

COMUNE di FIANO ROMANO

Citta' Metropolitana di Roma Capitale

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- ZONA C2-

VIA DELLO SPORT

S.I.P.

STUDIO D'INSERIMENTO PAESAGGISTICO

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

SIP – STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO

Premessa

Il presente studio di inserimento paesistico (SIP) è stato redatto ai sensi e per le finalità previste dall'art. 30 della L.R. 24/1998 e costituisce documentazione essenziale affinché il PUA della zona C2 di Via dello Sport assuma valenza paesistica, ai sensi dell'art. 28 della citata L.R. 24/1998.

A tal fine i contenuti del presente SIP riguardano precise considerazioni in relazioni a (art. 30 c. 2 LR 24/98):

- a) relazioni tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione vigenti;
- b) individuazione dell'ambito territoriale del piano con descrizione delle caratteristiche geomorfologiche;
- c) descrizione dello stato iniziale dell'ambiente e delle specifiche componenti paesistiche da tutelare;
- d) collocazione nel contesto urbano con individuazione delle relazioni spaziali e visive tra il piano ed il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante;
- e) individuazione delle azioni o prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari del bene o dei luoghi cui subordinare l'attuazione degli interventi;
- f) individuazione, con particolare riferimento agli interventi da attuare nei centri storici o in zone a questi limitrofe o visivamente interferenti con essi, delle prescrizioni tese a evitare la continuità tra nuove realizzazioni e gli organismi urbani storici facilitandone la percezione nonché gli squilibri dimensionali sia nel caso di edifici pubblici che privati, nel rispetto delle tipologie e dei valori estetici tradizionali, con specifico riferimento ai particolari costruttivi, alle finiture ed alle coloriture;
- g) individuazione, con particolare riferimento agli interventi da attuare nelle zone non urbanizzate, delle motivazioni della localizzazione e delle azioni e prescrizioni tese ad attenuare gli effetti ineliminabili sul paesaggio.

Con riferimento a quanto previsto dall'art. 30 comma 4 della L.R. 24/1998 è stata, inoltre, sviluppata una “valutazione della compatibilità delle trasformazioni proposte in rapporto alla finalità specifica di tutela ambientale e paesistica stabilita per i beni o per gli ambiti, attribuendo a detta finalità preminente rilievo ponderale nelle operazioni di valutazione”.

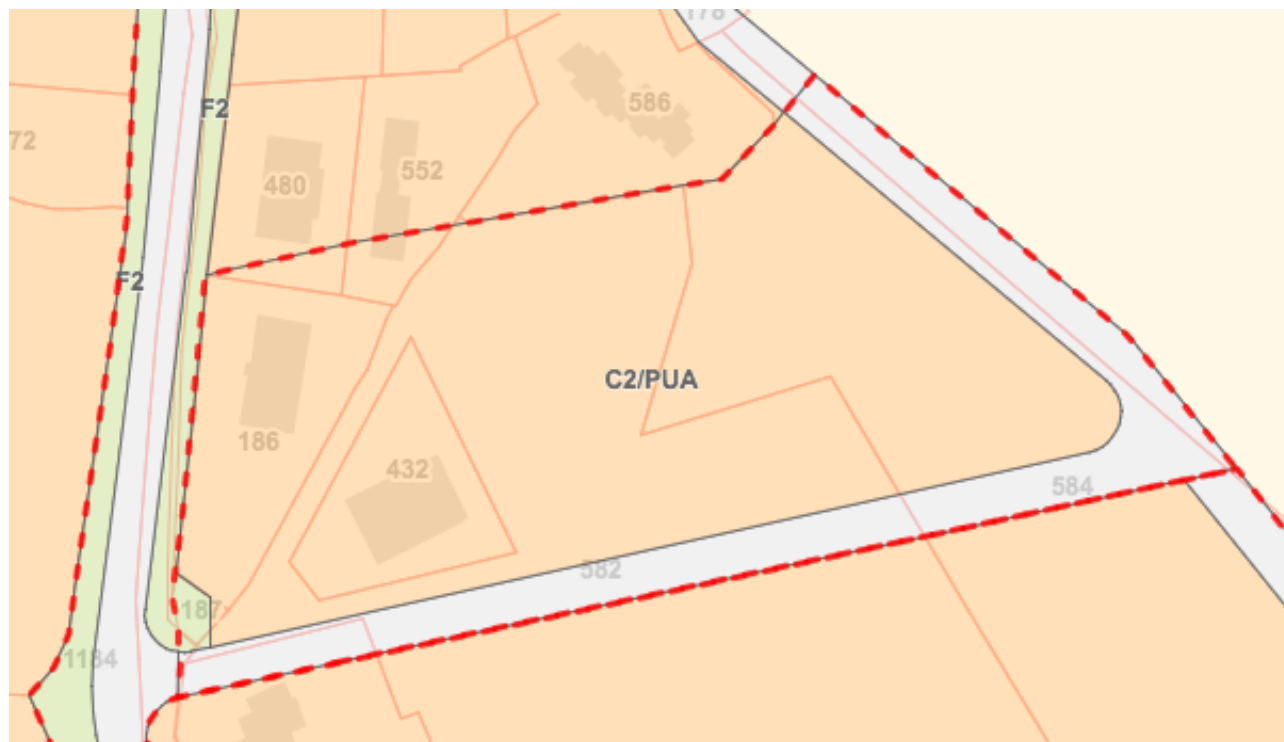
Relazioni tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione vigenti

Piano Regolatore Generale del Comune di Fiano Romano

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.



Stralcio PRG vigente su base catastale

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 foto aerea

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

(...)

c) Sottozone 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.

(...)

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. 1 bis 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. 1 bis 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*

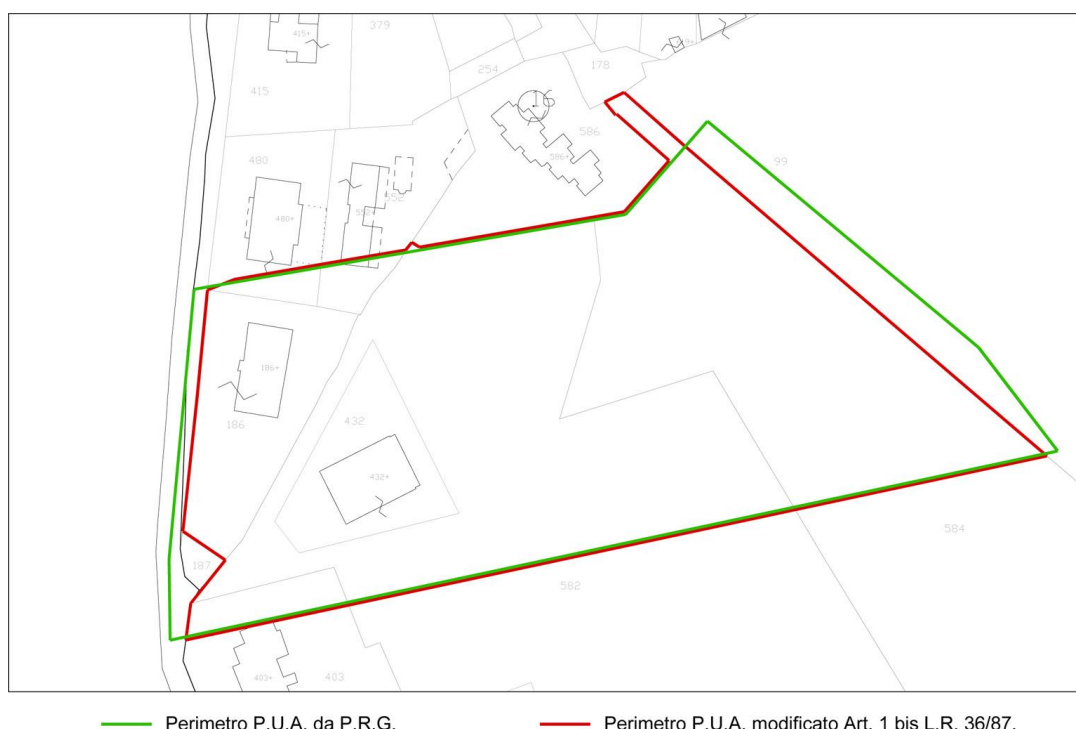
cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.

