

COMUNE di FIANO ROMANO

Citta' Metropolitana di Roma Capitale

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - ZONA C2-

VIA DELLO SPORT

RELAZIONE TECNICA

TAVOLA

SCALA

VARIE

DATA

GENNAIO 2017

RISERVATO UFFICI

IL TECNICO

Arch. VALENTINA SABATINI

I COMMITTENTI

TOZZI LORENZO

TOZZI ADRIANO

FIRMA E TIMBRO

FIRME

N.B.: A TERMINE DI LEGGE IL PROGETTISTA SI RISERVA LA PROPRIETA' DI QUESTO DISEGNO, FACENDONE DIVIETO LA RIPRODUZIONE O CESSIONE AD ALTRI SENZA AUTORIZZAZIONI

Comune di Fiano Romano
Città Metropolitana di Roma Capitale

Piano Urbanistico Attuativo
Zona C2
Via dello Sport

RELAZIONE TECNICA

Premessa

La presente relazione illustra i criteri progettuali che hanno portato alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per la disciplina esecutiva della zona C2 di Via dello Sport, la cui attuazione, secondo le previsioni del PRG vigente del Comune di Fiano Romano, è vincolata, appunto, all'approvazione di un PUA preventivo.

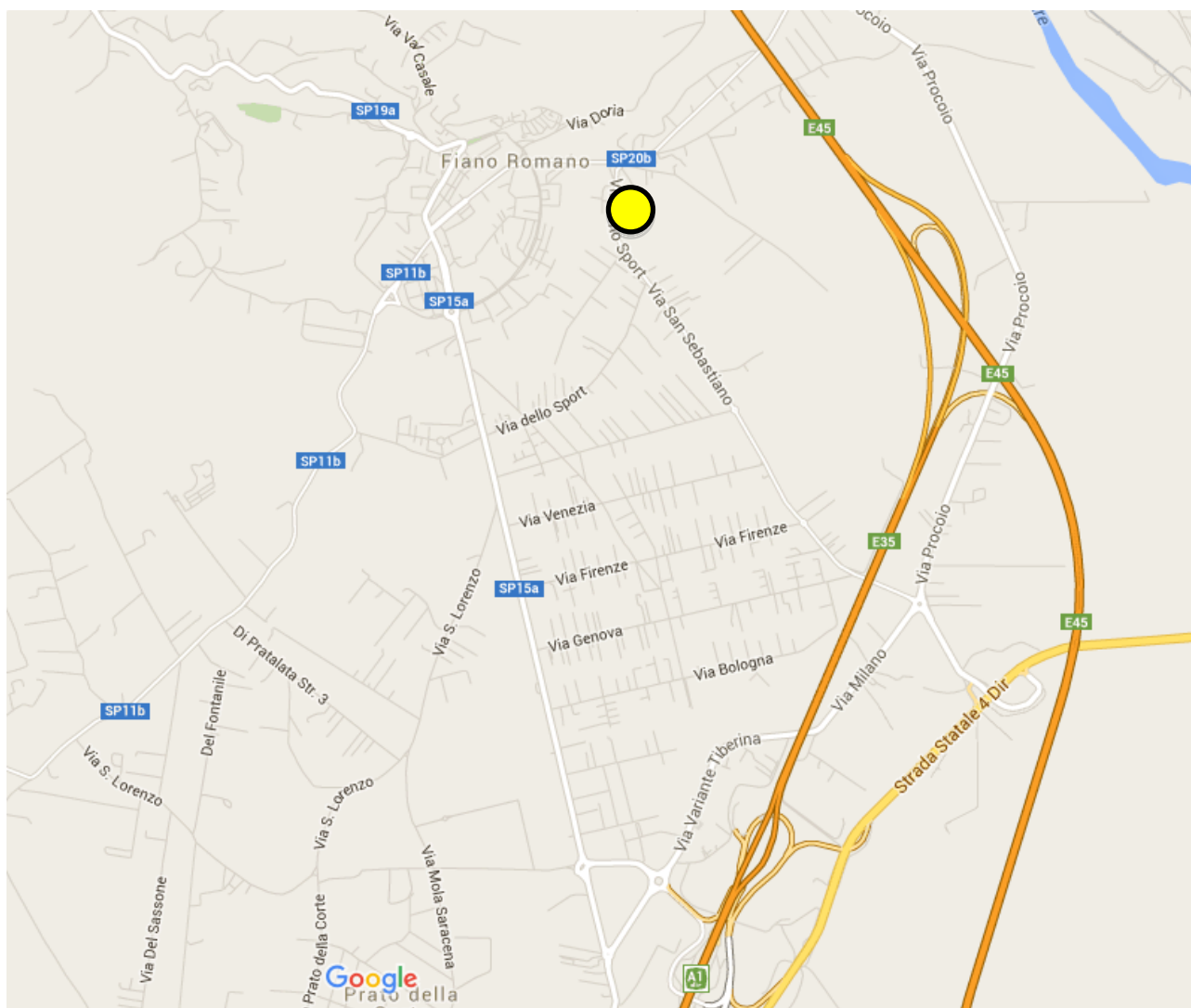
Il PUA è stato redatto su iniziativa dei proprietari dei terreni edificabili (e non edificati) compresi nel perimetro del PUA stesso, il quale ricomprende anche alcuni lotti già edificati e "saturi", ossia con consistenze edilizie superiori alle quantità insediabili attraverso l'applicazione dell'indice territoriale previsto dal PRG per la zona C2 (IUT pari a 0,11 mq/mq).

