



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

ELABORATI 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:

 **EUROMADE 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



TITOLO TAVOLA

Relazione



NUMERO TAVOLA	FORMATO	SCALA	DATA DI EMISSIONE	REVISIONE
P.1			12 - 12 - 2012	08 - 04 - 2013



Comune di FIANO ROMANO

Piano Particolareggiato Palombaro-Felciare

Relazione





INDICE

PREMESSA

1. L'ELABORAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 1.1. Obiettivi generali
- 1.2. Individuazione e caratteri dell'area di intervento
- 1.3. Disciplina urbanistica sovraordinata e comunale

2. CRITERI DI PROGETTO

- 2.1. Inquadramento generale e schema Direttore
- 2.2. Sistema relazionale
 - 2.2.1. Viabilità
 - 2.2.2. Reti tecnologiche
- 2.3. Sistema insediativi
 - 2.3.1. Ambiti di intervento
 - 2.2.2. Sistema delle attrezzature
- 2.4. Sistema ambientale
- 2.5. Aspetti ambientali ed energetici

3. MODALITA' ATTUATIVE

- 3.1. Criteri generali
- 3.2. Acquisizione compensativa delle aree per gli standard
- 3.3. Incentivi per la realizzazione degli interventi pubblici
- 3.4. Schede Progetto e regole d'assetto morfologico

4. DATI QUANTITATIVI

- 4.1. Quantità edificabili di progetto
- 4.2. Standard urbanistici

5. VARIANTE URBANISTICA

- 5.1. Sintesi delle modifiche apportate al PRG
- 5.2. Impatti sul PRG

6. ATTUAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI





PREMESSA

Il Comune di Fiano ha affidato, con Determinazione Dirigenziale P.E.G. n.9 e 14 del 10/08/2011, al gruppo di lavoro costituito dalla Società Euromade Srl, in qualità di capogruppo, e da altri professionisti esperti, la redazione di uno strumento attuativo (Piano Particolareggiato) finalizzato alla riqualificazione e regolarizzazione dell'assetto urbanistico della Zona denominata "Palombaro – Felciare".

L'ambito territoriale con tale denominazione è stato suddiviso dal PRG vigente in due zone: una soggetta a edificazione diretta, e oggetto specifico del presente incarico, e una assoggettata, invece, a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A. località Palombaro Felciare) approvato con delibera del consiglio comunale n. 17 del 29/03/2001 e attualmente vigente.

Nell'ambito ad edificazione diretta, durante il corso della sua attuazione, si sono verificate alcune trasformazioni edilizie oggetto d'indagine e azioni legali da parte della magistratura, di recente parzialmente concluse, che avevano per oggetto sia le trasformazioni così come autorizzate dal Comune, sia la coerenza degli stessi interventi con quanto effettivamente realizzato.

A parte tale problematica, che ha determinato comunque un'urgenza nella predisposizione del presente Piano, tale zona si è sviluppata, a partire dalla fine degli anni '90, in forma convulsa e piuttosto caotica proprio per l'assenza di un Piano Attuativo. Oggi appare, infatti, priva di una viabilità sufficiente e adeguata alla popolazione insediata e insediabile, parzialmente aggredita da edificazioni abusive poi sanate, e, pertanto, in difetto sostanziale urbanizzazioni, spazi pubblici e aree a standard necessarie ad assicurare un adeguato livello di vivibilità di un quartiere. Un importante insediamento per la realtà locale che, di fatto, fra le aree interne al perimetro del PUA esistente e quelle oggetto del presente intervento ha una popolazione pari a ca.3612 abitanti sui complessivi 14.407 ab. del Comune di Fiano.





Da tali presupposti nasce la determinazione dell'A.C., di procedere alla predisposizione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica che avvii e sostenga il processo di riqualificazione della zona e, contestualmente, assicuri la sostenibilità urbanistica dello stato di fatto.

L'Amministrazione Comunale ha previsto, per lo svolgimento dell'incarico, che le attività si articolino in quattro fasi di lavoro, di cui la presente rappresenta la Terza. Tale fase consiste nella predisposizione del piano particolareggiato definitivo da sottoporre all'adozione da parte del Consiglio Comunale, in variante al PRG.

In particolare, a seguito della consegna da parte del gruppo di lavoro del documento programmatico relativo alla Fase I dell'incarico, la Giunta Comunale del Comune di Fiano Romano, in data 30.11.2011 con Delibera n.224, ha proceduto ad approvare detta relazione e a fornire i seguenti indirizzi:

- o Le aree esterne alla zona Palombaro – Felciare da coinvolgere nel piano per il reperimento di standard urbanistici dovranno essere prioritariamente reperite lungo l'asse insediativo di Via Tiberina, a completamento del tessuto urbano già insediato;
- o Dovrà essere data, per quanto possibile, piena conformità urbanistica alle attrezzature non residenziali insediate prevalentemente lungo l'asse di Via Tiberina (lato Palombaro);
- o Ricomprendere nell'ambito d'intervento del piano le zone D1 (produttive) attualmente insediate lungo Via delle Felciare e all'incrocio tra Via Tiberina e Via Venezia (ad oggi anacronisticamente vincolate alla sola utilizzazione industriale e artigianale), individuando opportune forme di flessibilità riguardo le destinazioni d'uso, al fine di permetterne una utilizzazione prevalentemente per servizi privati;
- o Escludere, dall'ambito d'intervento del piano, la zona F6 di Via Venezia, poiché già attuata attraverso titoli abilitativi che prevedevano la localizzazione dei relativi standard urbanistici e, soprattutto, poiché su detta zona gravano contenziosi, tra il





Comune di Fiano e soggetti privati, pendenti di fronte alla giustizia amministrativa;

- o Prevedere, in generale, nell'ambito della normativa del Piano Particolareggiato in corso di redazione, un'estesa possibilità, eventualmente anche incentivata, di realizzare volumi non residenziali attraverso cambi di destinazione d'uso da abitazioni a servizi, commerciale, etc;
- o Prevedere, in particolare, fatta salva una puntuale verifica di fattibilità tecnico – normativa, la possibilità di attuazione delle seguenti proposte d'intervento:
 - Proposta finalizzata alla realizzazione di un teatro privato in Via Venezia con contestuale cessione di un'area per parcheggio pubblico lungo Via delle Felciare (ang. Via Padova) di cui alla delibera di indirizzi del 14.02.2011 (Del. C.C. 4/2011);
 - Proposta finalizzata alla realizzazione di una casa di riposo per anziani lungo Via San Sebastiano, attraverso cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente da residenziale a non residenziale, di cui all'istanza prot. n. 29107 del 22.11.2011;
 - Proposta, di cui all'istanza prot. 29509 del 24.11.2011, finalizzata alla realizzazione di volumetrie non residenziali in luogo delle abitazioni previste dal vigente PRG nel lotto (zona B4) all'incrocio tra Via Tiberina e Via delle Felciare (ingresso alla zona Palombaro dal centro città), nella quale si prevede, peraltro, la realizzazione, a carico dei proponenti, di un marciapiede pubblico, attualmente assente.