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;

(...)



— Perimetro P.U.A. da P.R.G.

— Perimetro P.U.A. modificato Art. 1 bis L.R. 36/87.

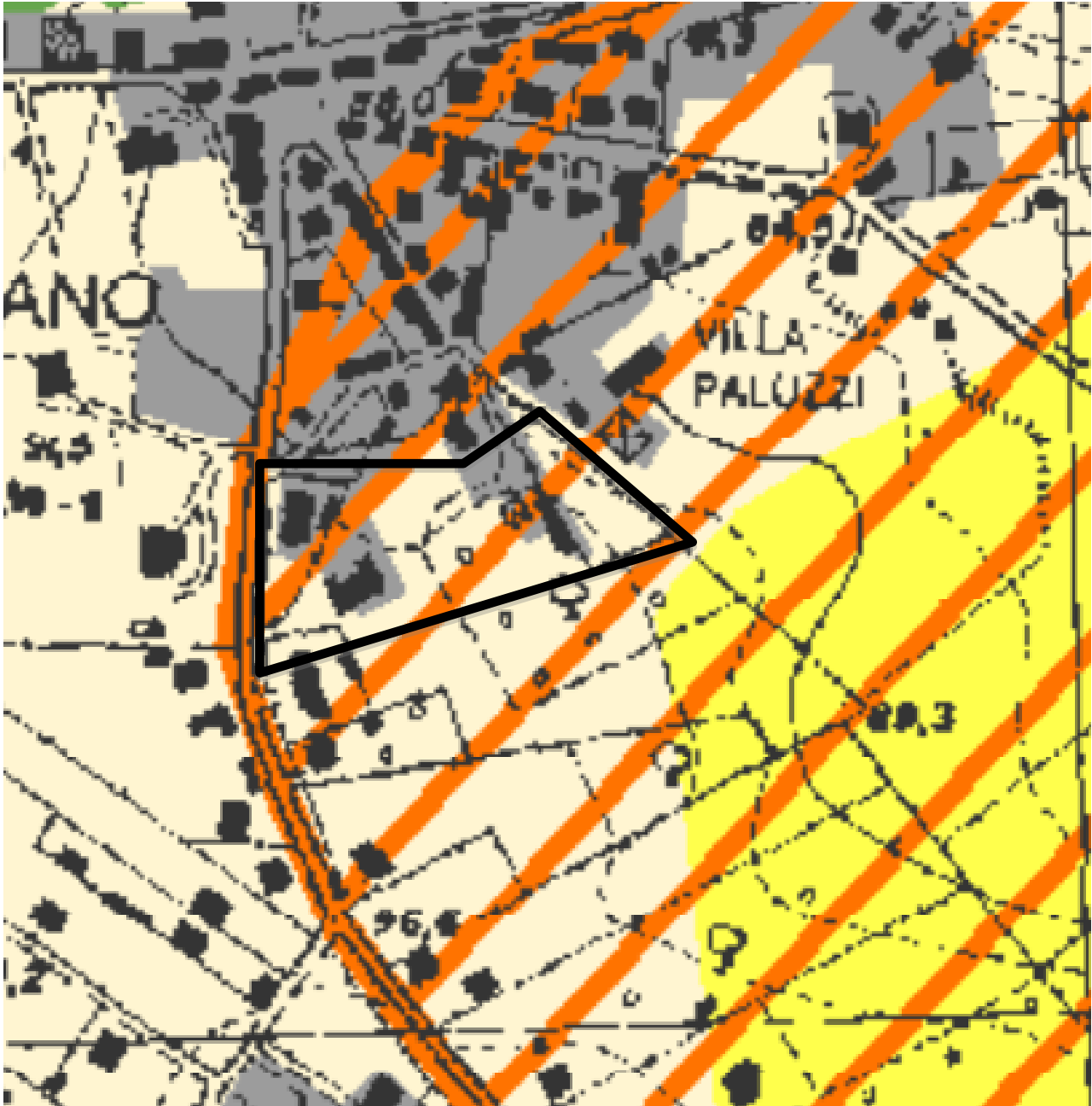
Per la modifica del tracciato viario non è, invece, necessario invocare disposizioni normative "derogatorie", in quanto la viabilità prevista dal PRG ha solo valore indicativo. Peraltro il tracciato individuato dal PUA è sostanzialmente aderente a quello previsto dal PRG e, per una prima parte, sarà 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.

Il territorio vincolato del Comune di Fiano Romano è ricompreso nell'ambito "G13 – Grande Tevere Sud" (art. 36 delle Norme del PTP), che fa ricadere l'area di intervento del PUA tra le zone di trasformabilità limitata (art. 16 delle Norme), per le quali gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi e di edificazione, previsti dai P.R.G. vigenti o in formazione, sono consentiti con modalità regolamentate ai fini della tutela.

In particolare, sono consentiti interventi, per le zone residenziali di espansione (lett. b3 e b4 dell'art. 16), con indici fondiari di 0,40 mc/mq e altezza massima di m 7,00, non rilevandosi, quindi, problemi di conformità tra il PUA e la disciplina prevista dal PTP vigente.

Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR)

Il PTPR, non ancora definitivamente approvato, classifica l'ambito di intervento del PUA parzialmente come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e parzialmente come "Paesaggio Agrario di Continuità" (Tavola A del PTPR).