Il Piano, di ridotte dimensioni, interviene in un contesto già parzialmente edificato e urbanizzato, sostanziandosi in un intervento unitario di completamento del tessuto urbano, coerente con gli insediamenti già realizzati e quelli di futura realizzazione, secondo le previsioni del PRG.

Il PUA è redatto in conformità al PRG vigente, fatte salve alcune limitatissime modifiche, meglio specificate nel seguito, ricadenti tra le fattispecie previste dall'art. 1 bis comma 2 della L.R. 36/1987. Tali modifiche sono rese necessarie dal fatto che il perimetro di intervento, delineato dal PRG vigente, non risulta coerente con le mappe catastali e con la viabilità esistente.

Inquadramento territoriale

L'area di intervento è localizzata lungo Via dello Sport, in un'area a destinazione prevalentemente residenziale, a bassa densità edilizia, ai margini orientali del nucleo urbano consolidato del Comune di Fiano Romano.

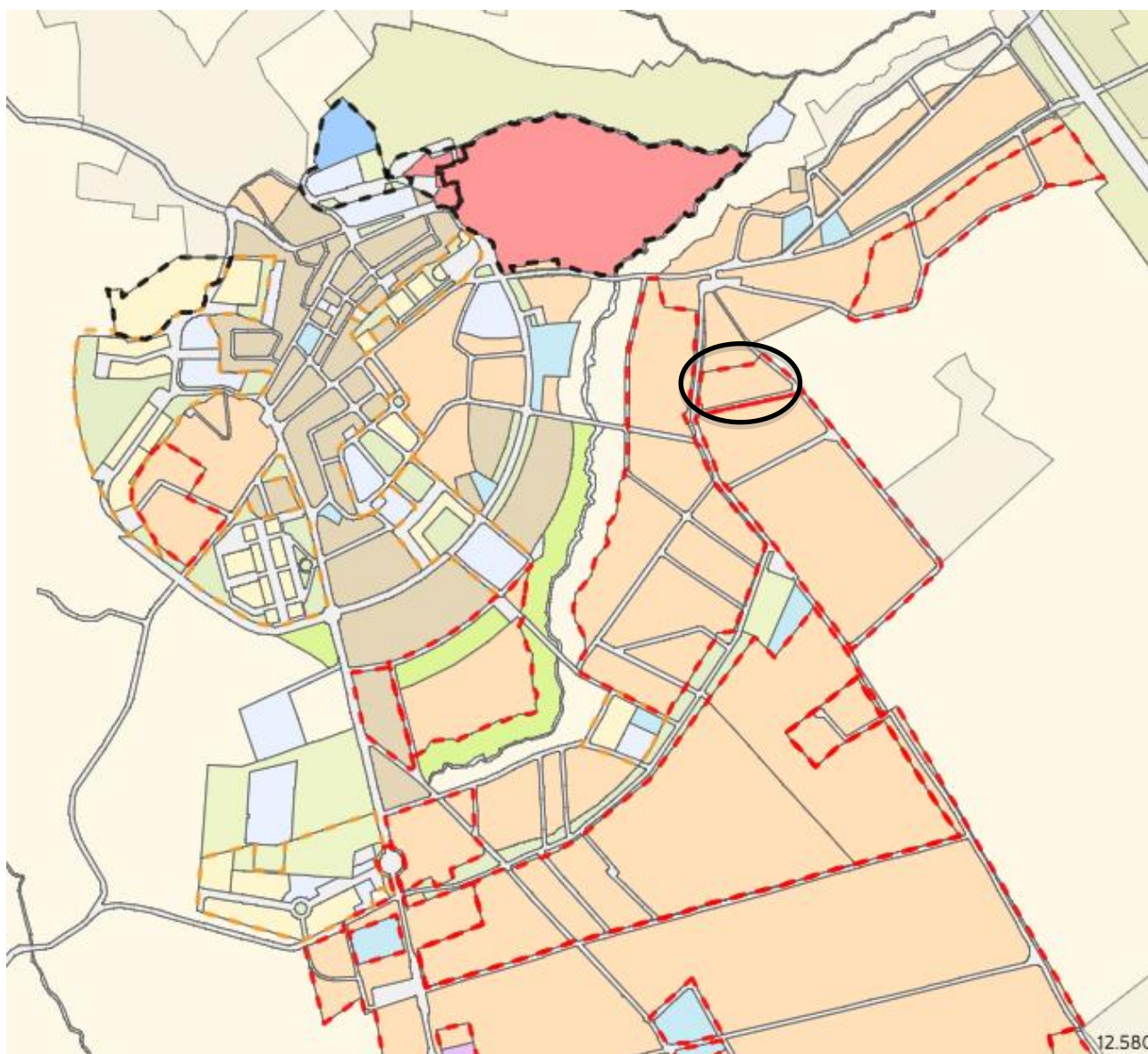


Individuazione dell'ambito di intervento su mappa cittadina

L'ambito in questione, di andamento pianeggiante, inserito in un contesto gradevole, prossimo sia al centro storico sia alla campagna fianese, risulta vocato all'inserimento di una residenzialità a bassa densità, secondo quanto opportunamente previsto dal PRG vigente.

