



# COMUNE DI FIANO ROMANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER IL COMPLETAMENTO DEL POLO DIDATTICO  
SPORTIVO IN LOCALITA' BELVEDERE - AGGIORNAMENTO 2022



**SINDACO DI FIANO ROMANO**  
Dott. Davide Santonastaso

**DIRIGENTE SETTORE II -TECNICO**  
Ing. Giancarlo Curcio

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Arch. Maria Lobaccaro

**DISEGNATORE**  
Arch. Gilberto Capobianchi

TITOLO TAVOLA

## - Relazione Tecnica

NUMERO TAVOLA

FORMATO

SCALA

DATA DI EMISSIONE

REVISIONE

.....

27/01/2022

Comune di Fiano Romano  
Città Metropolitana di Roma Capitale

**Piano Urbanistico Attuativo  
per il completamento del  
Polo didattico sportivo in località Belvedere**

**RELAZIONE TECNICA**

## Premessa

La presente relazione illustra i criteri progettuali che hanno portato alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per il completamento del Polo didattico sportivo in località Belvedere.

Il PUA, nello specifico, è finalizzato a disciplinare:

- La realizzazione degli interventi di interesse pubblico necessari per il completamento e la riorganizzazione del Polo didattico sportivo in località Belvedere;
- I meccanismi compensativi necessari per l'acquisizione delle aree con destinazione pubblica;
- La realizzazione degli interventi edilizi privati, conseguenti l'attribuzione dei diritti edificatori di natura compensativa.

Il PUA è redatto in variante al vigente PRG del Comune di Fiano Romano, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987.

Il perimetro del PUA coincide con la Zona F8 di PRG, appositamente costituita con la variazione al PRG, disposta attraverso l'approvazione del PUA.

Il PUA è stato redatto dal Servizio Opere Pubbliche del Comune di Fiano Romano (competente in materia di partenariato pubblico privato), a seguito degli specifici indirizzi formulati dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 27 del 23/02/2017.

La Giunta, attraverso detto provvedimento, dava indirizzo *"... all'Ing. Giancarlo Curcio, in qualità di responsabile dell'ufficio competente in materia di partenariato pubblico privato, affinché provveda, fatti salvi i poteri esclusivi del Consiglio Comunale in materia urbanistica, alla redazione di uno specifico strumento urbanistico attuativo che persegua l'obiettivo di provvedere al completamento ed al ridisegno organico del Polo didattico sportivo di Via Tiberina, secondo quanto chiarito in premessa"*.

Infatti, secondo quanto riportato nelle premesse della citata DGC 27/2017:

- Il Comune di Fiano Romano dispone, in località Belvedere, lungo l'asse della Via Tiberina, di diverse attrezzature per l'istruzione e per lo sport; ossia di: un plesso della scuola dell'infanzia, un plesso della scuola primaria, il campo sportivo Sandro Pertini e il palazzetto dello sport;
- Tale concentrazione di attrezzature deriva dalla volontà dell'Amministrazione Comunale, più volte formalizzata in atti di indirizzo e provvedimenti specifici, di realizzare in tale ambito urbano un polo didattico sportivo;
- Detta volontà è solo parzialmente sostenuta dalle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e, allo stato attuale, le citate attrezzature didattiche e

sportive non risultano ricomprese all'interno di un disegno organizzato degli spazi aperti (viabilità, verde e parcheggi), in quanto le medesime sono sorte a seguito di singoli interventi realizzati in tempi diversi e senza un progetto organico.

In tal senso, si è ritenuto opportuno redigere uno strumento urbanistico attuativo volto a dare un disegno organico all'intero ambito urbano consentendo, in tal modo, il completamento e il potenziamento del polo didattico sportivo precedentemente descritto.

Dato, inoltre, atto, con riguardo alla proprietà dei terreni in questione, che:

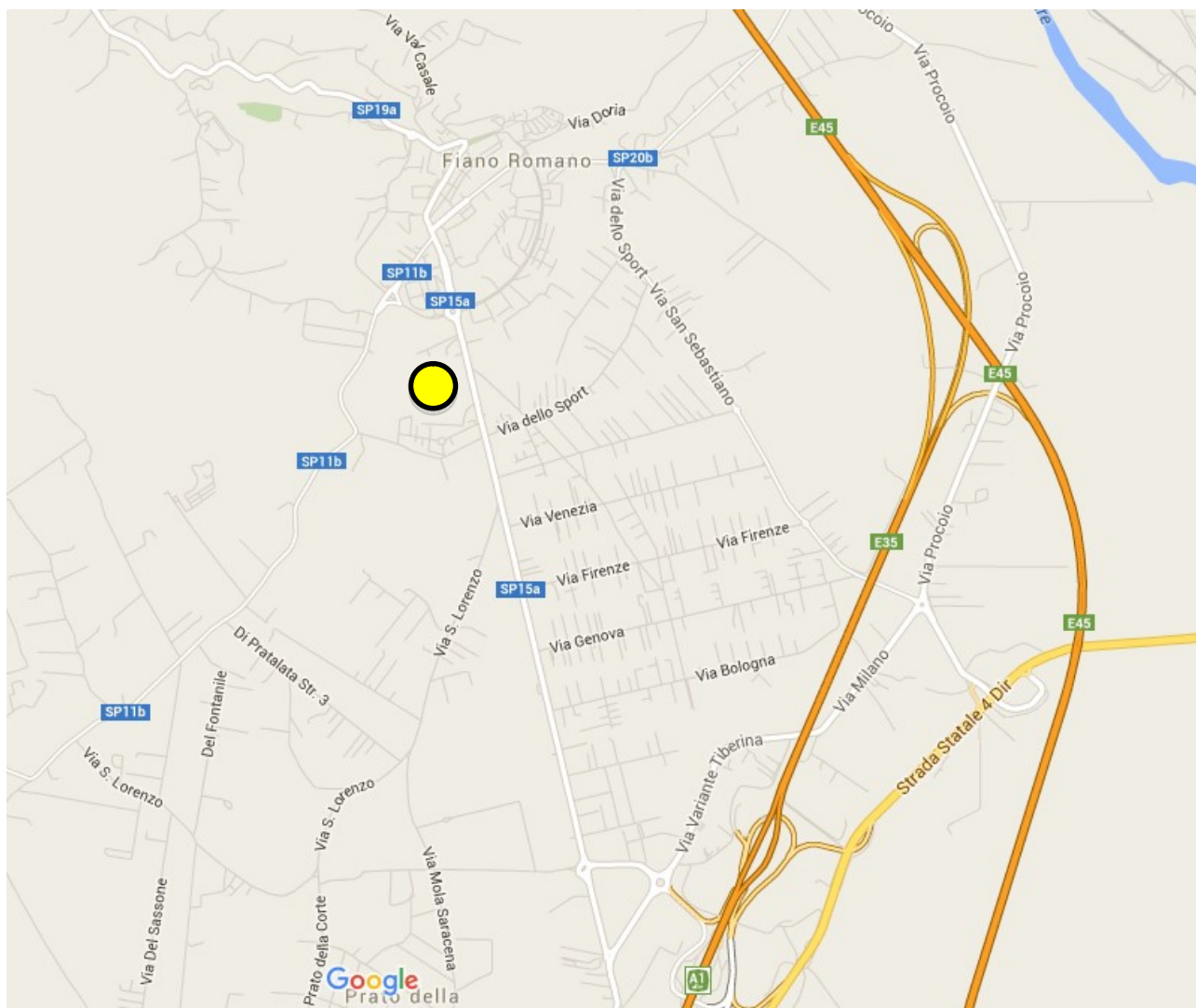
- Il possesso dei terreni sui cui insistono le citate attrezzature pubbliche è stato acquisito dal Comune di Fiano Romano attraverso diverse procedure espropriative, attivate in tempi distinti;
- La proprietà dei terreni residuali, compresi tra i lotti su cui insistono le diverse citate attrezzature, sono ancora di proprietà privata, ciò comportando la disorganicità del disegno urbano e la frammentazione degli spazi aperti;
- Alcune delle procedure espropriative sono ancora in corso di definizione; in particolare, la procedura espropriativa relativa ad una consistente porzione del Campo sportivo Sandro Pertini è oggetto di contenzioso, non ancora formalizzato, tra il Comune e la società "Gruppo Vela", attuale intestataria dei terreni;

si è ritenuto che, al fine di dare luogo all'acquisizione dei terreni residuali di proprietà privata e di comporre il contenzioso con il "Gruppo Vela", apparisse opportuno, per evidenti ragioni di efficienza ed economicità, procedere attraverso il ricorso a meccanismi di cessione compensativa, già sperimentati efficacemente in altri ambiti urbani, per i quali, in cambio dell'attribuzione di un indice edificatorio, il privato "compensato" cede gratuitamente al Comune, le porzioni di sua proprietà con destinazione pubblica.