Stralcio Tavola A – PTPR

In tal senso, con riferimento alle norme del PTPR (artt. 26 e 27) e alla relativa disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela (Tabelle B delle specifiche

norme di paesaggio), per la costruzione di manufatti ad uso residenziale (punto 3.2 delle Tab. B):

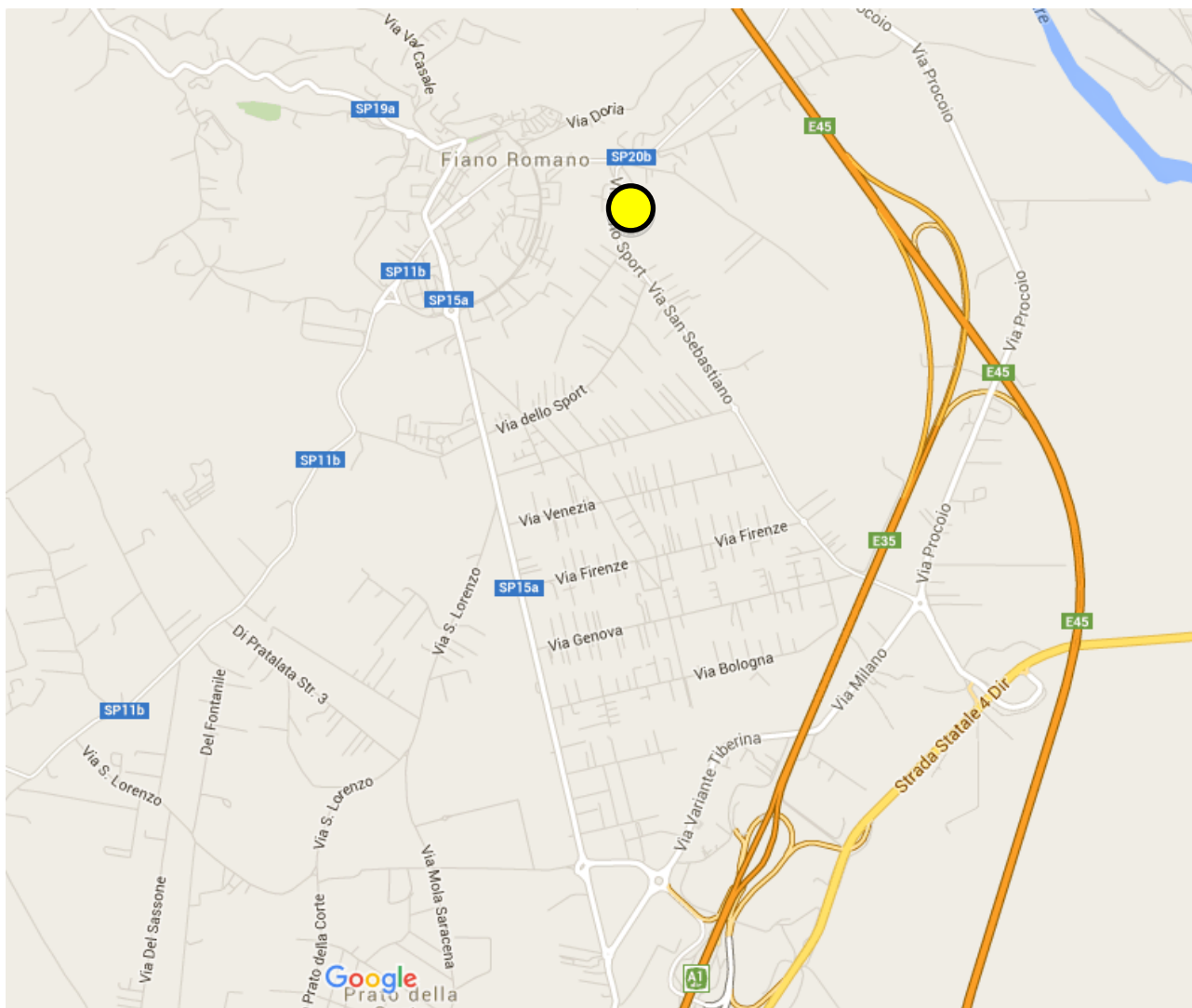
- per la porzione classificata come “paesaggio agrario di continuità” è *“Consentita la nuova edificazione in ambiti previsti negli strumenti urbanistici possibilmente da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate. In ogni caso l'edificazione è subordinata a valutazione di compatibilità paesistica e nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti”*;
- per la porzione classificata come “paesaggio degli insediamenti urbani” è previsto *“Per interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/01 e per la nuova edificazione nei lotti interclusi o di completamento deve essere redatto il SIP che fornisca elementi di valutazione sull'inserimento nel tessuto circostante. Nei casi di nuove espansioni o completamenti i nuovi edifici devono collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade edificate. Il progetto o il piano attuativo deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra e la riqualificazione ambientale quali indicazioni per la vegetazione. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'art. 52 delle presenti norme”*.

Alla luce della disciplina prevista dagli artt. 25 e 26, appena esposta, il PUA non presenta problemi di non conformità al PTPR adottato. Occorre dire, inoltre, che, anche qualora vi fossero delle non conformità:

- sarebbe applicabile la norma transitoria prevista dall'art. 62 del PTPR, poiché l'ambito del PUA corrisponde con una zona C (ex DM 1444/68) inserita in un PRG approvato dopo l'entrata in vigore della L.R. 24/1998 e prima dell'adozione del PTPR;
- l'ambito del PUA ricade tra quelli oggetto dell'osservazione del Comune di Fiano Romano al PTPR (approvata con Del. C.C. n. 35/2008 e integrata con missiva prot. 6662 del 5/3/2013), con richiesta di riclassificazione a “Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione” della parte classificata dal PTPR adottato come “Paesaggio Agrario di Continuità”.

Ambito territoriale del piano e sue caratteristiche geomorfologiche

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.



Individuazione dell'ambito di intervento su vista a volo d'uccello

Dal punto di vista geomorfologico, l'ambito del PUA è localizzato sul lieve pendio che degrada verso la Valle del Tevere avendo origine dalle zone collinari che separano il centro abitato di Fiano Romano da Capena e da Civitella San Paolo. Presenta pendenze pressoché irrilevanti e, per le parti non edificate, usi a pascolo con presenza, non organizzata, di alcuni esemplari di ulivo.

Descrizione dello stato iniziale dell'ambiente e delle specifiche componenti paesistiche da tutelare