La zona C2 di Via dello Sport, dal punto di vista delle previsioni del PRG, si inserisce, guardando alle previsioni del PRG vigente, come area "cuscinetto" tra:

- la zona C2 ad edificazione diretta, edificata attorno alla metà del '900 attorno Piazza dell'Unità, spesso su terreni di demanio civico, che costituiva (e, in parte, costituisce ancora) la porzione orientale, più esterna, lungo la provinciale Tiberina, del nucleo abitato storico di Fiano Romano, caratterizzata da un'edilizia minuta, dai caratteri tradizionali, con fabbricati di 2/3 livelli disordinatamente addossati gli uni agli altri;
- la zona C3, da attuare mediante successivo PUA, solo parzialmente già edificata, che costituirà l'ultima propaggine dell'abitato lungo il lato orientale dell'asse Via dello Sport / Via San Sebastiano, vero e proprio limite, in direzione est, del nucleo urbano di Fiano Romano.



Individuazione dell'ambito di intervento su PRG vigente

Ambito di intervento (stato dei luoghi)

Il perimetro del PUA comprende, al suo interno, in larga prevalenza, terreni non edificati riconducibili ad un'unica proprietà (fratelli Tozzi) estesi per circa 1,25 ettari su un totale di circa 1,58 ettari. L'area si presenta pianeggiante e libera da edificazioni, a meno di un piccolo magazzino fatiscente da demolire.