## Inquadramento territoriale

L'area di intervento è localizzata lungo Via Tiberina, asse viario principale della cittadina, in posizione di cerniera tra il centro abitato a maggiore densità, e l'espansione (verso meridione) a carattere semi-estensivo ed a destinazione prevalentemente residenziale.

Detta localizzazione “strategica” costituisce il principale motivo per cui tale area è stata individuata quale ambito naturalmente vocato ad accogliere le principali attrezzature didattiche e sportive a servizio dell’intera cittadina.

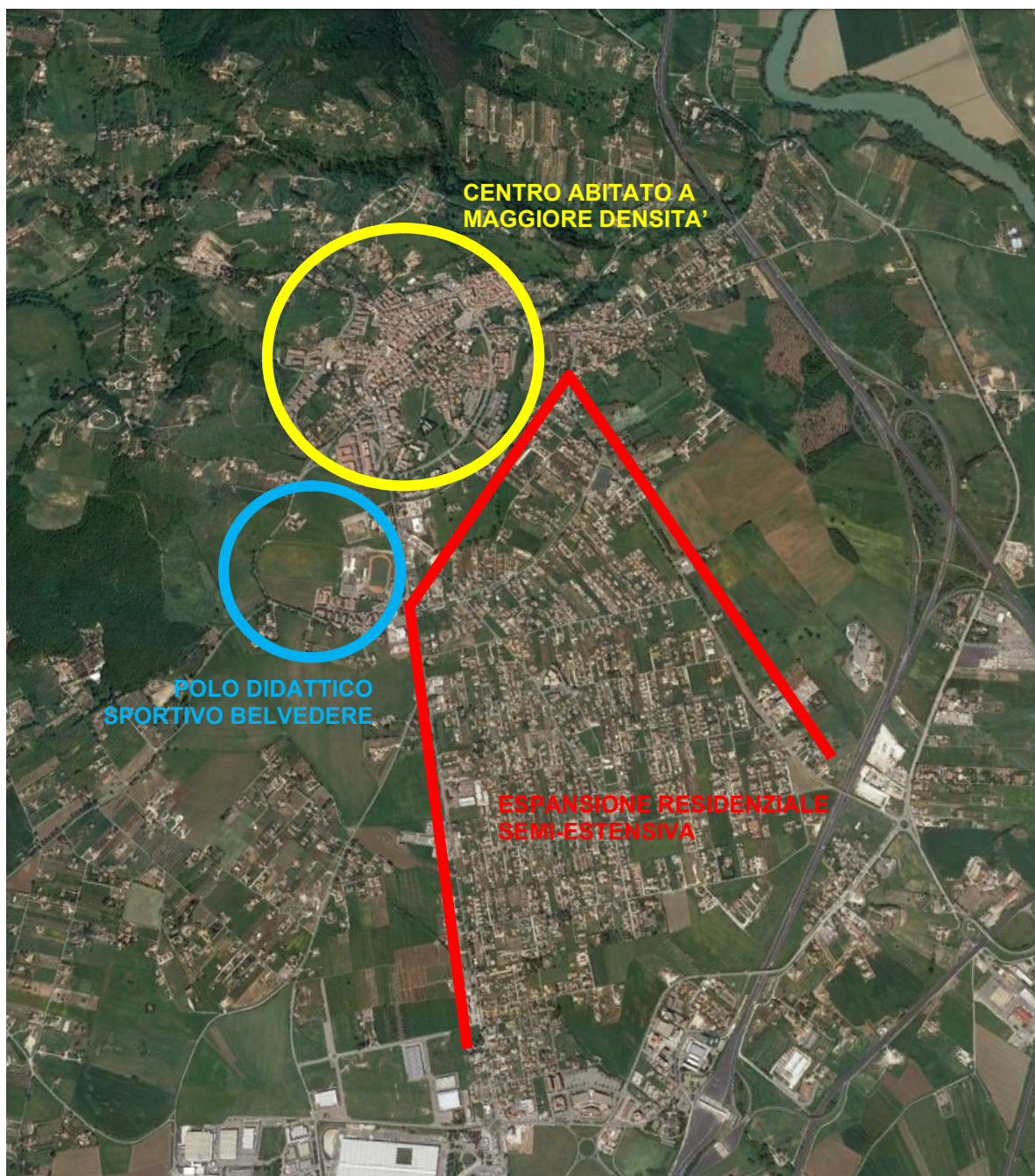


### Individuazione dell'ambito di intervento su mappa cittadina

La localizzazione delle strutture didattiche e sportive esistenti è avvenuta, come detto, a seguito di interventi singoli, susseguitisi negli ultimi decenni, senza uno specifico disegno



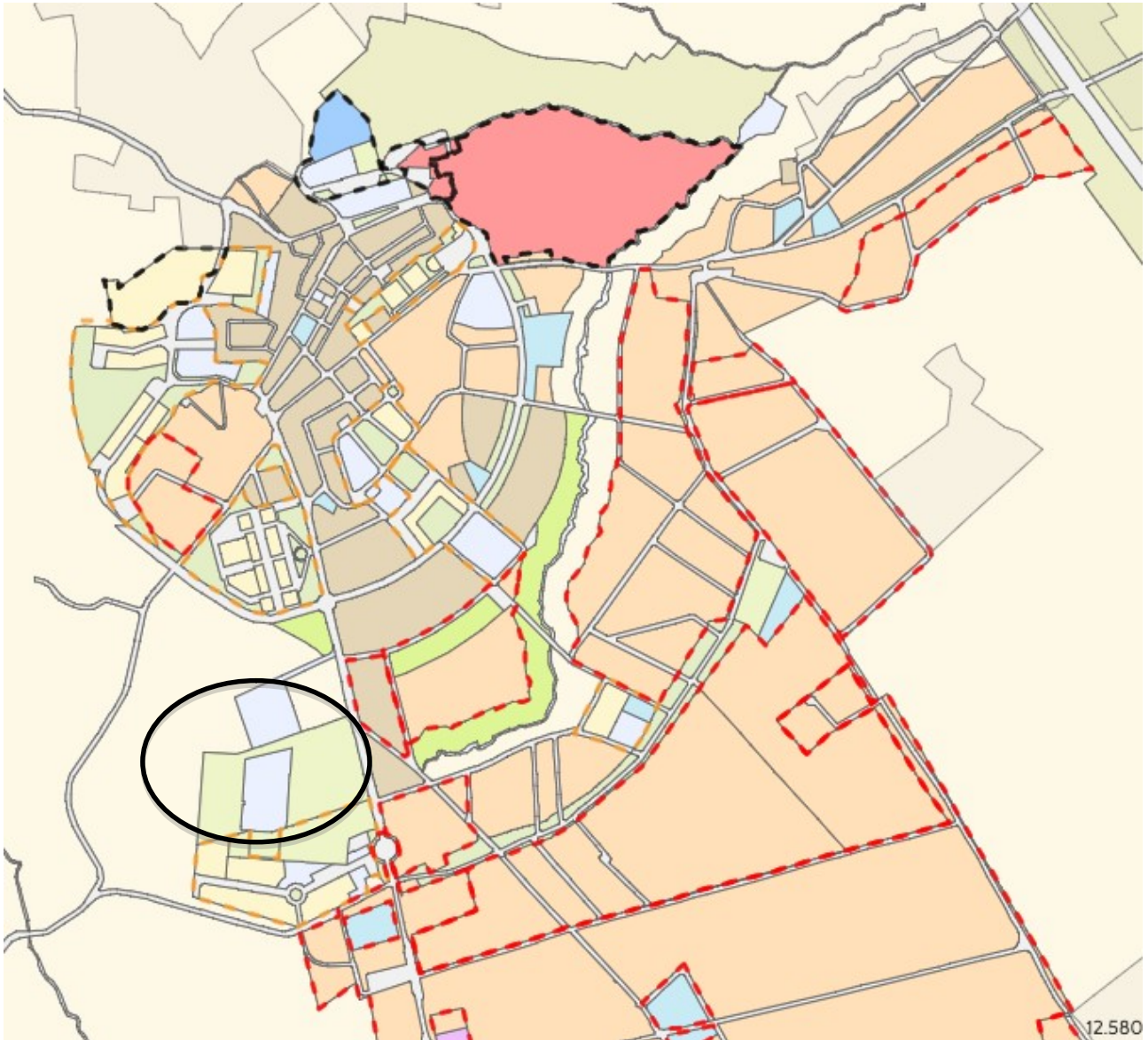
organico, determinando le attuali difficoltà relativamente alla accessibilità dall'esterno ed alla scarsa possibilità di interazione fra le diverse attrezzature.