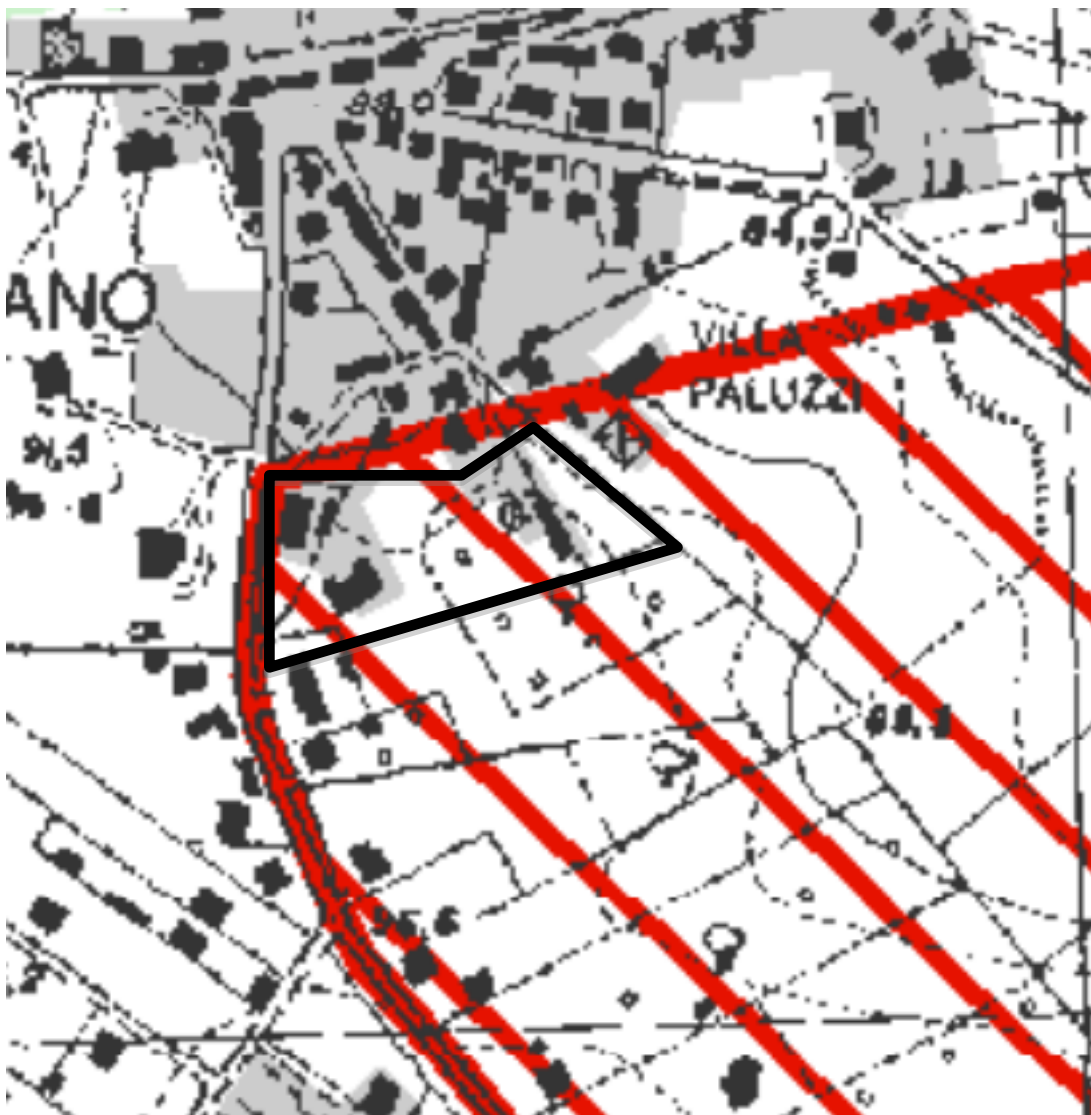
Il perimetro del PUA comprende, al suo interno, in larga prevalenza, terreni non edificati riconducibili ad un'unica proprietà (fratelli Tozzi) estesi per circa 1,25 ettari su un totale di circa 1,58 ettari. L'area si presenta pianeggiante e libera da edificazioni, a meno di un piccolo magazzino fatiscente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

Come può evincersi dalla consultazione della Tavola B del PTPR non sono presenti, nell'ambito di intervento, beni paesaggistici puntuali tutelati per legge. L'area è, però, come detto, inclusa nel perimetro del vincolo "Valle del Tevere" esattamente ai margini dello stesso.



Stralcio Tavola B – PTPR

Detto vincolo investe una vastissima porzione di territorio localizzata lungo il fiume Tevere e interessa molti Comuni delle province di Roma, Rieti e Viterbo. La relativa dichiarazione di notevole interesse pubblico è stata disposta attraverso Deliberazione di Giunta Regionale del 5 dicembre 1989.

Le motivazioni dell'apposizione del vincolo, secondo quanto riportato nella citata DGRL, consistono nel fatto che: "... la zona predetta nel suo complesso

costituisce un ambito territoriale che presenta una non comune bellezza di rilevante e particolare pregio per gli intrinseci valori ambientali e paesistici” – “... l'intero ambito territoriale possiede rilevanti valenze ambientali oltre che storiche, naturalistiche, archeologiche ...”.

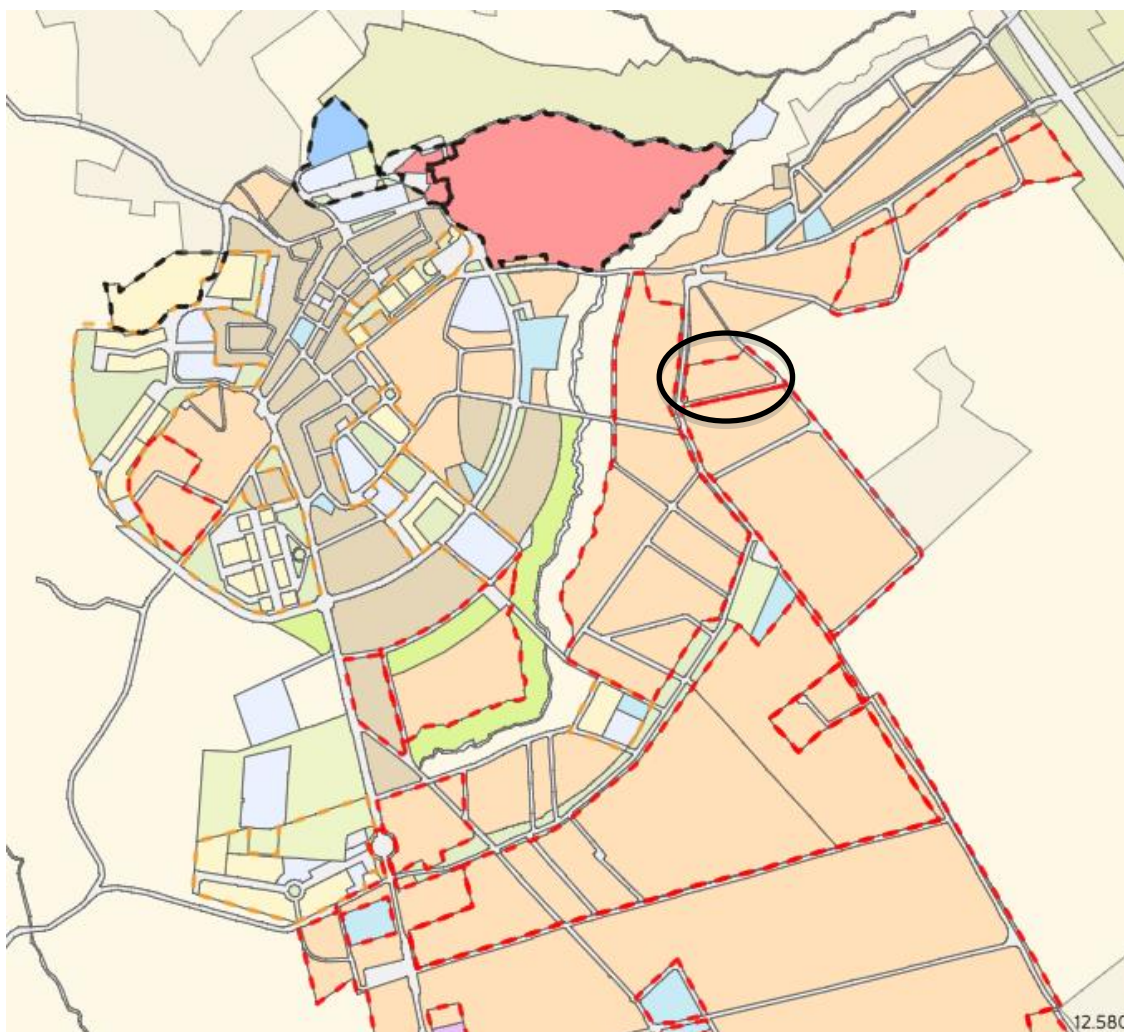
Dato atto che il vincolo, secondo quanto riportato nella dichiarazione dello stesso “...non impone il divieto assoluto di edificabilità, ma comporta, in particolare l'obbligo da parte dei proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo degli immobili ricadenti nella località vincolata di presentare alla competente regione Lazio per la preventiva approvazione qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa”; deve rilevarsi, pertanto, che le specifiche componenti paesistiche da tutelare coincidono con quelle individuate, in termini generali, dagli strumenti di pianificazione paesaggistica (PTP e PTPR), riguardo i quali, come detto, il PUA non presenta problemi di non conformità.