Il gruppo di lavoro ha preso atto di tali indicazioni e dopo averne verificato la sostenibilità tecnica ha proceduto alla predisposizione di uno schema preliminare di assetto del territorio, riportante la Proposta di Intervento





(Programma Preliminare e Norme Tecniche), così come previsto per la Fase II dell'incarico.

In tale stesura preliminare sono state avanzate alcune proposte in merito alle quali l'Amministrazione Comunale si è espressa con Deliberazione di Consiglio Comunale n.3 del 21.01.2012 impartendo le seguenti direttive

"... dare atto, in particolare, che:

- Gli interventi edilizi previsti per la generalità dell'ambito di intervento consentiranno di dare attuazione all'auspicata regolarizzazione urbanistica;*
- I previsti meccanismi di cessione compensativa consentiranno di dotare l'ambito di intervento delle opportune aree per verde, parcheggi e servizi senza costi di acquisizione per l'Amministrazione Comunale e secondo un metodo equo, per quel che riguarda la tutela dei legittimi interessi privati, fatta salva la richiesta al gruppo di progettazione, con riferimento alle aree di cessione attualmente in zona agricola, di verificare la fattibilità tecnica di un lieve incremento dell'indice e/o della quota di area che resterà di proprietà del cedente, senza che ciò comporti un eccessivo consumo di suolo non edificato;*

Di approvare la scelta del gruppo di progettazione di estendere il perimetro del piano particolareggiato alla fascia di territorio compresa tra Via Padova, Via San Sebastiano e Via Firenze e alla fascia di territorio compresa tra Via Padova, Via Tiberina e Via Genova, fatta salva l'esclusione dell'area interessata dal progetto (codice n. 685) presentato da Bios spa nell'ambito del Programma Integrato di Sviluppo della Valle del Tevere e della Sabina, per il quale risultano già avviati i procedimenti amministrativi volti all'approvazione di specifica variante puntuale di PRG;

Di approvare, in linea generale, le scelte e le indicazioni del gruppo di progettazione riguardo la possibilità e le modalità di attuazione delle proposte puntuali di intervento indicate nella citata Del. G.C. 224/2011;

Di dare le seguenti indicazioni al gruppo di progettazione per quel che riguarda le "aree esterne" (oggi agricole) da includere nel piano particolareggiato per il reperimento degli standard urbanistici:





- *Ferma restando la fattibilità di entrambe le aree indicate dal gruppo di progettazione, verificata la consistenza del fabbisogno di aree esterne da reperire, si ritiene che l'ambito compreso tra Via del Capocroce, Via Tiberina e Via San Lorenzo sia, tra quelli proposti, il maggiormente adatto ad essere incluso nel piano particolareggiato, in quanto tale inclusione consentirebbe la realizzazione di un intervento, significativo a scala cittadina, volto alla ricucitura del tessuto urbano e degli insediamenti esistenti e previsti (CPR 7, area F6 di Via del Capocroce, zona Palombaro - Felciare), andando a costituire, attraverso una progettazione unitaria, un complesso prevalentemente verde (parco attrezzato) in cui insediare funzioni pubbliche e private di livello elevato, consistenti in una quota di residenze di qualità, in un'area per servizi pubblici di notevole estensione e nelle superfici, presumibilmente commerciali, di futura realizzazione, già previste dal PRG vigente nell'area F6 del Capocroce;*

Di richiedere, inoltre, al gruppo di progettazione la predisposizione, tra gli elaborati del Piano Particolareggiato in oggetto da sottoporre ad adozione, di uno "Schema Direttore" riguardante l'intera zona C3 "Palombaro - Felciare", che detti anche i criteri generali, in termini di indirizzo, cui conformare un intervento di ripianificazione, da adottare nel prossimo futuro, dei settori della zona attualmente soggetta a PUA, esclusi dal perimetro del piano in oggetto...."

Successivamente, con nota dell'Area Urbanistica e Sviluppo del Territorio, prot.4765 del 16.02.2012, sono state impartite le "... seguenti ulteriori indicazioni per la redazione del Piano Definitivo...":

- *l'ambito oggetto di piano particolareggiato deve essere esteso alla porzione di zona C3 gravante lungo Via Pescara (lato sud);*
- *il lotto coincidente con il comparto D2 del vigente PUA Palombaro - Felciare (appezzamento di terreno all'incrocio tra Via Firenze e Via S. Sebastiano) è caratterizzato da una modalità di calcolo delle consistenze edificabili, tipica dei comparti del PUA Palombaro soggetti a significative cessioni, che ne consiglia l'esclusione dal redigendo piano particolareggiato e l'inclusione nella prevista "seconda fase" di intervento di ri-pianificazione relativo ai settori restanti del PUA Palombaro vigente;*





- *si richiede di operare un'attenta verifica di fattibilità riguardo le aree individuate come soggette a cessione compensativa, qualora le stesse siano caratterizzate da una significativa frammentazione dell'assetto proprietario; in tal senso, nei limiti di fattibilità relativi al soddisfacimento del fabbisogno di standard, dovrà essere valutata la possibilità di escludere dette aree dall'applicazione del meccanismo di cessione compensativa;*
- *nella determinazione degli indici e delle altezze massime dovrà tenersi conto delle limitazioni poste dalle norme del PTP n. 4 "Valle del Tevere";*
- *nella individuazione delle norme di intervento sulle zone attualmente classificate come D1, dovrà tenersi conto della possibilità di mantenere l'attuale destinazione produttiva e del fatto che, ad oggi, la capacità edificatoria di tali aree consiste in un IUF pari a 0,60 mq/mq;*
- *si richiede di verificare la fattibilità di un'ipotesi secondo la quale, su base volontaria, dietro opportuno incentivo, nelle aree "interne" al Palombaro soggette a cessione compensativa, sia prevista, a carico del privato, l'attuazione di tutte le sistemazioni previste dal PP per la parte pubblica soggetta a cessione gratuita, anche qualora l'importo per la realizzazione delle stesse superasse la consistenza del contributo di costruzione dovuto; in tal modo si garantirebbe l'efficacia del piano non solo per quel che riguarda l'acquisizione delle aree pubbliche, ma anche per quanto concerne l'attuazione degli interventi di interesse pubblico.*

Sulla base di tali indirizzi e indicazioni è stato, pertanto, predisposta la bozza di Piano Definitivo consegnato al Comune di Fiano con prot. 11215 del 30.04.2012 .

Successivamente a tale consegna, nel corso del 2012, si sono aggiunte alcune ulteriori indicazioni da parte dell'A.C. riguardanti, in particolare il fabbisogno di standard urbanistici e il reperimento delle aree ad essi da destinarsi. Infatti, comunicazione del 09.08.2012, prot.21112 veniva richiesto, nei limiti della fattibilità tecnica di ridurre, rispetto alle elaborazioni del PP consegnate in data 30.04.2012, l'estensione delle aree reperite, a tal fine, in ambito agricolo.