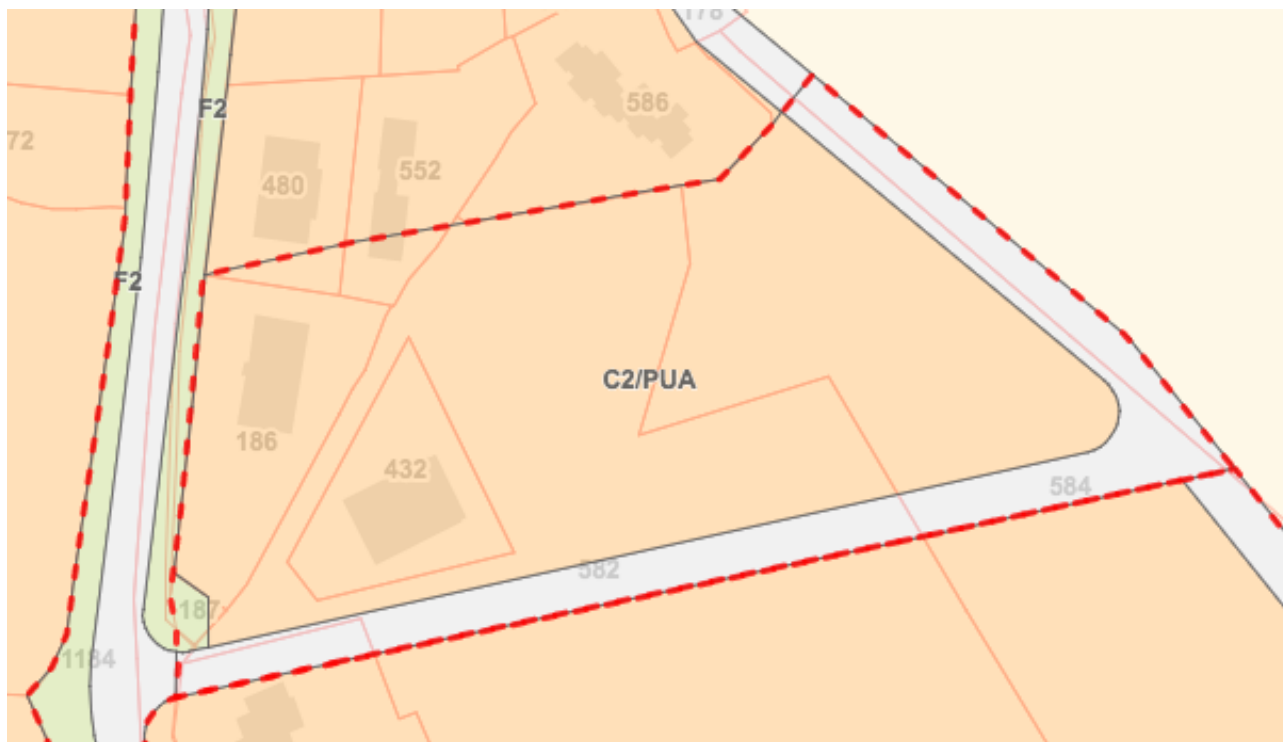
Sono, inoltre, compresi nel perimetro, lotti già edificati "saturi" per circa 0,33 ettari localizzati lungo il lato di Via dello Sport. Le superfici già edificate sono pari a circa 534 mq di SUL a destinazione residenziale (n. 1 palazzina su 2 piani) e 354 mq di SUL a destinazione non residenziale (n. 1 magazzino su un unico livello).



Individuazione del perimetro del PUA su Foto aerea

Inquadramento urbanistico

Il PRG vigente individua quest'area come "zona C2" (edilizia semiestensiva), soggetta a pianificazione particolareggiata preventiva attraverso PUA (piano urbanistico attuativo).



Stralcio PRG vigente su base catastale

L'art. 33 delle norme tecniche di attuazione del PRG, in particolare, recita:

(...)

c) Sottozona C2 Edilizia semiestensiva

(...)