*Individuazione dell'ambito di intervento su foto aerea*

A seguito della predisposizione di un disegno unitario e della specificazione di norme che consentono di acquisire i terreni senza ricorrere ad esproprio, il Polo potrà essere, inoltre, completato con la realizzazione di un palazzetto del nuoto (attrezzatura del tutto assente sul

territorio) e di un'area per attrezzature scolastiche, indicativamente individuate in un nuovo auditorium a dotazione dell'istituto comprensivo ad indirizzo musicale.



*Individuazione dell'ambito di intervento su PRG vigente*



## Ambito di intervento (stato dei luoghi)

Il perimetro del PUA comprende, al suo interno, le attrezzature didattiche e sportive già esistenti e terreni non edificati (attualmente a carattere seminativo) di proprietà privata. L'area, nel suo complesso, si presenta prevalentemente pianeggiante e, fatta eccezione per le attrezzature pubbliche, libera da edificazioni.



*Vista a volo d'uccello da ovest dell'area del Polo didattico sportivo (in primo piano), del centro abitato a maggiore densità (sulla sinistra) e dell'espansione residenziale a carattere semi-estensivo (sulla destra)*

Le attrezzature didattiche e sportive presenti all'interno e lungo i margini del perimetro del PUA sono:

- La Scuola dell'Infanzia di Via Tiberina, realizzata nei primi anni 2000 e collegata alla Via Tiberina da una strada d'accesso senza uscita;
- La Scuola Primaria di Via Tiberina, inaugurata nel 2013, accessibile attraverso viabilità latitanti il campo sportivo Sandro Pertini, di problematica percorribilità;



- Il Campo di calcio Sandro Pertini, realizzato nei primi anni '90, per il quale sussiste il contenzioso con il "Gruppo Vela" per il mancato completamento della procedura espropriativa; il campo è, inoltre, dotato di una pista di atletica leggera, recentissimamente rinnovata ed omologata, e di due campi per calcio a cinque;
- Il Palazzetto dello Sport, inaugurato nel 2010, che ospita competizioni e allenamenti di volley, basket, calcio a 5 e numerosi eventi culturali ed espositivi.



*Vista a volo d'uccello da est delle attrezzature scolastiche e sportive esistenti*

L'ambito di intervento oggetto del PUA, di estensione complessiva pari a circa 7,9 ettari, è suddivisibile in tre distinti sub-ambiti, coincidenti con lo stato delle proprietà all'atto della redazione del Piano:

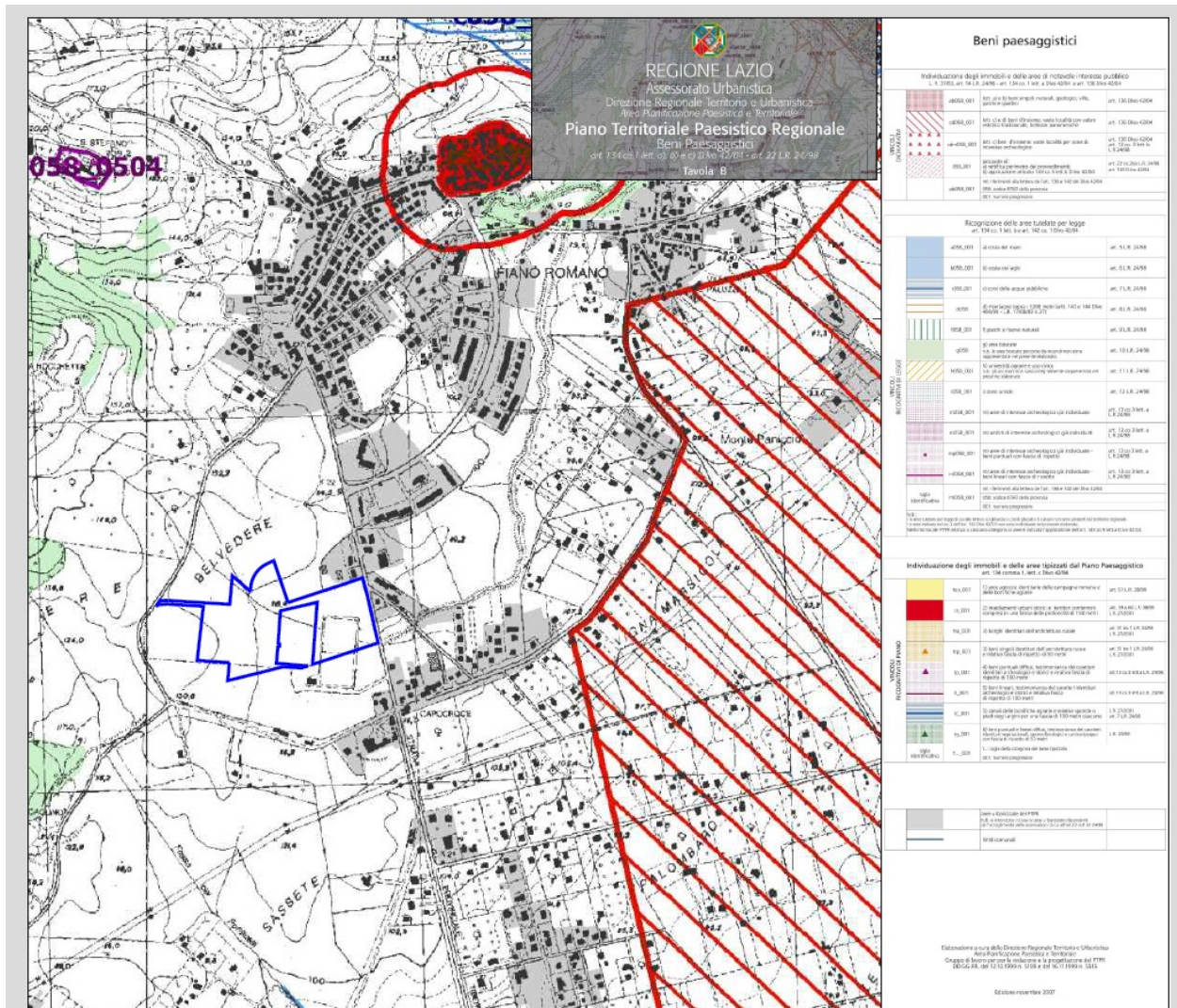
- Proprietà Gruppo Vela, con estensione complessiva pari a circa 6,5 ettari;
- Proprietà Caprioli, con estensione complessiva pari a circa 1,0 ettari;
- Proprietà Cola, Tozzi, Tocchi, con estensione complessiva pari a circa 0,4 ettari.

Detti sub-ambiti, nelle previsioni del PUA, vengono a coincidere con i tre comparti edificatori individuati dal PUA stesso, come meglio nel seguito specificato.

## Coerenza con i piani territoriali sovra-ordinati

L'area di intervento, come può evincersi dalla lettura della Tavola 1 (inquadramento urbanistico) non è interessata da vincoli derivanti dalla pianificazione regionale paesaggistica.