Per compensare tale riduzione, l'A.C. suggeriva di rivedere i conteggi degli standard individuati nella precedente stesura del PP, prendendo in considerazione i seguenti elementi:

- *l'applicazione delle quantità minime previste dall'art. 4 del D.M. 1444/68 per quanto riguarda le zone C; ci si riferisce, in particolare:*
 - *al fatto che la determinazione in 15 mq/ab. del fabbisogno per verde pubblico vale solo per aree contigue o in rapporto visuale con connotati naturali del territorio e con preesistenze storico - artistiche ed archeologiche;*
 - *al fatto che viene indicato in 12 mq/ab. il fabbisogno complessivo per gli insediamenti con densità fondiaria minore a 1 mc/mq anche in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;*
- *le possibilità previste dalla L.R. 21/2009, anche e soprattutto alla luce della I e II circolare interpretativa e delle recentissime modifiche del testo, riguardo la "monetizzazione" degli standard urbanistici;*
- *il reperimento di aree per standard urbanistici, attraverso il ricorso alla cessione compensativa, all'interno di aree inedificate interessate dall'attuale PUA Palombaro Felciare contigue alla zona C3 ad edificazione diretta..*

Inoltre, nella medesima nota del 09.08.2012, si faceva presente al gruppo di lavoro che:

- *l'avviso pubblico del 29.05.2012 approvato con Del. G.C. n.126 del 24.05.2012, finalizzato al reperimento di aree a standard urbanistici per la realizzazione del nuovo complesso parrocchiale aveva dato esito positivo e che, pertanto, dovevano essere inserite nel PP, con tale destinazione, le aree p.lle 239 e 320 del F. 21, messe a disposizione dai proprietari a tal fine e, per altro, già inserite nella bozza di PP consegnata nell'aprile 2012;*
- *occorreva modificare la viabilità prevista nella bozza del 30/4 u.s., con particolare riferimento all'area Capocroce / Tiberina / S.Lorenzo, tenendo conto anche del progetto di "viabilità di gronda" tra Fiano, Capena e Castenuovo, ..., con riguardo*



*all'attestazione in corrispondenza dell'incrocio tra Via Tiberina e
Via S. Lorenzo*

Sulla scorta, pertanto, di tali ulteriori indicazioni veniva predisposta la presente stesura definitiva del PP.

1. L'ELABORAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1.1. OBIETTIVI GENERALI

In coerenza con quanto deliberato nei diversi provvedimenti di indirizzo emanati dall'A.C. di Fiano Romano, il presente Piano Particolareggiato Palombaro-Felciare si propone il perseguimento dei seguenti obiettivi generali:

- riqualificare l'ambito di progetto intervenendo sulle carenze infrastrutturali, di spazi pubblici e di servizi; in particolare, allargando la viabilità di accesso, integrando e potenziando le opere di urbanizzazione primaria esistenti, dotando, sia internamente all'ambito edificato che esternamente ad esso, l'intero sistema delle necessarie aree per standard urbanistici;
- integrare il sistema delle funzioni, oggi quasi esclusivamente di tipo residenziale, con l'inserimento di spazi per attività terziarie capaci di integrare la qualità della vita e la vitalità degli spazi pubblici previsti dal piano nell'ambito d'intervento;
- dimensionare nuovamente la previsione del PRG attraverso l'aumento degli indici di densità territoriale in relazione alla situazione d'incremento demografico ed edilizio venutosi a creare in base all'interpretazione e applicazione delle vigenti disposizioni normative, ritenute dalle sentenze in essere non legittime;
- determinare la dotazione degli standard urbanistici minimi discendenti da tale nuova previsione dimensionale, ottemperando nella manovra urbanistica anche alle carenze ereditate dalle precedenti variazioni normative (conseguenti alla variazione della consistenza demografica del Comune di Fiano Romano) e dal PRG medesimo, ricorrendo, a tal



fine, all'ampliamento del perimetro del Piano Particolareggiato sulla limitrofa zona soggetta ad attuazione mediante PUA e mediante la limitata inclusione di aree attualmente destinate a zone agricole (superamento della confisca delle abitazioni);

- individuare e recepire dalle fonti legislative più recenti (Legge sul recupero dei sottotetti L.R. n. 13/2009 e Piano-Casa L.R. n. 10/2011) le più idonee disposizioni che consentano di incamerare anche la quota parte di cambi di destinazione d'uso edilizio, senza che gli stessi incidano direttamente sul dimensionamento degli standard urbanistici ("monetizzazione" della carenza di urbanizzazione secondaria);
- prevedere il riordino e l'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria, destinando gli oneri concessori alla loro realizzazione;
- prevedere meccanismi di acquisizione delle aree mediante procedure compensative che limitino il ricorso all'istituto dell'esproprio evitando, in questo modo, di attingere alle limitate risorse pubbliche;
- prevedere ulteriori meccanismi incentivanti sotto forma di contratti di Partenariato Pubblico-Privato ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Pertanto, si è proceduti con la predisposizione di un Piano che:

- o preveda la ridefinizione dell'assetto urbano dell'area attraverso:
 - l'individuazione delle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici,
 - il ridisegno della viabilità mediante brevi nuovi interventi integrativi e adeguamento della viabilità esistente;
 - la creazione di spazi di aggregazione e/o per la localizzazione di attrezzature internamente al tessuto edificato,
 - il disegno del sistema degli interventi pubblici, mediante specifiche regole morfologiche di intervento, al fine di favorire un'organizzazione spaziale del sistema degli spazi pubblici e di socializzazione internamente ed esternamente all'area edificata;
- o risolva, mediante interventi edilizi compatibili con l'edificato esistente, le problematiche di uso improprio delle volumetrie non





- assentite, ma esistenti che si sono costituite nel tempo nelle "maglie larghe" delle precedenti normative di intervento;
- o individui meccanismi compensativi volti a integrare le risorse pubbliche derivante dagli Oneri, ai fini del reperimento e della realizzazione delle OO. Di UU. primaria e secondaria.

1.2. INDIVIDUAZIONE E CARATTERI DELL'AREA DI INTERVENTO

L'ambito individuato in prima istanza dal C.C. come area di intervento del presente Piano, si presenta come un'area sostanzialmente edificata con pochi lotti ineditati che, come si è già anticipato, nel Piano vigente era individuato come ambito soggetto a intervento diretto.

Tale ambito, con una superficie territoriale di ca.106 ha, di forma irregolare, è racchiuso sostanzialmente fra la via Tiberina a ovest e la San Sebastiano a est, le quali costituiscono le due principali arterie di accesso al centro storico, mentre, a nord, è chiuso dalla via Padova e a sud da via Pescara, le quali riconnettono trasversalmente le due suddette arterie principali.