Collocazione nel contesto urbano con individuazione delle relazioni spaziali e visive tra il piano ed il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio circostante

Il contesto urbano

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;



Individuazione dell'ambito di intervento su PRG vigente

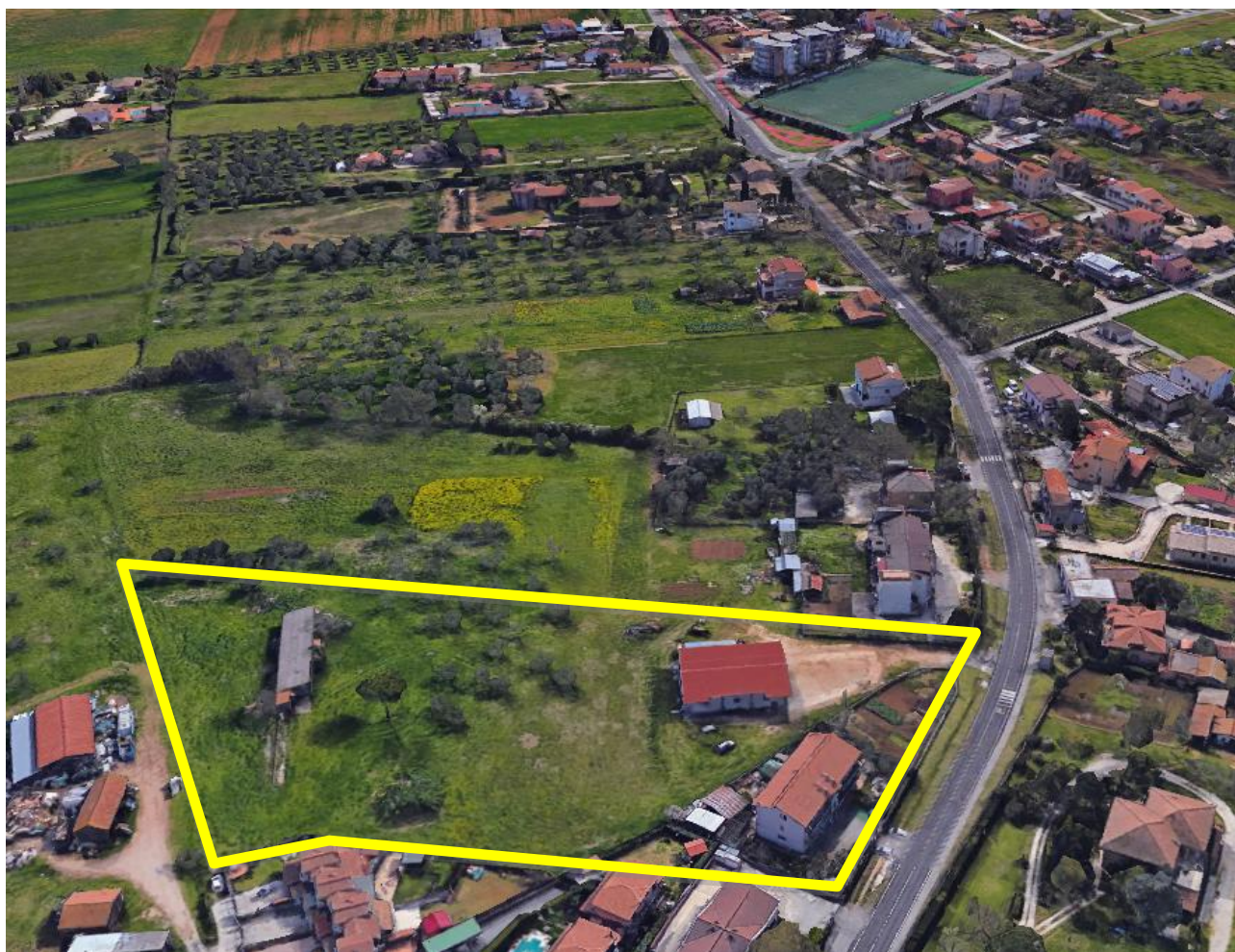
- la zona C3, da attuare mediante successivo PUA, solo parzialmente già edificata, che costituirà l'ultima propaggine dell'abitato lungo il lato orientale dell'asse Via dello Sport / Via San Sebastiano, vero e proprio limite, in direzione est, del nucleo urbano di Fiano Romano.



Vista dell'ambito di intervento e (sullo sfondo) della zona attorno Piazza dell'Unità

L'ambito di intervento del PUA è pertanto compreso tra una zona consolidata e una zona di futura espansione, costituendo, peraltro, margine verso la campagna digradante verso il Tevere.

Dal punto di vista paesaggistico, gli elementi di pregio consistono in alcuni esemplari di ulivo e nelle visuali possibili verso est, in direzione del Tevere e, più oltre, della Bassa Sabina.



Vista dell'ambito di intervento e (sullo sfondo) della zona C3 di Via dello Sport / Via S.Sebastiano



Vista dell'ambito di intervento e (sullo sfondo) la vista verso il Tevere e la Bassa Sabina

Inserimento degli interventi previsti dal PUA nel contesto urbano

Il Piano Attuativo si inserisce nel contesto urbano andando a concentrare i nuovi fabbricati nell'area più prossima a Via dello Sport (zona maggiormente urbanizzata), lasciando le aree pubbliche, per verde e servizi, nella zona più orientale, ossia quella verso la campagna circostante.