Per le rimanenti aree, che risultano graficamente perimetrate, l'attuazione è prevista tramite i P.U.A. che dovranno essere estesi all'intera zona omogenea o alle parti comprese fra le zone omogenee contermini le strade esistenti o quelle previste dal P.R.G. I P.U.A. dovranno attenersi ai seguenti parametri e indici:

- *indice di utilizzazione territoriale = 0,11 mq/mq*
- *altezza max. = m 7,00*
- *distanza dalle strade e dai confini = 5,00 m*

- parcheggi in ragione di 10 mq ogni 30 mq di SUL.

Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali, indicate nel presente articolo nella misura massima del 20% della SUL realizzabile.

Per le destinazioni non residenziali, alla dotazione a parcheggi di cui sopra, vanno previsti in aggiunta quelli espressamente previsti dal D.M. 1444/68, per tali destinazioni.

(...)



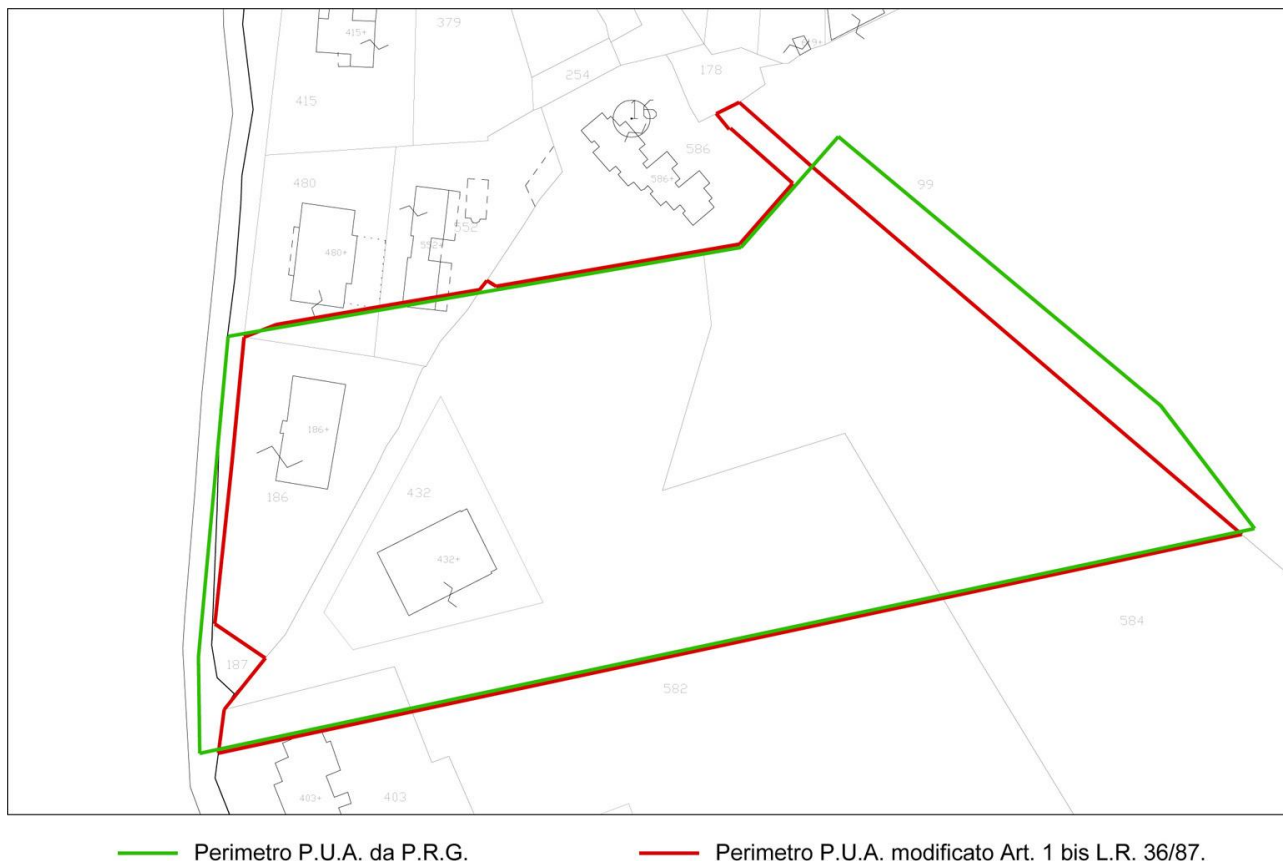
Stralcio PRG vigente su foto aerea

Il PRG vigente individua inoltre, all'interno del perimetro del PUA, dei tracciati viari indicativi (da realizzare) che costituiscono, lungo il lato est, un primo prolungamento di Via Giacomo Leopardi e, lungo il lato sud, la viabilità di accesso all'intero comparto da Via dello Sport.

Con riferimento al perimetro e ai tracciati viari delineati dal PRG occorre evidenziare che, in sede di pianificazione esecutiva, si sono resi necessari degli adeguamenti di entità contenuta; in particolare:

- rettifiche di limitatissima entità del perimetro, necessarie per adeguarlo allo stato di fatto catastale ed all'attuale stato delle proprietà;

- lievissime modifiche al tracciato viario (peraltro indicativo) previsto lungo il confine meridionale del PUA, necessarie per consentirne la concreta fattibilità, dato atto dell'attuale delimitazione dei lotti e dello stato dell'edificato.



Le limitate modifiche apportate al perimetro del PUA rientrano pienamente tra quelle consentite dall'art. 1bis della L.R. 36/1987.

La Legge Regionale n. 36 del 1987 e ss.mm.ii. (Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure) prevede, infatti, delle specifiche disposizioni normative per l'approvazione dei piani urbanistici attuativi, qualora gli stessi siano conformi al PRG, a meno di limitate modifiche. L'art. 1bis della richiamata normativa regionale recita, al riguardo:

- 1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della l. 457/1978, purché anch'esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione,*

pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale, con la deliberazione di approvazione del piano attuativo, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.

2. Le modifiche di seguito elencate a piani attuativi già approvati non costituiscono variante quando riguardano:

(...)

n) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;

(...)

Per la modifica del tracciato viario non è, invece, necessario invocare disposizioni normative "derogatorie", in quanto la viabilità prevista dal PRG ha solo valore indicativo. Peraltro il tracciato individuato dal PUA è sostanzialmente aderente a quello previsto dal PRG e, per una prima parte, sarà realizzato, a scomputo degli oneri concessori, nell'ambito dell'attuazione dell'unico comparto edificatorio individuato in corrispondenza dei terreni non edificati. La restante parte della viabilità prevista dal PRG sarà oggetto di cessione gratuita, come meglio chiarito nel seguito, e potrà essere realizzata, qualora necessario, in tempi successivi.

Criteri di intervento e modalità attuative

Preso atto dello stato dei luoghi, il PUA individua due distinte zone, che corrispondono a due diverse modalità attuative:

1. in corrispondenza delle zone edificate (lotti "saturi") si prevede la possibilità di attuare interventi sugli edifici esistenti (dalla manutenzione ordinaria alla sostituzione edilizia) senza incremento di Superficie Utile Lorda, mediante intervento diretto, ossia mediante acquisizione del titolo abilitativo edilizio richiesto dalla normativa vigente in materia urbanistico – edilizia;
2. in corrispondenza del terreno non edificato, viene individuato un comparto edificatorio, all'interno del quale sono localizzate:
 - a. le aree fondiari in cui concentrare la nuova edificazione;
 - b. le aree per la viabilità da realizzare a scomputo degli oneri concessori, previa cessione gratuita a favore del Comune;
 - c. le aree per i parcheggi pubblici, a dotazione delle nuove edificazioni e di quelle esistenti, da realizzare a scomputo degli oneri concessori, previa cessione gratuita a favore del Comune;
 - d. le aree per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, a dotazione delle nuove edificazioni e di quelle esistenti, da cedere gratuitamente a favore del Comune, congiuntamente alle aree per la eventuale futura viabilità di connessione.