L'area si è sviluppata fra la fine degli anni '90 e primi del 2000 con un'edilizia di vario genere e, di fatto, senza una regolamentazione unitaria. L'ambito è particolarmente strategico da un punto di vista localizzativo e morfologico. Infatti, l'area quasi del tutto pianeggiante, è situata non distante dal centro storico di Fiano, a la stessa distanza dal centro commerciale Feronia e, soprattutto, a ca. 2 km dal casello dell'autostrada RM-FI e lungo la via Tiberina, pertanto, in diretta e agevole connessione con Roma. Così, questo quartiere costituisce, di fatto, un vero e proprio piccolo villaggio giardino della periferia romana da cui dista meno di 20 min. di auto.

Le tipologie edilizie, ovviamente per la quasi totalità a carattere residenziale, sono le più varie: case a schiera, ville bi-tri-quadrifamiliari e vere e proprie palazzine per appartamenti.

Dall'esame della zona individuata dall'A.C. come ambito di intervento, è apparso subito come la presenza delle dotazioni di standard urbanistici fosse del tutto inadeguata sostanzialmente per due motivi:





- le aree a standard, essendo la zona assoggettata a intervento diretto, erano state individuate all'interno della dotazione di PRG e, quindi, non direttamente a contatto con l'area in oggetto;
- la dotazione prevista dal PRG era completamente sottodimensionata in quanto calcolata con lo standard di 12 mq./ab. previsto per Comuni con popolazione al di sotto dei 10.000 ab., mentre oggi Fiano ne conta ca. 14.400, la zona si era sviluppata in forma più intensiva rispetto al programmato a causa dei fenomeni abusivi descritti in premessa.

Fin da subito, perciò, si è evidenziata la necessità di procedere al reperimento di una dotazione di aree a standard fortemente incrementata rispetto a quanto previsto dal PRG. Operazione che, però, considerato lo stato di quasi saturazione edificatoria dell'area, ha portato a rivolgersi, per il reperimento delle stesse, agli ambiti immediatamente adiacenti all'area di studio.

Contestualmente, è apparso altrettanto evidente come la zona oggetto iniziale del Piano, che coincide con quella individuata dal PRG per l'attuazione diretta, sia strettamente connessa a quella assoggettata al P.U.A. località Palombaro – Felciare e come, in particolare, la rete viaria sia comune ai due ambiti. In particolare, due ambiti ricadenti nel perimetro del P.U.A. esistente stretti fra l'ambito in oggetto e, da un lato la via Tiberina e dall'altro la via San Sebastiano, sono apparsi particolarmente strategici per una coerente progettazione dell'ambito, proprio anche al fine di dare continuità alla rete viaria e al sistema dei servizi.

Pertanto, al fine di dare continuità agli interventi di riqualificazione della rete viaria e delle OO.UU. primaria, nonché al fine di reperire in immediata adiacenza all'ambito di progetto una buona parte delle aree destinate a standard urbanistici, si è proposto l'ampliamento del perimetro oggetto dell'incarico (zona a intervento diretto) includendo le due suddette fasce lungo la via San Sebastiano e la via Tiberina, attualmente ricadenti nel P.U.A. località Palombaro – Felciare (settori D e F).

Tale ampliamento, sebbene per la gran parte dedicato alla individuazione di aree per il reperimento degli standard urbanistici, non è stato, però sufficiente e, pertanto, sia al fine del reperimento degli standard sia





nell'ottica di un rafforzamento e qualificazione dell'asse della via Tiberina, si sono ipotizzati alcuni ulteriori ampliamenti del perimetro lungo tale arteria, in aree attualmente agricole non vincolate.

Fra tali ipotesi alternative formulate dal gruppo nello studio di Fase II, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto che "... l'ambito compreso tra Via del Capocroce, Via Tiberina e Via San Lorenzo..." fosse "... tra quelli proposti, il maggiormente adatto ad essere incluso nel piano particolareggiato ...".

Successivamente alla presentazione della Bozza di Piano Definitivo l'Amministrazione Comunale ha, però richiesto di limitare al minimo gli interventi in detta zone agricole e, al fine di mantenere un livello adeguato degli standard urbanistici ci si è rivolti nuovamente verso il limitrofo ambito P.U.A.. Infatti, anche a seguito delle considerazioni effettuate nel predisporre uno schema direttore generale dell'intero ambito Palombaro-Felciare, costituito dalle aree P.U.A. più quelle ad ex attuazione diretta, si è scelto di inserire nel perimetro del presente Piano, anche un'area ricadente nell'ambito P.U.A. situata baricentricamente all'intero sistema Palombaro-Felciare. Tale area costituisce una cerniera molto importante ed, essendo sostanzialmente libera, ben si presta, proprio per la sua localizzazione baricentrica, a divenire il principale nucleo aggregativo per servizi e spazi pubblici di tale ambito urbano.

Sulla base di tali considerazioni del gruppo di progettazione e delle scelte dell'A.C. è stato definito il nuovo perimetro di intervento che include, attualmente, un ambito di ca. 147.5 ha. Tale ambito si sviluppa, sempre con forma irregolare, a partire dal lato sinistro della via Tiberina, all'altezza di via di San Lorenzo e si sviluppa fino a via San Sebastiano per la parte a nord, mentre, per la parte più a sud, parte dalla via Tiberina e si ferma lungo via Padova a nord e via Pescara a sud, che formano una prima demarcazione con l'ambito soggetto a PUA, anche se tale demarcazione è, in realtà, piuttosto irregolare e non segue interamente lo sviluppo delle due strade.





1.3. DISCIPLINA URBANISTICA SOVRAORDINATA E COMUNALE

Piano Territoriale Paesistico Regionale

Le aree oggetto del presente Piano ricadono all'interno della Tav.A del PTPR in tre differenti categorie di Paesaggio:

- Paesaggio urbano, che riguarda solo una parte più interna al perimetro del vecchio ambito a attuazione diretta, una zona a ridosso della via Tiberina a nord dell'incrocio con la via Padova e un altro ambito più a nord, sul lato ovest della Tiberina, all'incrocio sempre con la via Padova (anche se, di fatto, l'ambito già urbanizzato è molto più ampio e ricopre tutta l'area fra la via Tiberina e la via San Sebastiano);
- Paesaggio agricolo di continuità, che riguarda sostanzialmente la gran parte della zona soggetta ad attuazione diretta, escluse ovviamente le suddette aree, a partire all'incirca dalla ipotetica linea che divide l'ambito a metà fra via Tiberina e via San Sebastiano;
- Paesaggio agricolo di valore, che riguarda: parte dell'area individuata per il reperimento degli standard, appunto, in zona agricola, la restante parte dell'ambito ad attuazione diretta e le aree ex P.U.A. inserite nel presente Piano, a partire dalla suddetta immaginaria linea di divisione mediana fino alla via San Sebastiano; inoltre, tale ultima fascia, comprendete parte delle aree ad attuazione diretta e delle aree ex P.U.A., per la quasi totalità risulta anche vincolata nella Tav. B del PTPR quale ai sensi delle lett. c) e d) della normativa quali "...beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche.