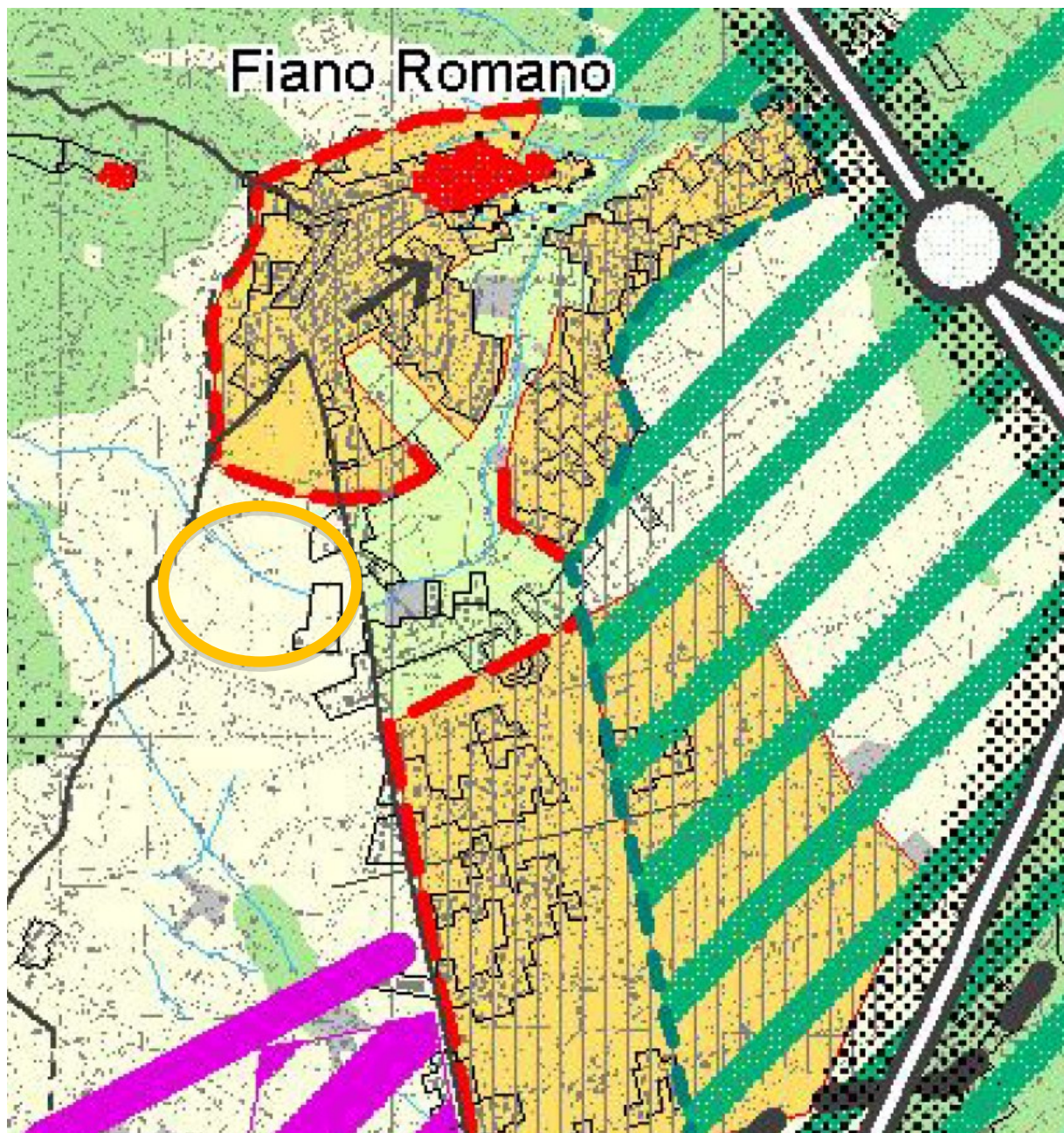
La Tav. B del PTPR adottato, non evidenzia la presenza di beni paesaggistici e la Tav. A classifica l'intera area tra i "Paesaggi agrari di valore", senza, però, tener conto delle vigenti previsioni di PRG, in forza delle quali il Comune di Fiano Romano ha presentato osservazioni al PTPR (che dovrebbero essere state accolte) per riclassificare gran parte dell'area (quella oggi con destinazione di PRG a verde e servizi pubblici F3 ed F4) come "Paesaggio degli insediamenti urbani".



Perimetro del Piano su PTPR Tavola B



Per ciò che riguarda il Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG) della Provincia di Roma, l'intera area è individuata come Territorio Agricolo (NON tutelato), anche in questo caso, senza tener conto delle previsioni del PRG comunale vigente.

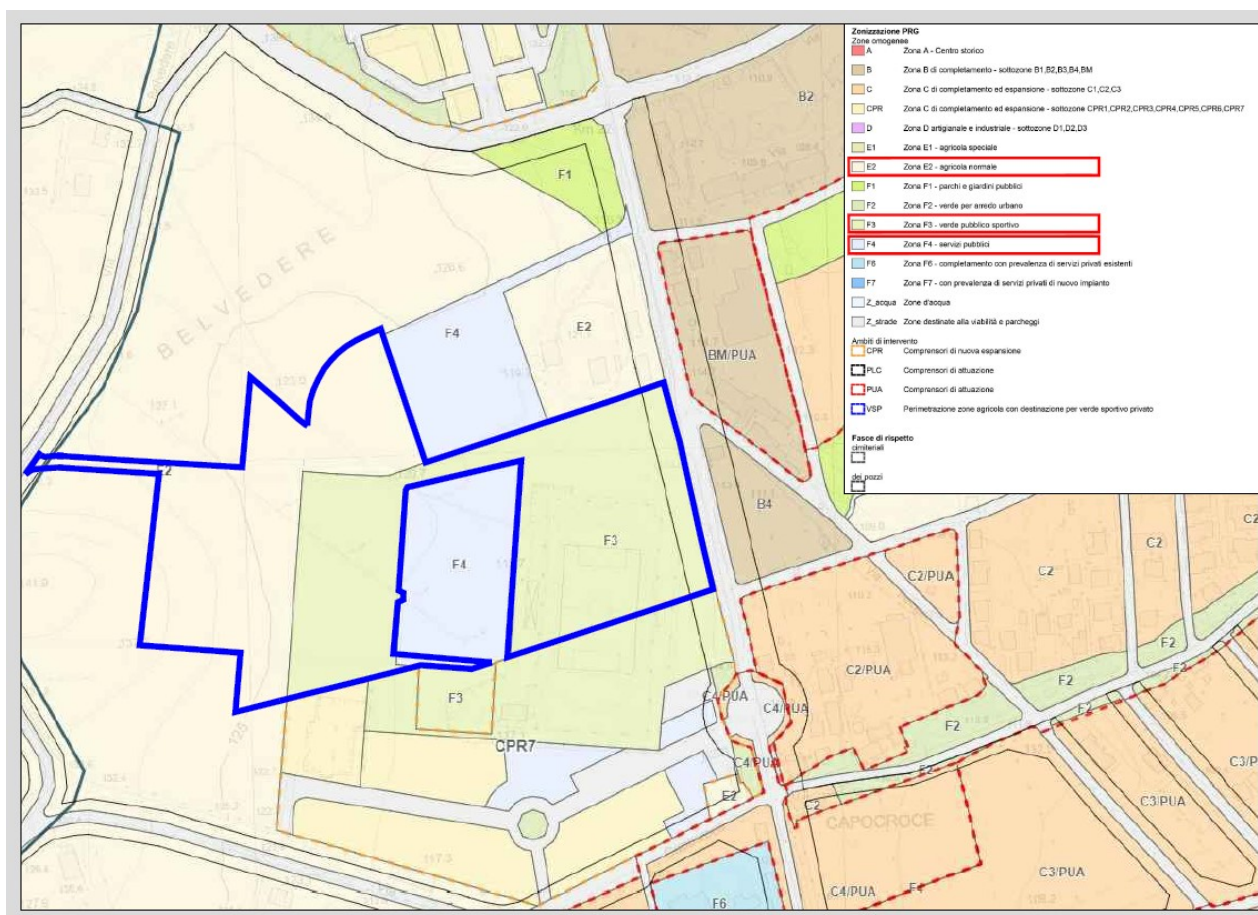


*Individuazione dell'area di intervento su stralcio del PTPG Tav. TP2*



## Contenuto della Variante al PRG

Il Piano, come in precedenza chiarito, è sostanzialmente finalizzato a dare attuazione alle previsioni del PRG che individuano, seppure senza un disegno organico, la zona in questione come un'area per verde pubblico sportivo (zona F3) e servizi pubblici (F4).