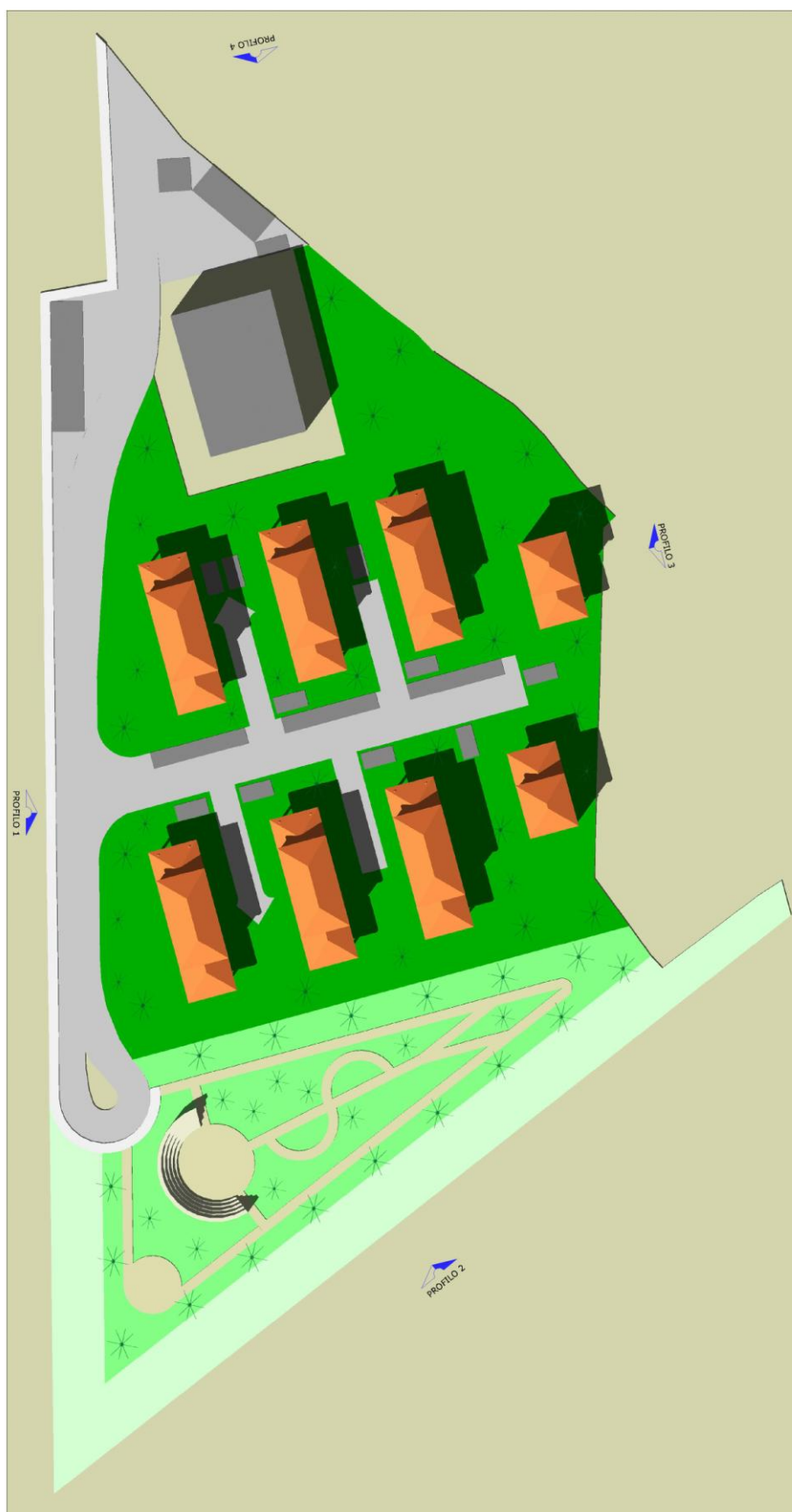
Nella simulazione progettuale condotta attraverso le elaborazioni plano volumetriche foto realistiche e attraverso la predisposizione di tipi edilizi, le cubature consentite sono ripartite in 14 unità immobiliari autonome, singole o aggregate in edifici bifamiliari, come può evincersi dalle elaborazioni seguenti, meglio rappresentate nelle tavole grafiche del PUA.

Le viste a volo d'uccello, infine, illustrano efficacemente l'inserimento delle nuove volumetrie nel contesto urbano, attraverso una riqualificazione mediante la ricucitura e il completamento del tessuto edilizio.

Seguono elaborati progettuali:

- Planimetria di progetto;
- Planovolumetria;
- Tipi edilizi (bifamiliari, duplex, unifamiliari duplex, unifamiliari simplex);
- Viste a volo d'uccello (n. 3) comparative (ante e post operam).

