle previste al piano adottato (**Tab. 1**).

Il deficit risultante dal confronto ante e post osservazioni dovuto all'inversione della quota di superficie a cessione è stato colmato, in parte, attraverso l'introduzione nel perimetro del Piano dell'area assoggettata alle disposizioni dell'art. 17 c. 3, di cui alla scheda progetto SP28 Oss.11, che prevede una cessione di superficie a standard pari al 70%, in parte dall'accoglimento dell'osservazione n. 5 che prevede l'introduzione di una zona a destinazione commerciale previa cessione di un'area a standard pari a 2.735 mq ai sensi dell'art. 35 delle NTA ed infine dall'osservazione 13 al punto relativo agli standard urbanistici (in cui chiarisce che da un'ulteriore approfondita lettura dell'elaborato P3 del Piano adottato si è potuto constatare che il fabbisogno di standard relativo alla quota premiante di SUL, Iuf 0,06 mq/mq, attribuita agli ambiti oggetto di cessione compensativa in zona edificata è stato calcolato come se fosse detta sul residenziale. Di contro detta SUL è vincolata ad uso non residenziale (art 37 punto 1) e per la stessa è disposto dalle NTA di reperire lo standard minimo da DM 1444/68 nella misura di 0,8 mq per ogni mq di SUL all'interno del lotto destinato all'edificazione).

Pertanto dalla lettura dei dati riportati in tabella 1, confrontando la dotazione di standard prevista dal piano controdedotto rispetto al piano adottato , per quanto riguarda le aree oggetto di modifica, si evince un delta positivo di aree da destinare a standard quantificabile in circa **1.156 mq**.

2) **Tabella 2 a e b_ Verifica del fabbisogno di standard a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.**

Nella **Tab 2a** si sono analizzati e definiti, per ogni singola osservazione accolta, gli apporti positivi /negativi in aggiunta o in detrazione al fabbisogno di standard del piano adottato e gli apporti positivi /negativi in aggiunta o in detrazione in termini di aree individuate nel progetto di piano controdedotto.

Nella tabella **Tab. 2b**, si è proceduto, infine, alla verifica degli apporti positivi e negativi totali al fabbisogno di standard relativi al piano adottato e controdedotto per poter verificare il bilancio complessivo finale.

Il risultato ottenuto ha evidenziato un bilancio totale positivo di circa **2.366 mq.**

Alla luce di quanto sopra esposto è possibile affermare che l'accoglimento delle osservazioni al piano adottato ha generato un surplus di standard che, seppur minimo, consente il rispetto di quanto stabilito nel D.M 1444/68.

Tabella 1_Verifica della dotazione delle aree a standard ante e post osservazioni ambiti soggetti all'art.37 c.1 Bis NTA

Standard di progetto piano adottato						Standard di progetto piano controdedotto					
piano adottato	ambiti a cessione	Sup. standard mq	Verde mq	Parcheggi mq	Attrezzature mq	piano controdedotto	ambiti a cessione art. 37 1 bis	Sup. standard mq	Verde mq	Parcheggi mq	Attrezzature mq
	SP 11	3.107	2.370	737			SP 11	1.673	1.050	623	
	SP 12	3.644	2.577	1.066			SP 12	1.961	530	1.431	
	SP 15	15.983	3.188	1.114	11.681		SP 15	8.607	3.635	495	4477(*)
	SP 17	2.255	1.543	712			SP 17	1.215	510	705	
	SP 19	2.574	1.944	630			SP 19	1.386	730	656	
	Totale	27.563					sommano	14.842			
							ambito a compensazione art.37 c.3	standard 70%			
							SP28	5614	5.614		
							sommano	5.614			
							ambito a destinazione mista	2.753	1.406	1.347	
							-				
							sommano	2.753			
							ulteriore standard relativo alla quota premiante di sul luf 0,06Art. 37 punto 1 (**)	5.509	2.754	2.755	
	totale	27.563	11.622	4.259	11.681		totale standard	28.718	16.229	8.012	4477(*)

Totale standard Piano adottato 27.562

Totale standard Piano controdedotto 28.718

Differenza di dotazione di standard a seguito recepimento osservazioni

1.156 mq

(*) la restante superficie, pari a 7204 mq, destinata ad attrezzature è stata reperita nell'area adiacente (SP13) , senza modificare gli indici e le quote percentuali previste nelle NTA, in sostituzione della superficie a verde