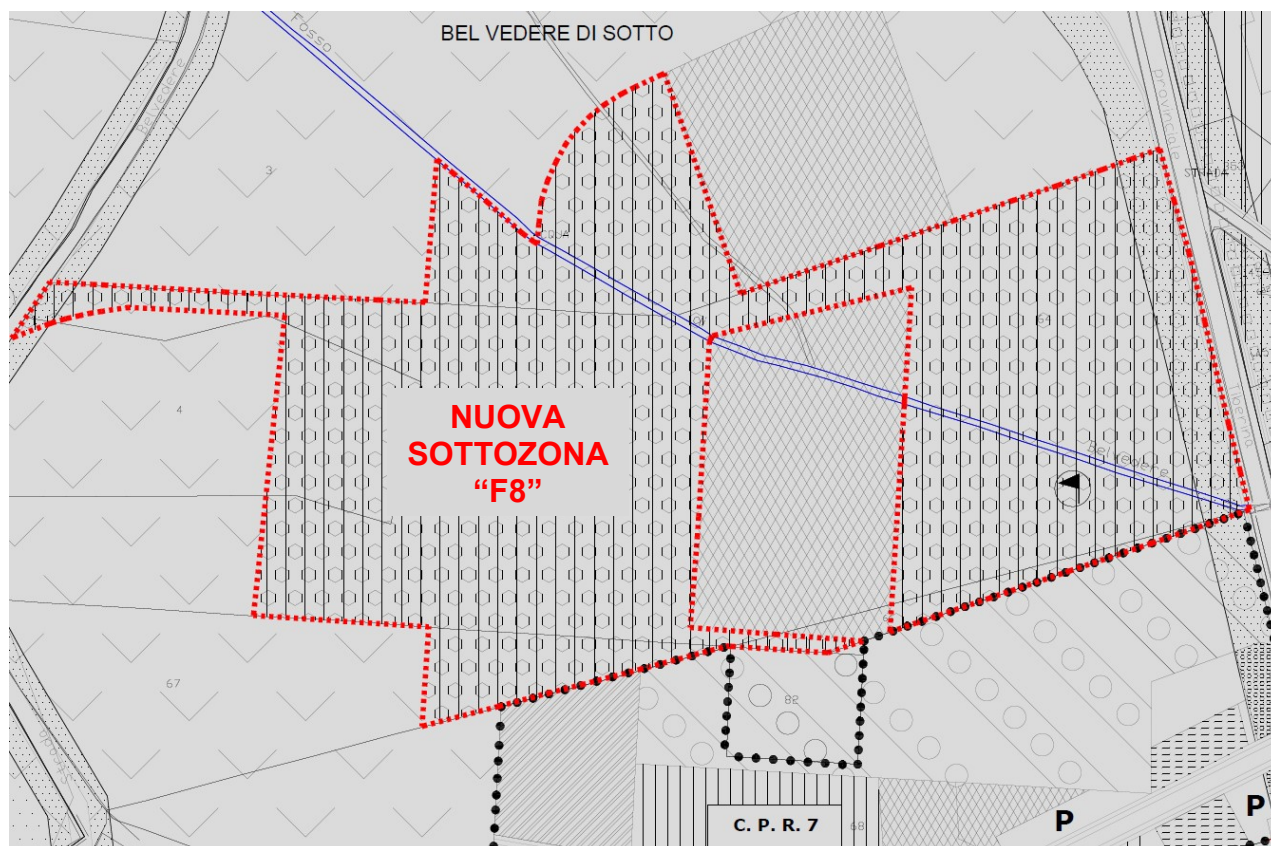
*Perimetro del PUA su stralcio PRG vigente*

Il PUA, con riferimento al PRG vigente, comprende, pertanto, all'interno del suo perimetro, come meglio chiarito nel seguito, le porzioni di zone F3 (verde pubblico sportivo) ed F4 (servizi pubblici) che ancora sono di proprietà privata, disponendone l'acquisizione tramite cessione compensativa.

All'interno del perimetro del PUA trovano posto anche alcune porzioni di proprietà privata con destinazione a zona E2 (agricola normale), anch'esse a destinazione pubblica, secondo le previsioni del PUA, necessarie per il completamento della rete viaria e del Polo didattico sportivo.

Infine, il PUA ricomprensive le aree private con attuale destinazione agricola (E2) dove saranno insediati i diritti edificatori riconosciuti ai privati attraverso i meccanismi della “cessione compensativa” illustrati nel seguito.

A tal fine, la variante al PRG disposta attraverso il PUA, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/1987, individua in corrispondenza del perimetro del PUA medesimo, una nuova sottozona di PRG denominata F8 (Nuovo P.U.A. Polo didattico sportivo in località Belvedere) che rimanda, per l’attuazione degli interventi pubblici e privati, alle previsioni del P.U.A. stesso.



*Stralcio PRG variato*

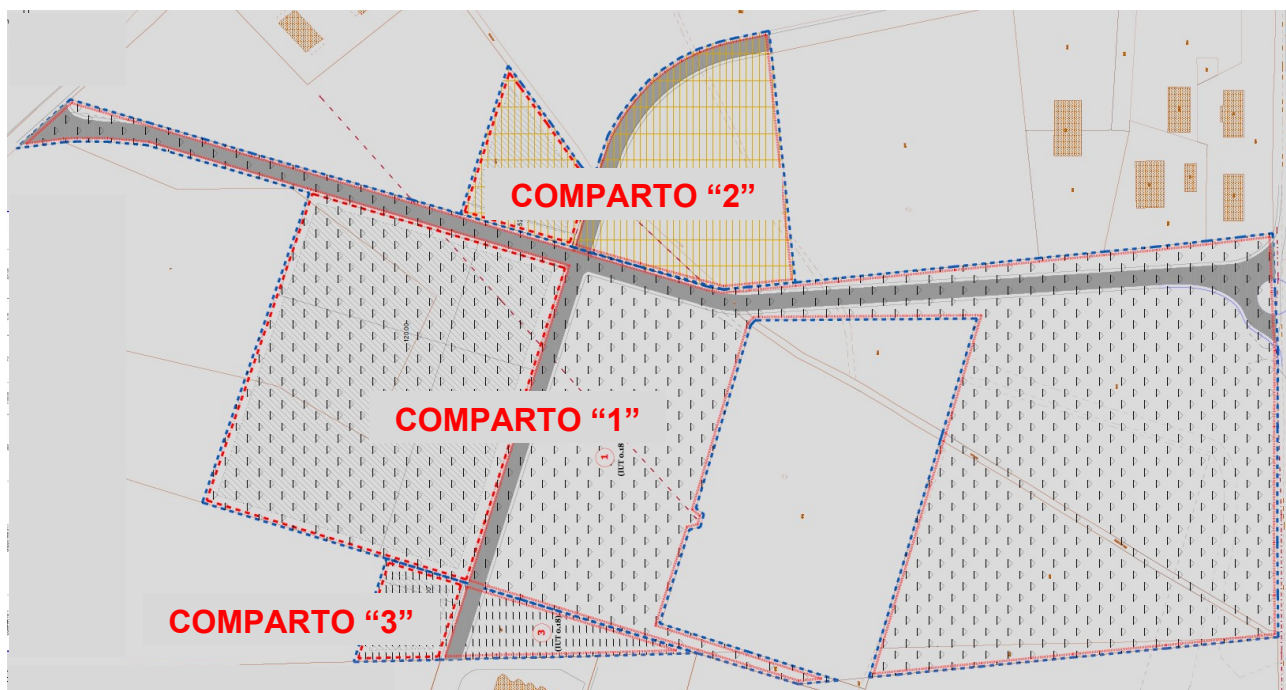
## Cessione compensativa

L'ambito di intervento oggetto del PUA è articolato in tre distinti Comparti edificatori, coerenti con lo stato delle proprietà e coincidenti con i tre sub-ambiti in precedenza descritti:

- Comparto 1 (proprietà Gruppo Vela) di circa 6,5 ettari;
- Comparto 2 (proprietà Caprioli) di circa 1,0 ettari;
- Comparto 3 (proprietà Cola, Tozzi, Tocchi) di circa 0,4 ettari.

Ogni singolo comparto è suddiviso, secondo l'articolazione riportata nella Tav. 4 (Zonizzazione e Stato delle proprietà), in:

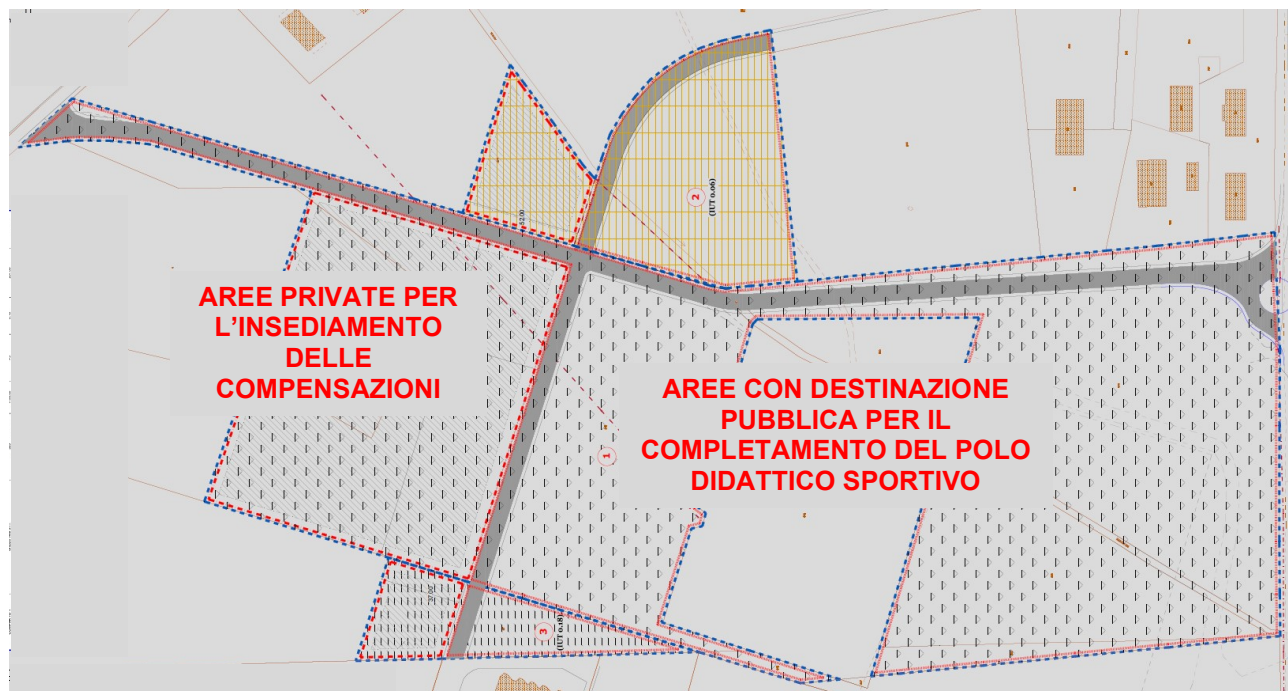
- Ambito di cessione gratuita per standard urbanistici, all'interno del quale sono localizzate le opere pubbliche (viabilità comunale, parcheggi pubblici, verde pubblico e servizi pubblici di livello locale) e che è acquisito al patrimonio del Comune attraverso il meccanismo della "cessione compensativa", illustrato nel seguito;
- Ambito di concentrazione edilizia, all'interno del quale è prevista la realizzazione delle nuove edificazioni private, conseguenti l'attribuzione dei diritti edificatori di natura compensativa, secondo i meccanismi della "cessione compensativa" illustrati nel seguito.



*Stralcio Tavola 4 – Zonizzazione e Stato delle proprietà con individuazione dei 3 comparti*



I tre “Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici”, posti ad est del nuovo asse viario con andamento nord-sud, vanno a completare il Polo didattico sportivo, mentre ad ovest del medesimo asse viario, trovano posto le aree private per l’insediamento dei diritti edificatori compensativi.



*Stralcio Tavola 4 – Zonizzazione e Stato delle proprietà con individuazione delle aree con destinazione pubblica (ad est dell’asse viario nord-sud) e di quelle con destinazione privata (ad ovest dell’asse viario nord-sud)*

Le aree coincidenti con gli “Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici”, necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche, sono acquisite dal Comune, come detto, attraverso il meccanismo della “Cessione compensativa”.

Ai proprietari di ciascuno dei tre Comparti, è riconosciuto un diritto edificatorio a compensazione della cessione del terreno coincidente con l’Ambito di cessione gratuita per standard urbanistici. Tale diritto edificatorio potrà essere insediato, sempre all’interno del Comparto, nel corrispondente “Ambito di concentrazione edilizia”.

I diritti edificatori spettanti a compensazione della cessione gratuita delle aree a destinazione pubblica, derivano dall’applicazione dei seguenti indici sui terreni coincidenti con i soli “Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici”, differenziati in ragione dello stato di fatto e di diritto dei terreni medesimi, in coerenza con precedenti strumenti di pianificazione attuativa approvati dal Comune:

- Per le porzioni con previgente destinazione agricola (zona E2) è stato previsto un indice di utilizzazione (IUT) = 0,06 mq/mq (indice pari a 0,06 mq di SUL per ogni mq di terreno oggetto di cessione); detto indice è stato già usato, con

successo, per le cessioni compensative nelle zone ex-agricole nel vicino e recente PUA per la riqualificazione della zona C4 (Palombaro – Felciare);

- Per le porzioni con previgente destinazione a verde e servizi pubblici (zone F3 e F4) è stato previsto un indice di utilizzazione (IUT) = 0,18 mq/mq (indice pari a 0,18 mq di SUL per ogni mq di terreno oggetto di cessione); detto indice coincide con l'indice territoriale della adiacente lottizzazione convenzionata (CPR7), in forza della cui attuazione, il Comune ha potuto acquisire la porzione del Campo S. Pertini esterna al PUA, componendo, anche in quel caso, il contenzioso con i privati espropriati.

I diritti edificatori spettanti, per ciascun Comparto, calcolati sulla base delle consistenze catastali (vedi tabella Tavola 4), sono, pertanto, pari a:

- Comparto 1: 8.139,06 mq di SUL;
- Comparto 2: 470,70 mq di SUL;
- Comparto 3: 356,40 mq di SUL.

I diritti edificatori così determinati potranno essere insediati, come detto, per ciascun Comparto, negli “Ambiti di concentrazione edilizia”.

Il PUA prevede tre distinte modalità di acquisizione dei terreni coincidenti con gli “Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici”:

- A seguito di intervento diretto da parte dei privati: in questo caso, l'efficacia delle istanze del titolo abilitativo edilizio sarà condizionata alla previa obbligatoria cessione gratuita di tutti i terreni con destinazione pubblica, inclusi nel comparto, da parte dei proprietari; le spese di frazionamento e stipula saranno a carico dei proprietari; l'atto di cessione gratuita sarà stipulato, per il Comune, dal responsabile dell'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, senza necessità di previa approvazione da parte degli organi politici;
- A seguito di istanza di Permesso di costruire convenzionato: in questo caso, la convenzione, necessaria per il rilascio del permesso di costruire, dovrà obbligatoriamente prevedere la previa cessione gratuita di tutti i terreni con destinazione pubblica, inclusi nel comparto, all'atto della stipula della convenzione medesima; le spese di frazionamento e stipula saranno a carico dei proprietari; la convenzione sarà stipulata, per il Comune, dal responsabile dell'ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi edilizi, previa approvazione da parte della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 1 ter della L.R. 36/1987;
- Al fine di poter procedere alla realizzazione delle opere pubbliche da parte del Comune: in questo caso, i proprietari dei terreni, saranno invitati a stipulare

l'atto di cessione gratuita, di tutti i terreni con destinazione pubblica compresi nel comparto, che prevederà l'esplicito riconoscimento dei diritti edificatori insediabili nell' "Ambito di concentrazione edilizia"; le spese di frazionamento e stipula saranno a carico del Comune; l'atto di cessione gratuita sarà stipulato, per il Comune, dal responsabile dell'ufficio competente in materia di lavori pubblici, previa autorizzazione da parte della Giunta comunale.

Si prevede, inoltre, che, in caso di mancato accordo con i proprietari, resti in ogni caso ferma la facoltà del Comune di procedere in qualunque momento all'acquisizione delle aree con destinazione pubblica (coincidenti con gli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici") mediante procedura espropriativa, secondo le procedure di cui al DPR 327/2001. In tal caso, i diritti edificatori non saranno riconosciuti ai proprietari. Inoltre, in questo caso, i terreni coincidenti con gli "Ambiti di concentrazione edilizia" assumeranno la previgente destinazione agricola con vincolo di inedificabilità.



## Assetto delle aree con destinazione pubblica

### Viabilità comunale e infrastrutture a rete

La viabilità comunale di nuova realizzazione è localizzata all'interno degli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici" ed è costituita da due assi viari che innervano il Polo didattico sportivo raccordandolo con la viabilità locale esistente, in modo da consentire agevole accesso alle attrezzature pubbliche.

In corrispondenza dell'incrocio tra Via Tiberina e Via delle Felciare è prevista la realizzazione di una nuova rotatoria, che costituirà il principale punto di accesso carrabile al Polo didattico sportivo.

Secondo quanto indicato nella Tav. 6 (Schema delle urbanizzazioni primarie) tutte le infrastrutture a rete di nuova realizzazione sono prevalentemente previste lungo le direttrici stradali (acquedotto, fognature, gas, telefono, elettricità, pubblica illuminazione).

La progettazione e la realizzazione di tali opere è, in generale, a carico del Comune, fatta eccezione per l'eventuale attuazione delle previsioni di Piano attraverso Permesso di costruire convenzionato.