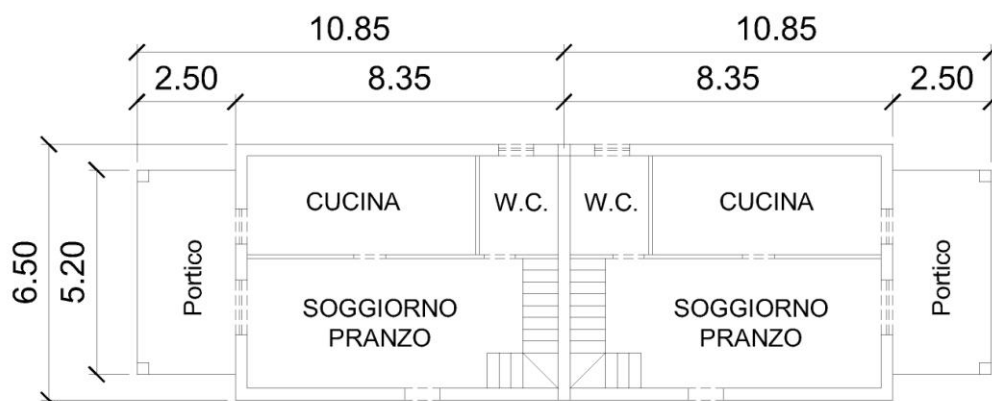




TIPOLOGIA 1 : 6 bifamiliari duplex

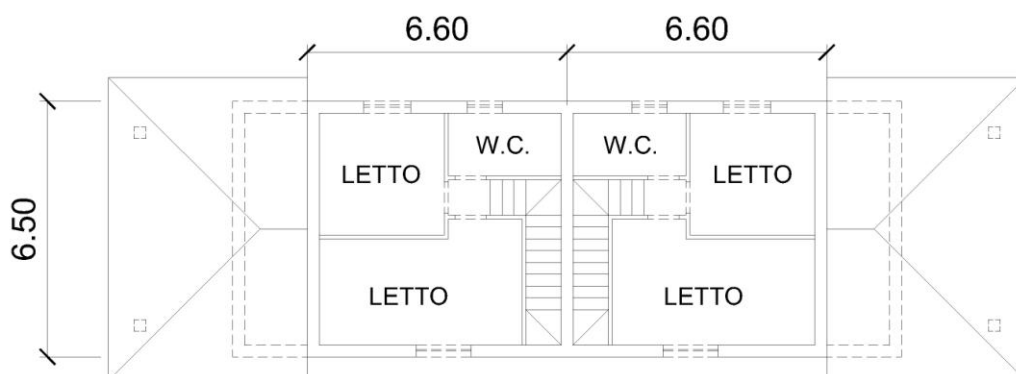
PIANO TERRA

m 8.35 x 6.50 = 54.27 mq x 2 Unità' Res. = 108.54 mq

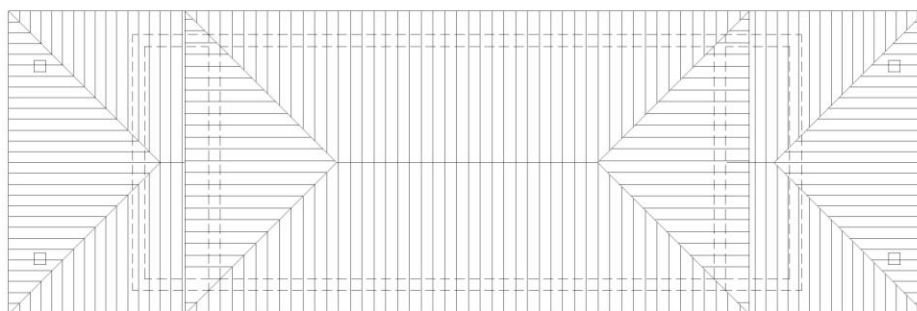


PIANO PRIMO

m 6.60 x 6.50 = 42.90 mq x 2 Unità' Res. = 85.80 mq



COPERTURA



Scala 1:200

TIPOLOGIA 2 : 2 duplex

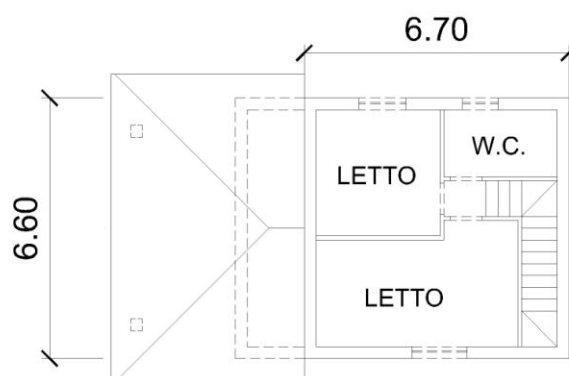
PIANO TERRA

m 8.89 x 6.60 = 58.67 mq

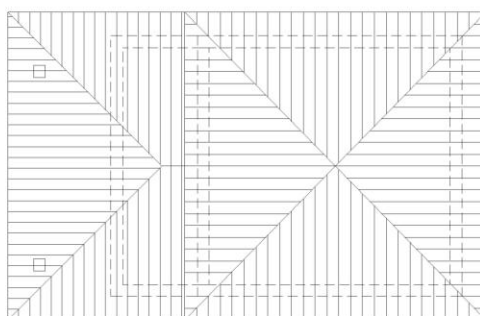


PIANO PRIMO

m 6.70 x 6.60 = 44.22 mq



COPERTURA



Scala 1:200

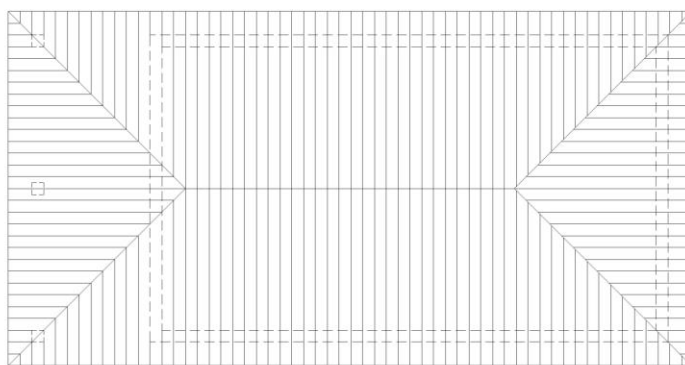
TIPOLOGIA 3 : Variante della Tipologia 2 - 2 Unifamiliari