(**) da un ulteriore approfondita lettura dell'elaborato P3 (dotazione standard urbanistici) si è potuto constatare che il fabbisogno di standard relativo alla quota premiante di SUL (luf 0,06 mq/mq attribuita agli ambiti oggetto di cessione compensativa in zona edificata è stato calcolato come se fosse detta sul residenziale. Di contro detta la SUL è vincolata ad uso **non residenziale** (art 37 punto 1) e per la stessa è disposto dalle NTA di reperire lo standard minimo da DM 144/68 nella misura di 0,8 mq per ogni mq di SUL all'interno del lotto destinato all'edificazione

Tabella 2a _Verifica del fabbisogno di standard a seguito dell'accoglimento delle osservazioni per singole osservazioni

Oss 1							
	F. Standard mq	iuf 0,20mq/mq	Iuf 0,17mq/mq	SUL Res % 70/85	Ab. n.	F.standard mq	Delta mq
Sp 15	26.920						
ante oss.		5.384		3768,8	120,60	144,60	
							3,88
post oss.			4.576	3.890	124,48	148,48	
					apporto al fabbisogno +		93,04

Dotazione standard mq	%	Sf mq	Verde mq	Park mq	Attrez. mq	Strade mq	Tot standard mq	Delta mq
26.920	65%	15.983	3.635	495	4.362	2.330	8.492	
standard	35%	8.607						
								7.376
						apporto al progetto -		7.377

Oss 6							
	F. Standard mq	iuf 0,20mq/mq	Iuf 0,17mq/mq	SUL Res % 70/85	Ab. n.	F.standard mq	Delta mq
Sp 17	3.470						
ante oss		694		485,8	15,55	279,82	
							8,99
post oss.			589,9	501,4	16,05	288,82	
Sp 19	3.960						
ante oss		792		554,4	17,74	425,78	
							13,69
post oss.			673,2	572,22	18,31	439,46	
					apporto al fabbisogno +		22,68

Dotazione standard mq	%	Sf mq	Verde mq	Park mq	Attrez. mq	Strade mq	Tot standard mq	Delta mq
	65%	2.255	510	705	0	0	1215	0
3.470								
standard	35%	1.215						
							delta	1.040
3.960	65%	2.574	730	656	0		1386	
	35%	1.386						1.188
							delta tot.	2.228
						apporto al progetto -		2.228

Oss 10							
	F. Standard mq	iuf 0,20mq/mq	Iuf 0,17mq/mq	SUL Res % 70/85	Ab. n.	F.standard mq	Delta mq
sp 12	7.025						
ante oss		1.405		983,5	31,47	755,328	
							24,28
post oss.			1.194	1015,113	32,48	779,606	
					apporto al fabbisogno +		24,28

Dotazione standard mq	%	Sf mq	Verde mq	Park mq	Attrez. mq	Strade mq	Tot standard mq	Delta mq
	65%	3.643	530	1.431	0	1.420	1.961	
7.025			533	1.636				
5605	sup. al netto della strada							
	35%	1961						1.682
						apporto al progetto -		1.682

Oss 11							
	F. Standard mq	iuf 0,20mq/mq	Iuf 0,17mq/mq	SUL Res % 70/85	Ab. n.	F.standard mq	Delta mq
Sp 28		719,28		719,28	23,01696	552,407	
ante oss	0						
post oss.	7.992						
					apporto al fabbisogno +		552,40

Dotazione standard mq	%	Sf mq	Verde mq	Park mq	Attrez. mq	Strade mq	Tot standard mq	Delta mq
	30%	2.378	5.614	0	0		5.614	
7.992								
						apporto al progetto -		5.614

Tabella 2b_ Verifica del fabbisogno di standard a seguito dell'accoglimento delle osservazioni						
da piano adottato		fabbisogno standard			Dotazione standard	
elenco osservazioni	schede progetto	apporto in aggiunta mq	apporto in detrazione mq		apporto in aggiunta mq	apporto in detrazione mq
Fabbisogno standard piano adottato		126.654 mq			Dotazione standard piano adotatto	128.495 mq
oss 1	SP15	93,04				7.377
oss 2						
oss 3						
oss 4						
oss 5			615		2.735	
oss 6	SP17-SP19	19,26				2.228
oss 7						
oss 8						
oss 9						
oss 10	SP12	24,28				1.682
oss 11		552,4			5.628	
oss 12						
oss 13			5.509			
oss 14						
oss 15	SP11	552,40				1.434
oss 16						
oss 17						
oss 18						
		1241,37	6124		8.363	12.721
Fabbisogno standard ad osservazioni accolte		121.771			Dotazione standard piano ad osservazioni accolte	124.137
BILANCIO STANDARD POSITIVO +				2.366		