*Nuova viabilità di PUA su foto aerea*

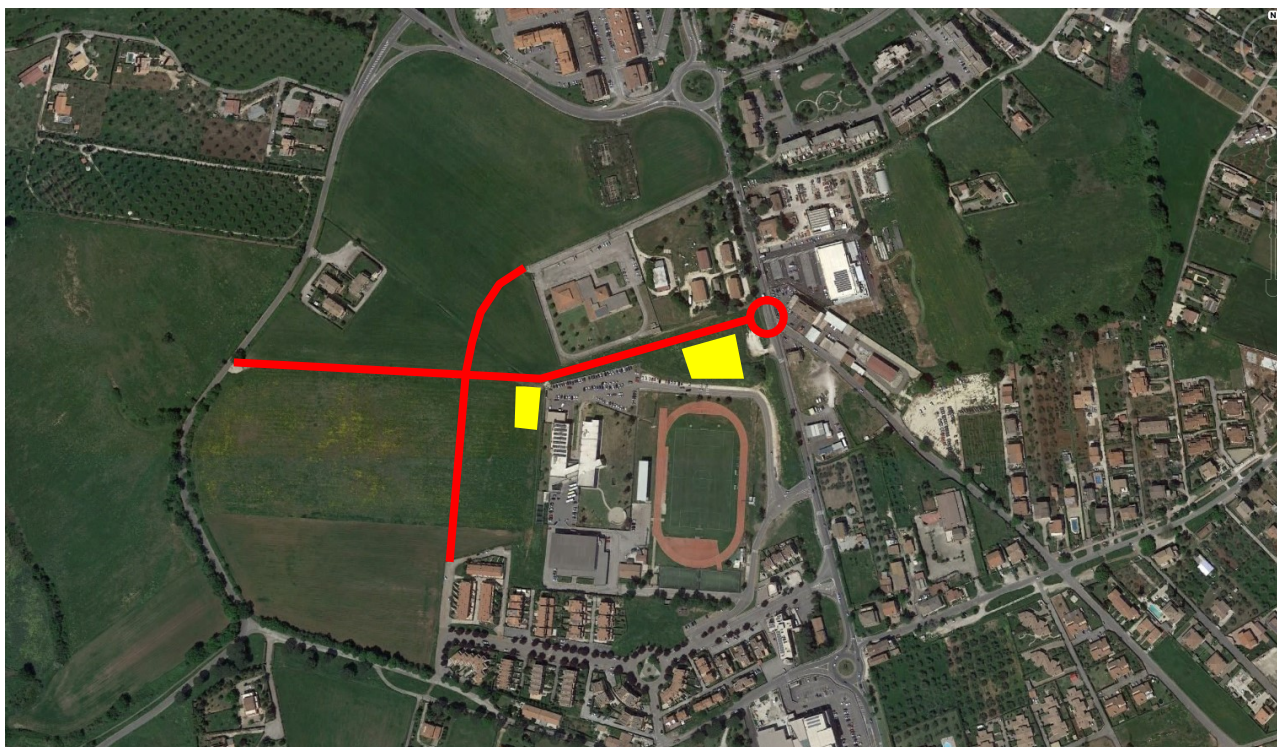
### Parcheggi pubblici

Le aree per parcheggi pubblici di nuova realizzazione sono localizzate all'interno degli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici" e consistono in due aree principali, individuate nella Tav. 7 (Verifica Standard urbanistici):

- Parcheggio P1, di circa 3.815 mq, posto in adiacenza alla nuova rotatoria, a servizio del campo sportivo, della scuola primaria e della scuola dell'infanzia;
- Parcheggio P2, di circa 1.170 mq, posto tra la scuola elementare ed il nuovo polo natatorio, a servizio di quest'ultimo.

La progettazione e la realizzazione di tali aree è, in generale, a carico del Comune, fatta eccezione per l'eventuale attuazione delle previsioni di Piano attraverso Permesso di costruire convenzionato.

Ulteriori stalli di sosta saranno localizzati lungo la viabilità (ove possibile).



*Principali aree di parcheggio pubblico di PUA su foto aerea*

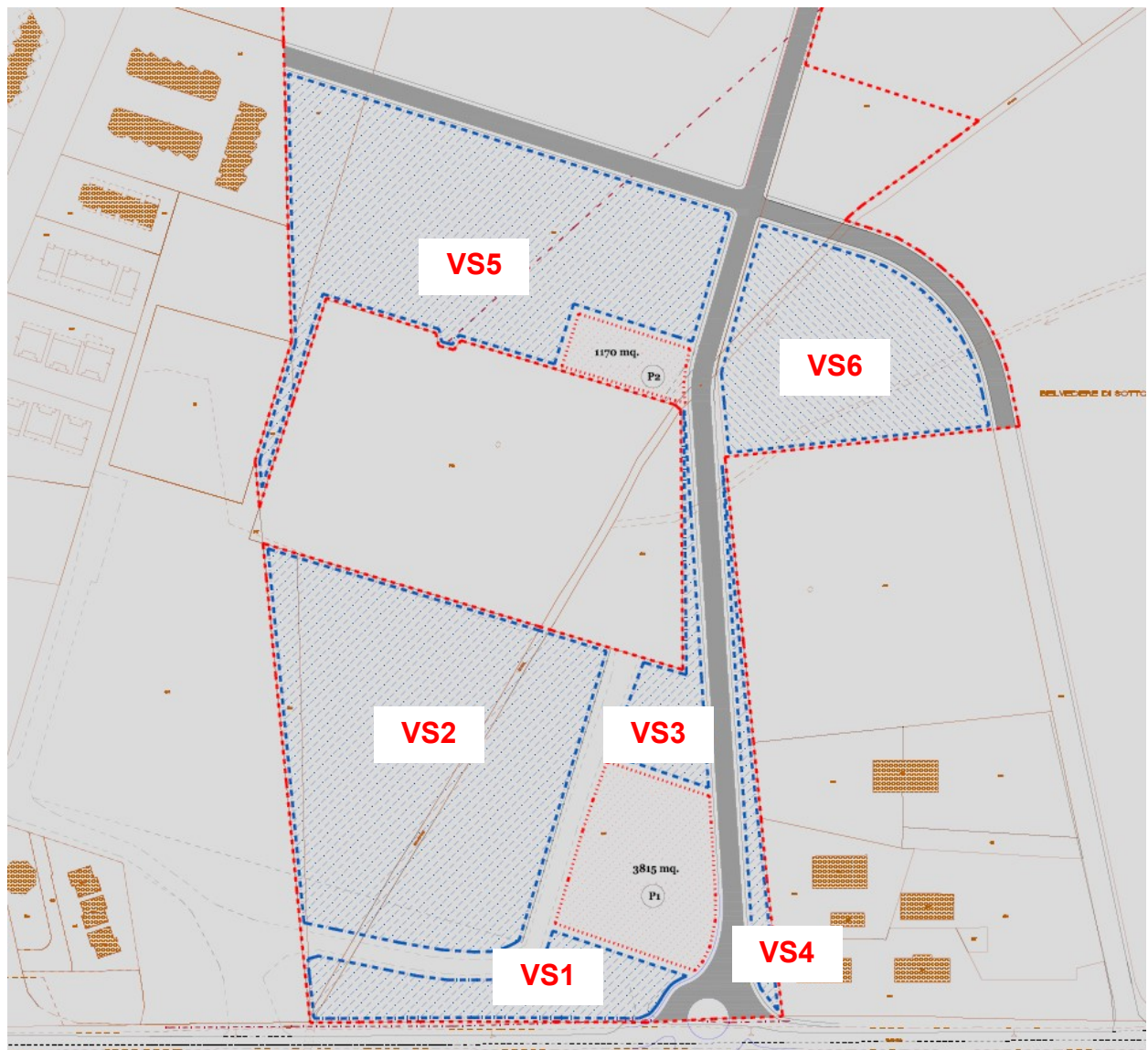
### Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale

Le aree per verde pubblico e servizi pubblici di nuova realizzazione sono localizzate all'interno degli "Ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici" e consistono in sei aree principali, individuate nella Tav. 7 (Verifica Standard urbanistici):