Rispetto a tali previsioni, il Piano opera nel rispetto dei vincoli anche se la situazione di fatto, per la quasi totalità delle aree non corrisponde con quanto rilevato nel PTPR, in quanto, come già evidenziato, fatta eccezione per parte dell'area agricola annessa per l'integrazione degli standard, l'ambito è per la quasi totalità già edificato.

Piano Territoriale Provinciale Generale

L'area di progetto ricade, nella Tav.2 del PTPG, sostanzialmente in due ambiti:

- Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti, per tutta la zona C3 del PRG vigente, sia soggetta ad attuazione diretta che a PUA;





- Territorio agricolo, per l'area di ampliamento individuata all'incrocio fra la via Tiberina a la via Padova;

Inoltre, il PTPG prevede due ulteriori indicazioni:

- l'Area Protetta Regionale APR35, nella quale viene individuato il vincolo già evidenziato nel PTPR relativamente a parte dell'area ricadente in zona C3 già edificata;
- il Limite Operativo di Contenimento degli Insedimenti, il quale segue la via Tiberina per tutta la lunghezza della zona, estromettendo, pertanto, la suddetta area individuata all'incrocio fra via Tiberina e via Padova per il reperimento degli standard.

Visto quanto sopra, il presente Piano rispetta, nella sostanza, tutte le previsioni e le indicazioni riportate nel PTPG fatta salva l'ultima indicazione relativa al contenimento degli insediamenti.

La proposta di estensione in area agricola, però, oltre a essere stata ulteriormente limitata rispetto alle previsioni originarie del presente PP, è completamente motivata ai fini del reperimento degli standard. Inoltre, occorre evidenziare che, di fatto, l'area scelta è già parzialmente compromessa da edilizia esistente e, soprattutto, dall'intervento per la realizzazione di un centro commerciale in corso di approvazione. A ciò si aggiunga che, a seguito della procedura pubblica attivata dall'A.C. nel 2012 ai fini del reperimento a standard per il reperimento del nuovo complesso parrocchiale, tale area è stata di fatto inserita nell'ambito delle aree trasformabili. Tutti questi elementi evidenziano, pertanto, che l'effettivo "limite urbano" è, nella realtà dei fatti già stato parzialmente traslato, almeno in quel tratto, oltre la via Tiberina.

Inoltre, il presente Piano prevede proprio di costituire un limite morfologico che, coerentemente con le indicazioni del PTPG, definisca in modo univoco tale confine, anche se traslato rispetto alle previsioni del PRPG medesimo, ricomprendendo all'interno le zone necessarie al reperimento degli standard.

Piano Regolatore Generale Vigente

Come già evidenziato in premessa il PRG vigente inquadra le aree oggetto di intervento all'interno di quattro zone:

- Sottozona C3 – Edilizia estensiva, che riguarda l'ambito a intervento diretto oggetto principale del presente Piano;





- Sottozona C3 – Edilizia estensiva, ricadente in comprensori da attuare con P.U.A., che riguarda gli ambiti di integrazione individuati lungo la via San Sebastiano, lungo la via Tiberina e centralmente rispetto all'intero ambito urbano Palombaro-Felciare;
- Sottozona D1 – Zone artigianali e industriali esistenti di completamento, che riguardano una piccola area esistente all'interno del perimetro del Piano la quale viene adeguata e trasformata compatibilmente con gli usi esistenti nel contesto;
- Sottozona E1 – Zona agricola normale, che riguarda un'area, limitata e già parzialmente compromessa, sul lato est della via Tiberina introdotta successivamente nell'ambito di intervento al fine del reperimento del fabbisogno di standard urbanistici.

Viste, quindi, le destinazioni previgenti individuate al PRG del Comune di Fiano per l'è aree ricadenti nell'ambito di intervento, è evidente che il presente Piano dovrà essere approvato in variante al PRG stesso.

2. CRITERI DI PROGETTO

2.1. INQUADRAMENTO GENERALE E SCHEMA DIRETTORE

Il presente Piano, così come richiesto dall'A.C. successivamente all'incarico, è stato inserito in un disegno più ampio del comparto Palombaro-Felciare riguardante anche l'intero ambito attualmente già oggetto di P.U.A..

Tale esigenza nasce dall'evidente unitarietà morfologica e infrastrutturale dell'ambito così ampliato, per il quale si manifesta analogha carenza di attrezzature, spazi pubblici e viabilità.

Ferma, quindi, la scelta di portare in approvazione, in forma prioritaria, l'ambito individuato con il presente Piano, lo stesso è stato immaginato come anticipazione di un assetto del territorio riportato in un disegno di insieme che integra tutte le carenze riscontrate sulla gran parte del territorio a sud del centro storico di Fiano. Il gruppo di progettazione condivide l'esigenza manifestata dall'AC di considerare unitariamente le due zone Palombaro-Felciare al fine di proporre un assetto complessivo idoneo a colmare i gravi





deficit di qualità urbana – insufficienza di reti e servizi, monofunzionalità, assenza e incuria dello spazio pubblico, disciplina delle destinazioni d’uso - dovuti a situazioni pregresse.

In base alle premesse, circa la similarità dei caratteri ambientali, morfologici ed edilizi dell’area oggetto del presente progetto di Piano Attuativo e dell’area soggetta al PUA vigente, la metodica proposta dal presente Schema è analoga a quella adottata per il Piano Attuativo e gli indirizzi per l’assetto dell’area del PUA rappresentano il naturale completamento e sviluppo delle scelte effettuate in detto Piano.

In primo luogo, poiché la zona è prevalentemente già edificata, anche qui si porrà il problema del reperimento delle aree idonee alla realizzazione degli standard; problema che si propone di risolvere, analogamente a quanto previsto nel Piano Attuativo, adottando il criterio della cessione delle aree per standard attraverso una compensazione edificatoria da realizzare su parte delle stesse aree individuate.

Quote di cessione e di edilizia compensativa, indici, altri parametri e destinazioni d’uso saranno stabiliti sia in base alla normativa del PUA vigente, sia in analogia a quanto proposto per il Piano Attuativo della zona ad edificazione diretta. L’edificabilità concessa alle aree individuate per gli standard, da realizzarsi sul 35% della superficie complessiva, sarà comunque uguale o maggiore di quella attribuita alle altre aree edificate o edificabili. Il che comporta parità di trattamento per tutte le aree, sia edificate sia libere sia destinate a standard.

Circa il calcolo degli abitanti per stabilire la quantità di aree necessarie per gli standard si adatteranno, in prima approssimazione, i parametri del DM 1444/68 (30mq e 100mc / ab) mettendoli comunque a confronto, ove disponibili, con i dati anagrafici sugli abitanti effettivi residenti o alloggiati. Poiché tale confronto evidenzia ovunque come lo spazio pro-capite ipotizzato dal DM sia ormai largamente inferiore allo spazio realmente occupato, i parametri effettivi da adottare saranno discussi e stabiliti con i competenti uffici della Regione.