PIANO TERRA

m 13.15 x 7.80 = 102.57 mq

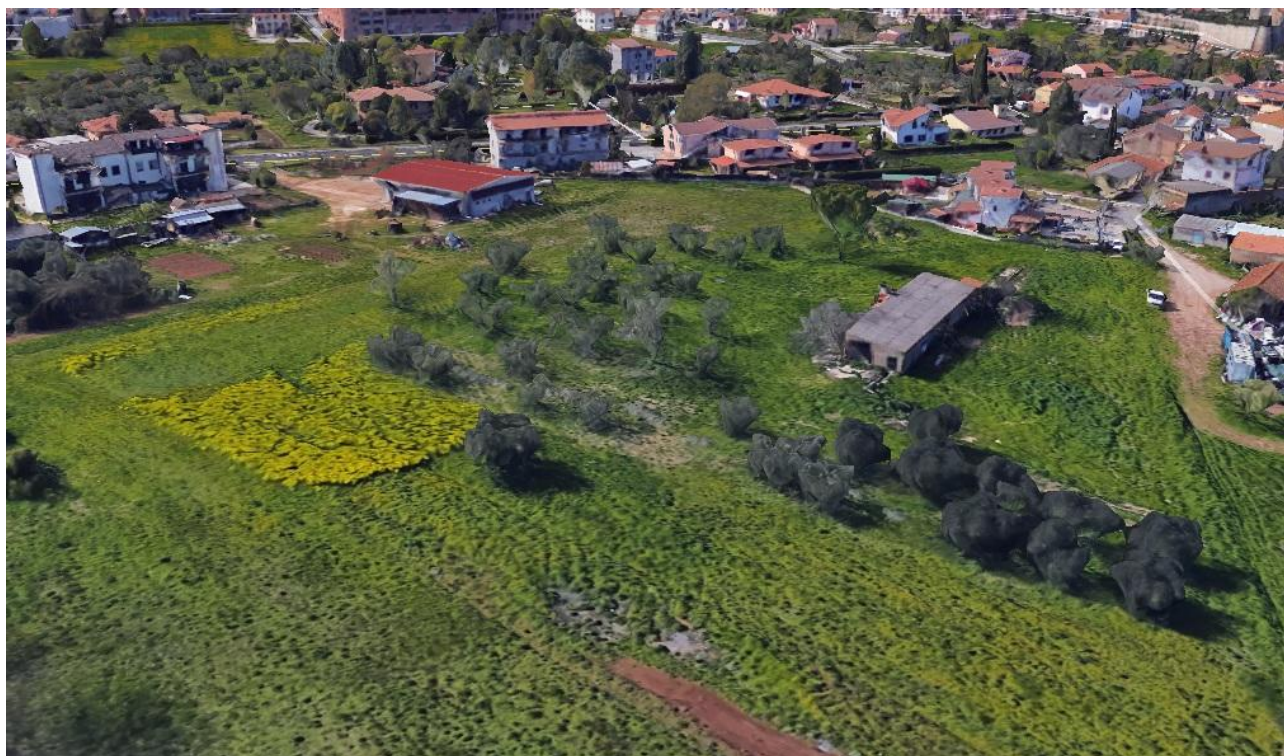


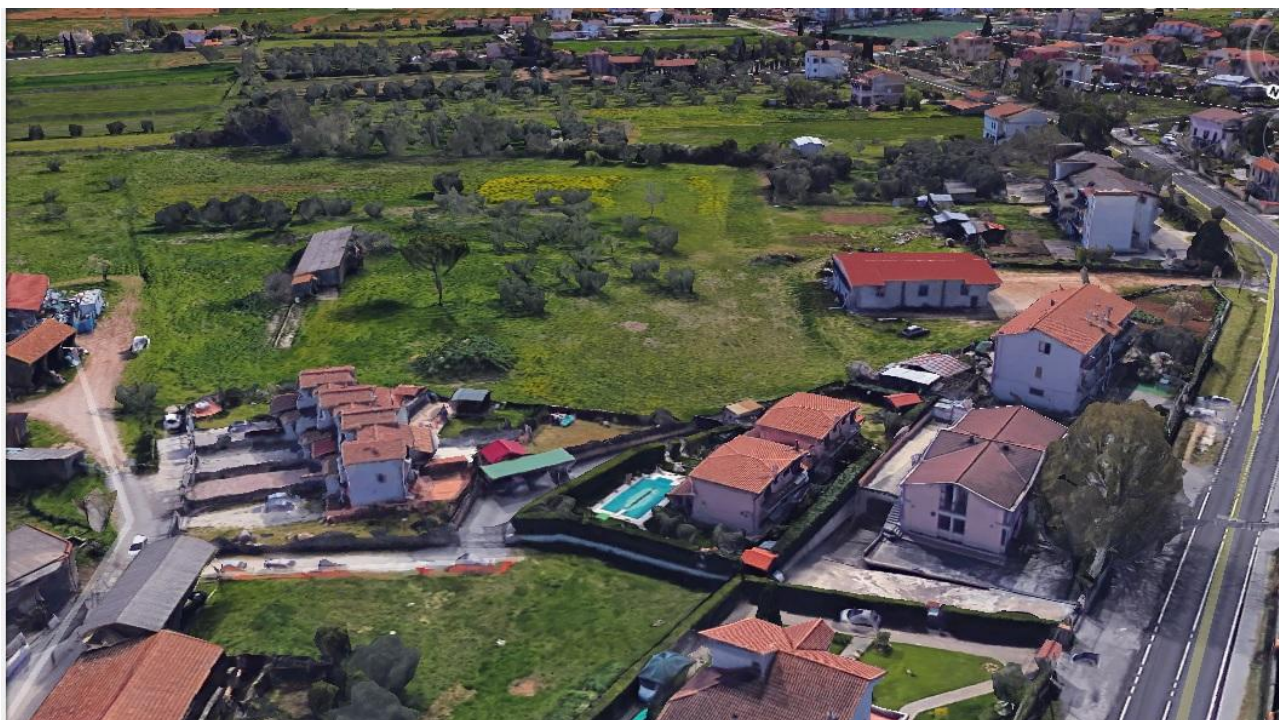
COPERTURA



Scala 1:200







Azioni o prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari dei luoghi cui subordinare l'attuazione degli interventi

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.

Prescrizioni riguardo i parametri edilizi e ambientali

Ai fini degli interventi di nuova edificazione si prevedono le seguenti prescrizioni generali:

- altezza massima: 7,00 m;
- numero massimo dei piani fuori terra: n. 2;
- distacco dalle strade: 5,00 m;

- distacco dai confini: 5,00 m;
- unità immobiliare minima: 90 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: 4 arbusti/100 mq di area permeabile; sono consentite solo specie autoctone.

Prescrizioni riguardo gli elementi costruttivi

Le norme seguenti sono previste per la realizzazione di tutti gli interventi edilizi al fine di garantire un opportuno inserimento dei fabbricati nel contesto urbano e naturale circostante.

- Le costruzioni dovranno rispettare il profilo naturale del terreno.
- Gli edifici dovranno essere realizzati con tipologia di copertura a tetto con falde inclinate.
- Il materiale di finitura esterna e i colori delle tinteggiature devono essere concordati con l'Ufficio Tecnico Comunale nell'ambito della gamma delle tonalità tenui.
- E' vietata la posa in opera di apparecchi per il condizionamento dell'aria sulle superfici esterne degli edifici.
- Sono ammessi solo infissi rivestiti esternamente in legno o interamente in legno o in metallo verniciato di colore bianco per le finestre e verde per le eventuali persiane.
- 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 2 m. dal filo del bordo stradale.

- Gli interrati e i seminterrati non potranno eccedere dal perimetro della superficie coperta del soprastante fabbricato.
- Ove sulle aree di intervento dovessero essere presenti individui arborei di pregio dovrà essere previsto, a cura e spese del soggetto realizzatore, l'espianto e il reimpianto degli stessi.

Motivazioni della localizzazione e delle azioni e prescrizioni tese ad attenuare gli effetti ineliminabili sul paesaggio

I nuovi fabbricati previsti dal PUA, come detto, sono stati localizzati in adiacenza alle aree già edificate a completamento e ricucitura del tessuto edilizio esistente, essendo ciò raccomandato dalle norme del PTPR per entrambi i tipi di paesaggio presenti ("agrario di continuità" e "insediamenti urbani") al punto 3.2 delle Tabelle B degli artt. 26 e 27.

Per quanto concerne le prescrizioni riguardo i parametri edilizi e ambientali, tali disposizioni derivano in parte dalle norme di PRG e in parte (unità immobiliare minima, indice di permeabilità e densità arborea/arbustiva) dalla volontà di realizzare un insediamento a basso impatto paesaggistico con pochi edifici di piccole dimensioni, opportunamente schermati dalla vegetazione e con ridotta estensione delle superfici impermeabili, ciò anche in conformità alle norme regolamentari previste dal PTPR (Tabelle C degli artt. 26 e 27).

Le prescrizioni riguardo gli elementi costruttivi, precedentemente specificate, riprendono, anch'esse, le norme regolamentari specificate dal PTPR nelle Tabelle C degli artt. 26 e 27.

Valutazione della compatibilità delle trasformazioni proposte dal piano con gli obiettivi del PTPR per gli ambiti di intervento

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 $12.473 \text{ mq} \times 0,11 \text{ mq/mq} = 1.372 \text{ mq}$

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.

Verifica di conformità con le norme del PTPR

Sebbene parte dell'ambito di intervento sia classificato come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" e sebbene, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni comunali al PTPR, la restante parte dell'ambito dovrebbe essere riclassificata come "Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione", la verifica di conformità alle norme del PTPR può positivamente essere condotta anche riferendosi alla disciplina (più restrittiva) prevista per il "Paesaggio Agrario di Continuità" (art. 26 del PTPR).

Per ciò che concerne, infatti, gli obiettivi di tutela generali specificati dall'art. 26 (commi 3 e 4), il PUA risulta conforme in quanto detti commi recitano:

3. *La tutela è volta alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine, alla valorizzazione della funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.*
4. *Previo procedura di valutazione di compatibilità paesistica in sede di esame di variante urbanistica, se ne può consentire uso diverso da quello agricolo e produttivo.*

Inoltre, come già chiarito in precedenza, con riferimento alla disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela (Tabella B dell'art. 26), per la costruzione di manufatti ad uso residenziale (punto 3.2) è *"Consentita la nuova edificazione in ambiti previsti negli strumenti urbanistici possibilmente da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate. In ogni caso l'edificazione è subordinata a valutazione di compatibilità paesistica e nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica dei nuovi insediamenti"*.