- Area VS1, di circa 3.310 mq, posta lungo la Via Tiberina, tra questa e la viabilità interna del Polo didattico sportivo; detta area è destinata alla realizzazione di opere di arredo e verde attrezzato, con percorsi pedonali che consentano l'accesso al Polo dalla Via Tiberina;
- Area VS2, di circa 14.740 mq, coincidente con la porzione del Campo sportivo Sandro Pertini posta all'interno del Comparto 1; la destinazione a campo sportivo di detta area è confermata; sono consentite opere di manutenzione e ristrutturazione del campo, nonché la manutenzione, ristrutturazione e nuova realizzazione delle strutture ad esso complementari;
- Area VS3, di circa 2.035 mq, posta tra il parcheggio P1, la scuola elementare e la nuova strada tra Via Tiberina e Via Belvedere; detta area è destinata alla realizzazione di opere di arredo e verde attrezzato, con percorsi pedonali che consentano l'accesso al Polo dalla nuova viabilità;
- Area VS4, di circa 1.465 mq, posta tra la nuova strada tra Via Tiberina e Via Belvedere, la scuola dell'infanzia e il confine nord del PUA; detta area è destinata alla esclusiva realizzazione di opere di arredo a verde stradale;
- Area VS5, di circa 12.700 mq, posta tra la scuola elementare, la zona CPR7 e le due nuove strade di PUA; detta area è destinata alla realizzazione del nuovo Polo natatorio comunale e di tutte le attrezzature ad esso complementari, con indice di edificabilità fondiaria (IUF) massima pari a 0,60 mq/mq;
- Area VS6, di circa 7.140 mq, posta tra la scuola dell'infanzia e le due nuove strade di PUA; detta area è destinata alla realizzazione di nuove attrezzature scolastiche, sportive o culturali, , con indice di edificabilità fondiaria (IUF) massima pari a 0,60 mq/mq;

La progettazione e la realizzazione del verde pubblico e dei servizi pubblici è, in generale, a carico del Comune, fatta eccezione per l'eventuale attuazione delle previsioni di Piano attraverso Permesso di costruire convenzionato e fatta eccezione per l'eventuale realizzazione delle opere pubbliche attraverso il ricorso alle diverse forme di Partenariato Pubblico Privato previste dalla normativa in materia di appalti.





*Stralcio Tav. 7 del PUA con evidenziazione delle aree per verde e servizi pubblici*





*Planovolumetria indicativa con le infrastrutture ed attrezzature pubbliche di previsione*

## **Criteri di intervento e modalità attuative degli interventi di natura privata**

I diritti edificatori di natura compensativa riconosciuti ai privati, sono insediati negli “Ambiti di concentrazione edilizia” nel rispetto delle seguenti norme per l’edificazione:

### Destinazioni d’uso ammesse:

- Fino al 100% della SUL per ciascun “Ambito di concentrazione edilizia”:
  - residenziale;
- Fino al 20% della SUL per ciascun “Ambito di concentrazione edilizia”:
  - turistico – ricettiva;
  - produttiva e direzionale, limitatamente a uffici, artigianato di servizio, attrezzature sportive, sanitarie, culturali e di uso pubblico, in genere;
  - commerciale, limitatamente a pubblici esercizi ed esercizi di vicinato.

### Prescrizioni generali:

- altezza massima: 14,50 m;
- numero massimo dei piani fuori terra: n. 4;
- distacco dalle strade: 5,00 m;
- distacco dai confini: 5,00 m;
- distacco tra fabbricati: pari all’altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 m;
- unità immobiliare minima: 45 mq di SUL;
- indice di permeabilità: superficie permeabile pari ad almeno il 35% della superficie fondiaria, con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% della loro superficie;
- densità arborea: 2 alberi/100 mq di area permeabile; sono consentite solo specie autoctone;
- densità arbustiva: 5 arbusti/100 mq di area permeabile; sono consentite solo specie autoctone.
- parcheggi auto pertinenziali: mq 10 ogni mq 30 di SUL.

Prescrizioni morfologiche e sui materiali:

- Le costruzioni dovranno rispettare, per quanto possibile, il profilo naturale del terreno;
- Le recinzioni dovranno garantire la continuità visuale del paesaggio; potranno essere costituite in materiale lapideo, eventualmente integrato da siepe vegetale, con tipo e forma concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- Gli accessi carrabili ai lotti dovranno essere realizzati nel rispetto del Codice della Strada e, in ogni caso, i cancelli dovranno essere installati arretrati di almeno 4 m dal filo del bordo stradale;
- Gli interrati e i seminterrati non potranno eccedere oltre ml 0,60, quale intercapedine, dal perimetro della superficie coperta del soprastante fabbricato.

Per ciò che concerne i provvedimenti amministrativi (titoli abilitativi edilizi) necessari per dare corso agli interventi privati, il PUA prevede la possibilità di intervento diretto o di attuazione mediante Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e dell'art. 1-ter della L.R. 36/1987;

In particolare, è consentita la possibilità di intervento diretto, fatta salva l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio eventualmente prescritto, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (se diversi da quelli di cui all'art. 10 c. 1 lett. "c" del DPR 380/2001).

L'intervento diretto, fatti salvi l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio prescritto (ove ne sussistano i presupposti) e l'assolvimento degli obblighi di cessione gratuita dei terreni con destinazione pubblica, è consentito anche per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia ex art. 10 c. 1 lett. "c" del DPR 380/2001.

E', invece, prescritto il ricorso a Permesso di costruire convenzionato, in uno o più dei seguenti casi:

- Realizzazione, da parte dei privati proponenti, di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione;
- Ogni altra circostanza che, motivatamente, prescriva o renda opportuna la stipula di una convenzione che regoli i rapporti tra il Comune e i soggetti privati attuatori.

La convenzione, dovrà prevedere, in capo ai soggetti privati attuatori:

- La cessione gratuita a favore del Comune, per il solo Comparto di intervento, dell'intera superficie costituente l' "Ambito di cessione gratuita per standard urbanistici", come individuato nella Tav. 4 (Zonizzazione e Stato delle proprietà);
- L'obbligo a realizzare le opere pubbliche poste a carico dei privati, in ragione dello scomputo del contributo di costruzione;
- Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.



## Consistenze insediabili e verifica degli standard urbanistici

Le consistenze complessive previste sono costituite dalla somma dei diritti edificatori attribuiti per la “cessione compensativa” e di quelli, a disposizione del Comune, attribuibili per “compensazioni per la realizzazione delle opere pubbliche”.

La SUL complessiva risulta, quindi, dal seguente prospetto.

SUL da cessione compensativa	Comparto 1	8.139 mq
	Comparto 2	471 mq
	Comparto 3	356 mq
<b>TOTALE SUL</b>		<b>8966 mq</b>

I conseguenti abitanti teorici insediabili, ai sensi del DM 1444/1968, ricavati moltiplicando la SUL complessiva per l'altezza convenzionale di 3,20 m e dividendo la cubatura risultante per 100 mc/abitante, sono pari complessivamente a:

- **287 abitanti teorici insediabili.**

Il fabbisogno di aree per standard urbanistici, sempre ai sensi del DM 1444/1968, è, pertanto, complessivamente pari a:

- **5.166 mq di terreno (18 mq/abitante)** di cui:
  - 717,5 mq per parcheggi pubblici (2,5 mq/abitante);
  - 4.448,5 mq per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (15,5 mq/abitante complessivi).

Detto fabbisogno è ampiamente soddisfatto dalle superfici per standard urbanistici di progetto che sono pari a:

- 4.985 mq di parcheggi pubblici (contro 717,5 mq di fabbisogno);
- 41.390 mq di verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (contro 448,5 mq di fabbisogno).

In considerazione del fatto che molte delle aree per standard urbanistici di progetto hanno una destinazione pubblica anche secondo il PRG vigente, si è ritenuto opportuno verificare che l'intero fabbisogno di aree pubbliche generato dalle consistenze insediabili (aggiuntive rispetto al PRG vigente) sia interamente soddisfatto dalla sola area VS6, che, nel PRG vigente, ha destinazione agricola.

Si è verificato, ossia, che il fabbisogno complessivo di standard, pari a 5.166 mq è largamente soddisfatto da detta area (VS6), di estensione pari a 7.140 mq, che risulta, anch'essa, aggiuntiva rispetto alle superfici con destinazioni pubbliche previste dal PRG vigente.

Quindi, nel bilancio complessivo delle aree per standard urbanistici a livello di tutto il Comune, la variante disposta dal PUA in questione apporta un incremento delle dotazioni di aree pubbliche per circa 2.000 mq ( $VS6\ 7.140\ mq - \text{fabbisogno nuovi abitanti } 5.166\ mq = 1.974\ mq$  di incremento complessivo standard rispetto al PRG vigente). In realtà, l'apporto della variante alla dotazione di aree pubbliche a livello comunale è ancor più positivo. Attraverso gli strumenti perequativi messi in campo, infatti, le aree pubbliche saranno concretamente acquisibili da parte del Comune, che, altrimenti, avrebbe dovuto ricorrere, senza certezza di efficacia, allo strumento espropriativo ed ai propri fondi di bilancio.