Nel caso che le aree individuate per gli standard all’interno del PUA siano sufficienti a coprire il fabbisogno relativo all’edilizia esistente le eventuali





altre aree libere saranno confermate edificabili. Viceversa, nel caso che non risulti possibile coprire l'intero fabbisogno di standard all'interno della zona PUA, il residuo necessario sarà reperito all'esterno nell'apposita area indicata come centralità urbana adiacente al lato ovest della Tiberina.

Risolto il problema degli standard, il presente schema propone i seguenti indirizzi riguardanti l'assetto complessivo della zona, indirizzi del tutto congruenti con il progetto del Piano Attuativo oggetto dell'incarico:

1. completare e integrare la **rete stradale**, oggi largamente insufficiente, sia con nuove tratte interne di interconnessione con la zona oggetto del Piano Attuativo sia con tratte di collegamento della rete con gli assi urbani perimetrali (Via Tiberina, V. San Sebastiano, via dello Sport);
2. localizzare all'interno o, in caso di necessità, anche all'esterno della zona, alcune **centralità** (servizi multifunzione, verde, spazi di socializzazione) di livello urbano e locale al fine di conferire alla zona una struttura urbana efficiente e vivibile;
3. realizzare, per quanto, possibile, una **cintura verde** lungo il perimetro sud ed est della zona, al fine di incrementarne la qualità ambientale e distanziare l'edificazione dagli assi stradali.

Circa la metodica, la sequenza delle operazioni che si propone è la seguente:

1. rilievo quantitativo, in termini di volumi e superfici, dell'edilizia esistente;
2. calcolo degli abitanti ivi residenti o alloggiati, sia in base ai dati anagrafici eventualmente disponibili, sia, parallelamente, in base al parametro mc o mq / abitante vigente;
3. reperimento delle aree necessarie a coprire il fabbisogno di standard tra quelle disponibili nonchè idonee per accessibilità e localizzazione
4. eventuale ricorso ad aree esterne, quale quella indicata nel disegno come "Centralità Urbana" sul lato Ovest della via Tiberina, nel caso di insufficienza delle aree di cui al p.3;





5. ricalcolo degli standard in base all'edificazione generata dalle compensazioni e reperimento delle aree relative;
6. censimento delle eventuali aree residue libere edificabili;
7. individuazione e reperimento delle aree verdi di cintura;
8. ricalcolo degli standard in base all'edificazione generata dalle aree libere residue e dalla compensazione delle aree di cui al p.7;
9. verifica e scelta dei nuovi tracciati stradali;
10. scelta delle centralità e relative indicazioni morfologiche e funzionali;
11. disegno dello schema definitivo.

2.2. SISTEMA RELAZIONALE

Come si è già evidenziato nella descrizione dello schema di assetto generale, l'obiettivo principale è quello di avviare la riqualificazione di un sistema insediativo che, nel tempo, in particolare per l'ambito oggetto del Piano che era stato previsto in attuazione diretta dal PRG, è cresciuto in forma disordinata e senza una pianificazione particolareggiata.

Tale approccio ha portato alla costituzione di un sistema relazionale debole e fortemente carente in tutte le sue componenti: viabilità e reti.

2.2.1. Viabilità

Al fine, di costituire un sistema viario efficiente sono stati previsti tre ordini di interventi:

- l'adeguamento, mediante allargamento della sede stradale, della gran parte della viabilità esistente internamente al quartiere e di connessione fra via Tiberina e via San Sebastiano in coerenza con quanto già previsto dal PRG vigente e con il P.U.A. limitrofo per le aree originariamente ricadenti in quest'ultimo e incluse, invece, nel presente piano;
- alcuni nuovi limitati tracciati di riconnessione e riammagliamento del sistema viario complessivo interno all'area;
- l'infrastrutturazione e adeguamento della via Tiberina e delle sue principali intersezioni con la maglia di accesso al quartiere.





In particolare, in quest'ultima categoria di interventi è prevista la realizzazione di due snodi, completamente a raso:

- uno di raccordo fra la via Tiberina, via Venezia e la strada provinciale 15a, in ottemperanza a quanto richiesto dall'A.C.;
- un secondo, costituito da una rotatoria, che poco più a nord di via dello Sport, connette il grande viale di recente costruzione con la via Tiberina, a cui accede lato ovest.

2.2.2. Reti tecnologiche

Per quanto riguarda le opere a rete, si è effettuato, per quanto possibile un censimento piuttosto dettagliato di quelle esistenti sulla base delle documentazione fornita dall'A.C..

Per tutti i sistemi, idrico, fognario e di illuminazione pubblica è stata previsto un adeguamento che consenta una maggiore efficienza e, soprattutto il completamento della maglia esistente.

In particolare, però, è stata rilevato un'importante stato di inadeguatezza dei due sistemi principali, idrico e fognario, non direttamente dipendente dallo stato delle reti dell'ambito di Piano.

Infatti, è risultato che:

- i depuratori comunali Mascherone e Doria versano in uno stato di rilevante saturazione;
- esiste una perdurante scarsità dell'apporto di acqua potabile da parte dei pozzi di alimentazione dell'acquedotto comunale.

In tal senso, a seguito dei numerosi atti e provvedimenti l'Amministrazione Comunale che hanno denunciato tale stato, l'AceA Ato 2 spa, in qualità di gestore del servizio idrico integrato, ha assunto un impegno diretto a porre in essere interventi adeguati a risolvere le problematiche emerse.

Ciò impone di subordinare l'attuazione del presente Piano ad una programmazione che tenga conto, nel tempo, dell'effettivo livello di adeguamento degli impianti.

Pertanto, preliminare e/o contestualmente all'adozione del presente Piano si auspica che l'A.C. adotti un provvedimento di programmazione che differisca nel tempo gli interventi edilizi del presente PP, le cui fasi siano



direttamente collegate alla realizzazione degli interventi, da parte del gestore del servizio idrico integrato, necessari per superare lo stato di inadeguatezza di tali reti innanzi rilevato. Gli elementi per tale programmazione sono stati riportati al successivo cap. 6. Attuazione e Programmazione.

2.3. SISTEMA INSEDIATIVO

2.3.1. Ambiti di intervento

Il piano, per quanto concerne la nuova edificazione prevede, per tali ambiti, il completamento del tessuto esistente mediante attuazione diretta.

I lotti sottoposti a tale regime in realtà sono molto pochi in quanto, quelli più ampi e centrali rispetto all'area di intervento e ancora liberi sono stati, per la gran parte, destinati ad attrezzature pubbliche con il meccanismo della cessione compensativa.

Al fine, però, di risolvere le problematiche già evidenziate in premessa relativamente alla regolarità edilizia e urbanistica, è stato consentito di operare alcune trasformazioni sugli edifici esistenti e, in particolare:

- mediante l'aumento dell'indice di utilizzazione fondiaria, da attuarsi anche mediante il recupero a fini residenziali di manufatti a servizi che prevedeva la normativa di PRG e i locali seminterrati dotati dei requisiti di abitabilità richiesti dalla normativa vigente;
- mediante l'esplicito riferimento alla normativa regionale sul recupero dei sottotetti, consentendo l'utilizzo anche di tali superfici per usi residenziali.