Come detto, l'attuazione delle previsioni del PUA potrà avvenire per intervento diretto in corrispondenza delle zone edificate, mentre, per le nuove edificazioni, dovrà essere stipulata apposita convenzione edilizia, secondo lo schema compreso tra gli elaborati del PUA stesso.

Consistenze insediabili e verifica degli standard urbanistici

Le consistenze complessive previste sono costituite dalla somma delle superfici già edificate e di quelle di nuova realizzazione, risultanti dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (IUT) di 0,11 mq/mq, previsto dal PRG, ai terreni liberi (Comparto "A").

Le superfici già realizzate sono stimate pari a:

- SUL residenziale 534 mq
- SUL non residenziale 354 mq

Le superfici edificabili, integralmente a destinazione residenziale, sono invece pari a 1.372 mq di SUL per il Comparto "A", conseguenti l'applicazione alla superficie del comparto (12.473 mq di suolo) dell'IUT di 0,11 mq \rightarrow 12.473 mq x 0,11 mq/mq = 1.372 mq

Gli abitanti complessivi, calcolati secondo i parametri previsti dal DM 1444/1968, sono quindi pari a:

534 mq di SUL residenziale esistente

$534 \text{ mq} \times 3,20 \text{ (altezza convenzionale)} = 1.707,52 \text{ mc (volume resid. attuale)}$

$1.707,52 \text{ mc} \div 100 \text{ mc/abitante} \rightarrow 18 \text{ abitanti equivalenti attuali}$

1.372 mq di SUL residenziale di nuova realizzazione

$1.372 \text{ mq} \times 3,20 \text{ (altezza convenzionale)} = 4.390,40 \text{ mc (volume resid. nuovo)}$

$4.390,40 \text{ mc} \div 100 \text{ mc/abitante} \rightarrow 44 \text{ nuovi abitanti equivalenti}$

abitanti equivalenti totali = 44 + 18 = 62 abitanti equivalenti totali

Il fabbisogno di aree pubbliche (standard urbanistici) relativo alle cubature residenziali è stato dimensionato, ai sensi degli artt. 3 e 4 del DM 1444/68, considerando una dotazione complessiva di 24 mq per abitante equivalente, maggiorata rispetto alla usuale dotazione di 18 mq/ab. in considerazione della presenza di vincolo paesaggistico. Le dotazioni sono quindi pari a:

- | | | |
|---------------------------|--------------------|--------|
| • Verde pubblico | 15,0 mq/ab x 62 ab | 930 mq |
| • Servizi pubblici locali | 6,5 mq/ab x 62 ab | 403 mq |
| • Parcheggi pubblici | 2,5 mq/ab x 62 ab | 155 mq |

Il fabbisogno di standard urbanistici riferito ai volumi non residenziali, ai sensi dell'art. 5 del DM 1444/68, è stato dimensionato in 354 mq di SUL x 80% = 283 mq da destinare integralmente a parcheggi pubblici.

Il fabbisogno complessivo di aree pubbliche è quindi pari a:

- | | | |
|---------------------------|-----------------|--------|
| • Verde pubblico | | 930 mq |
| • Servizi pubblici locali | | 403 mq |
| • Parcheggi pubblici | 155 mq + 283 mq | 438 mq |

La dotazione di parcheggi pubblici è soddisfatta attraverso la realizzazione di due aree localizzate in prossimità di Via dello Sport aventi dimensione complessiva pari a 460 mq.

La dotazione per verde pubblico e per servizi pubblici di livello locale è stata soddisfatta attraverso l'individuazione di un'unica area di estensione complessiva pari 3.601 mq (largamente superiore al fabbisogno totale di 930+403=1.333 mq). Tale area è posta lungo il margine orientale del comparto "A" in continuità con la zona agricola adiacente. All'interno di detta area, che sarà ceduta gratuitamente al Comune, potrà essere, se necessario, realizzata la restante viabilità di PRG che, al massimo, impegnerebbe circa 1.500 mq, restando quindi largamente soddisfatto il fabbisogno minimo.