2.3.2. Sistema delle attrezzature

Uno delle principali criticità che si è mostrata fin da subito nella redazione del presente piano è stata quella del reperimento di aree da destinarsi a standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68.

Come più volte evidenziato, infatti, il tessuto esistente ha quasi saturato l'ambito di intervento e, inoltre, la necessità di ricorrere a indici fondiari maggiori ha acuito ulteriormente tale problematica.

A tal fine, pertanto, si è proceduto all'individuazione di tali aree in tre modi:



- internamente al perimetro dell'ambito oggetto d'incarico utilizzando i lotti ancora ineditati più idonei dal punto di vista morfologico e localizzativo;
- esternamente al perimetro oggetto d'incarico mediante l'inclusione delle fasce lungo la via Tiberina e San Sebastiano e dell'area centrale ricadenti nel P.U.A. limitrofo e confinante con l'ambito in attuazione diretta (con l'esclusione delle aree interessate dal procedimento in corso per il rilascio di permesso a costruire);
- esternamente al perimetro oggetto d'incarico, in area agricola, mediante l'inclusione di una zona concentrata, già parzialmente compromessa dall'avvio della realizzazione di un centro commerciale, e dalla recente localizzazione del nuovo centro parrocchiale, individuata su indicazione dell'A.C., all'incrocio fra la via Padova e la via Tiberina.

In tal modo si sono reperite le aree con destinazione a verde, a parcheggi, e a "servizi", in queste ultime, infatti, sono state conglobate sia le quantità relative allo standard per le attrezzature scolastiche che per le attrezzature collettive previste dal D.M. 1444/68 per complessivi 6,5 mq./ab..

Il calcolo del fabbisogno degli standard è stato effettuato di seguito, ma va subito precisato, che le aree individuate sono tutte quelle derivanti:

- dall'incremento edificatorio concesso dal presente piano e dall'aumento degli standard dai 12 mq./ab. previsti dal PRG vigente per i centri con popolazione minore di 10.000 ab., ai 18 mq./ab. in quanto la popolazione è attualmente superiore a tale valore;
- dall'applicazione dello standard maggiorato previsto nelle aree soggette a vincolo di PTPR a tutti gli incrementi di edificazione qui ipotizzati;
- dall'incremento di indice nel passaggio da quello previsto dal PRG a quello proposto in variante dal presente piano.

Inoltre, occorre precisare che le aree a standard previste dal PRG vigente per l'ambito in attuazione diretta non erano state localizzate nell'ambito stesso ma, di fatto, disperse sul territorio comunale. Di tali aree, destinate dal PRG a servizi, ne sono state individuate solo tre che per la prossimità state inserite nel perimetro di piano e la somma delle loro superfici è di molto al di sotto di quella ottenuta dall'applicazione del vecchio indice di piano (0,09 mq/mq) all'ambito in attuazione diretta.





Perciò gli incrementi di aree a standard individuati nell'ambito del presente Piano che lo rendono di fatto autonomo, hanno anche l'effetto benefico di innalzare lo standard di tutto il Comune.

Analogo effetto lo hanno le aree stralciate dal P.U.A. e inserite nel presente PP, le quali porteranno a un miglioramento delle dotazioni di standard del primo. Infatti, tali aree stralciate sono nella quasi totalità edificabili e, non gravando più sul P.U.A. con il proprio carico urbanistico, porteranno a un aumento della dotazione pro-capite all'interno di tale area.

Le uniche aree già destinate a standard dal PUA e inserite nel perimetro ampliato sono, destinate a parcheggi, lungo la via San Sebastiano. Esse, che vengono confermate a tal fine, hanno una dimensione di ca. 2650 mq. e, seppur conteggiate nel presente piano, considerato che la dotazione prevista dallo stesso esubera di ca. 1.850 mq., portano ad un riduzione di poco più di 800 mq. alle dotazioni programmate dal PUA esistente.

La suddetta riduzione, poi, è del tutto riassorbibile nella importante perdita di aree edificabili e, quindi, dei relativi fabbisogni, previste nel PUA e trasferite nel presente PP. Infatti, tali aree, edificate e non, hanno una superficie fondiaria che ammonta, complessivamente a ca mq. 218.900, applicando l'indice previsto dal PUA, pari a 0,09 mq/mq, si ottiene un'edificabilità delle stesse pari a ca. 19.700 mq, ovvero, ca.630ab. teorici e, conseguentemente, con lo standard dei 12 mq/ab applicato dal PRG vigente, si ottiene un fabbisogno di 7.560 mq. di aree a standard non più necessari all'interno del PUA. Una quantità evidentemente molto inferiore ai suddetto ca. 800 mq persi complessivamente nel trasferimento dell'area a parcheggi in questione.

Inoltre, occorre considerare che il carico urbanistico di tali aree "spostate" dal PUA al presente PP, comprensivo degli incrementi ammessi e degli incentivi per compensazioni previsti dal PP stesso, graverà tutto sul medesimo e il nuovo standard sarà come minimo di 18 mq./ab applicato all'interno del PP.

Le aree destinate a servizi dal PP sono state localizzate in cinque zone in modo da servire i diversi settori:

- lungo la via Tiberina, a ovest dell'insediamento;
- all'incrocio fra la via Tiberina e la via Padova, a nord-ovest dell'insediamento;





- sulla via San Sebastiano al margine nord-est del piano;
- tra via Pescara e la strada di raccordo con l'autostrada, a sud dell'insediamento;
- lungo via Genova, all'interno del piano, come baricentro dell'intero nucleo Palombaro-Felciare.

Per quanto attiene la specifica destinazione di tali aree, atteso anche che non esiste una particolare emergenza manifestata dall'A.C., il piano non la individua specificamente, per lasciare un margine di flessibilità tale da consentire di utilizzarle per le finalità che nel tempo si potranno manifestare. Fa eccezione a questa scelta, l'individuazione dell'area per la Chiesa, la quale è stata richiesta dall'A.C. al fine di localizzare tale attrezzatura per le quali esistono già diverse aspettative nel territorio.

2.4. SISTEMA AMBIENTALE

Per quanto riguarda la componente ambientale, è stato piuttosto difficile riuscire a definire una rete dotata di continuità e/o di particolari capacità sistemiche, a causa dello stato già fortemente antropizzato del territorio.

Come già evidenziato, infatti, si è dovuti reperire le aree necessarie al verde nelle poche aree residuali, non edificate, all'interno del tessuto esistente. Tal scelta, però, ha consentito che creare, nel quartiere diversi spazi verdi per i quali, con apposite schede progetto, si è definita una specifica configurazione morfologica. Con tale "progettazione" di maggior dettaglio si è definito, oltre al loro uso come vero e proprio verde fruibile e come isole ecologiche a servizio del quartiere stesso, di abbinare ad esse un uso aggregativo collettivo con l'intento di evitare che diventino luoghi abbandonati e di degrado. Infatti, con la regolamentazione delle volumetrie concesse con la cessione compensativa, si sono individuati gli usi al margine di tali aree cercando, per quelle più centrali, di introdurre destinazioni che portino ad una frequentazione delle stesse come veri e propri spazi pubblici di socializzazione nel quartiere.

A tali aree, inoltre, è stata data adeguata flessibilità per introdurre ulteriori piccole attrezzature che ne aumentino la fruibilità e le possibilità di manutenzione, nonché, per realizzare impianti sportivi. Un'area con particolare





vocazione a tal fine potrebbe essere, prioritariamente, quella localizzata in prossimità della chiesa.

Al fine di rendere gli interventi su tali aree compatibili con il sistema naturale circostante, è stato introdotto anche un abaco delle essenze, tutte scelte fra quelle autoctone, per la piantumazione e l'arredo delle stesse.

Dalle risultanze della Relazione Geologica si è evidenziata, inoltre, l'esistenza di un'unica area a rischio, ovvero quella attraversata dal fosso Ponticelli. Infatti, tale area, oltretutto quasi già per la totalità edificata, appare a rischio di allagamento da parte del piccolo corso d'acqua che la percorre e necessita di una specifica opera di regimentazione. Tale necessità è già nota all'A.C., la quale dovrebbe intervenire al fine di eliminare tale rischio.

In ogni caso, il presente Piano ha previsto, riportandolo sia nelle NTA che sulla tav.P.7.2 Zonizzazione, per una fascia di 50 m. a partire dall'argine del fosso, e per le poche aree ancora disponibili, un vincolo di inedificabilità con carattere temporaneo, il quale potrà essere rimosso dall'A.C. a seguito del suddetto intervento di messa in sicurezza.

Un ulteriore vincolo di inedificabilità a carattere permanente è stato introdotto dal presente piano al fine di tutelare la fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente che attraversa l'ex area agricola a nord destinata a servizi.

2.5. ASPETTI AMBIENTALI ED ENERGETICI

La necessità di operare su un tessuto edilizio per la gran parte esistente ha fin da subito portato a dover scartare l'introduzione di prescrizioni che regolassero in forma cogente l'edificazione con criteri di bioarchitettura e risparmio energetico.

Per indurre, però, un effetto migliorativo a normativa di piano introduce, però, diverse raccomandazioni per l'edificazione e, soprattutto, induce all'introduzione di utilizzo di energie rinnovabili secondo quanto già richiesto dalla Regione Lazio con L.R. 16/12/2011 n. 16.





3. MODALITA' ATTUATIVE

3.1. CRITERI GENERALI

Il piano, per quanto possibile, è stato impostato su criteri di perequazione urbanistica e di incentivazione al fine di ridurre l'impatto economico delle opere di urbanizzazione sul bilancio comunale.

Ferma restando, quindi, la nuova edilizia di completamento nei lotti residui più minuti, su tutte le aree ancora disponibili e su quelle appositamente reperite si sono localizzate aree da destinarsi a standard con il meccanismo della cessione compensativa.

3.2. ACQUISIZIONE COMPENSATIVA DELLE AREE PER GLI STANDARD

Per tutte le aree ricadenti in area destinata a standard ex D.M. 1444/68, ovvero parcheggi pubblici, servizi e verde pubblico, si è ricorsi alla facoltà per l'A.C. di ricorrere alla cessione compensativa o all'esproprio.

Il ricorso a tale meccanismo consente evidentemente all'A.C. di abbattere considerevolmente i costi per l'acquisizione delle aree.

La cessione compensativa è stata determinata sotto diverse forme:

- nelle aree ricadenti negli ambiti originariamente edificabili con destinazione C3 del PRG vigente, attribuendo un indice di utilizzazione pari a 0,20 mq/mq da esercitarsi sul 35% dell'area sottoposta a tale destinazione;
- nelle aree ricadenti negli ambiti originariamente con destinazione agricola E2 del PRG vigente, attribuendo un indice di utilizzazione pari a 0,06 da esercitarsi sul 20% dell'area sottoposta a tale destinazione;
- nelle aree ricadenti negli ambiti originariamente con destinazione a servizi F4 del PRG vigente, attribuendo un indice di utilizzazione pari a 0,09 da esercitarsi sul 30% dell'area sottoposta a tale destinazione;
- nelle aree destinate a viabilità con differenziazioni di incentivi compensativi, 0,2, 0,06 e 0,09 mq di SUL per mq di superficie ceduta, a



seconda, rispettivamente ,della destinazione originaria di PRG: C3, E2, e F4 del PRG vigente.

Le aree di cessione e di "atterraggio" sono state individuate sulla base catastale al fine di consentire a ciascun proprietario, comunque, sempre solo in presenza di assenso dell'A.C., l'esercizio autonomo, rispetto agli altri proprietari limitrofi, di tale possibilità.

Solo nel caso delle aree ex agricole, vista anche la dimensione degli interventi previsti si è disposto di procedere attraverso l'istituto del Comparto Edificatorio.

3.3. INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PUBBLICI

Anche per limitare l'impatto dei costi per la realizzazione degli interventi pubblici sulle aree come sopra acquisite si è ipotizzato di intervenire con un meccanismo incentivante i soggetti privati.

A tal fine, è possibile, infatti, per qualunque proprietario di aree all'interno del perimetro del piano, poter richiedere l'attribuzione di ulteriori diritti edificatori compensativi , al fine di "cofinanziare" un eventuale intervento pubblico-privato per la realizzazione di opere pubbliche (strade, parcheggi, verde, attrezzature).

Tali diritti incentivanti sono stati quantificati nella misura massima di mq. 23.160 di SUL che l'A.C. avrà facoltà di attribuire alla proposte che le perverranno o che vorrà essa stessa avviare. Pertanto, ai fini del dimensionamento del PP e del fabbisogno di standard urbanistici tale quota verrà computata per intero come nuova edificazione. In ogni caso, ciascun intervento avrà diritto a un incentivo massimo, quantificato nell'applicazione di un indice di utilizzazione aggiuntivo pari a 0,16 mq/mq da applicarsi alla superficie fondiaria pubblica interessata dall'intervento.

Naturalmente, l'esercizio di tale opportunità è tutto a discrezione dell'A.C, che potrà esercitarlo a fronte di specifici progetti e studi di fattibilità, capaci di dimostrare la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento proposto e l'adeguatezza delle quantità edificabili premiali concesse con l'importo delle opere pubbliche effettivamente eseguite dal promotore stesso.



3.4. SCHEDE PROGETTO E REGOLE D'ASSETTO MORFOLOGICO

Le schede progetto (SP) riguardano le aree destinate a standard per verde, parcheggi e servizi collettivi (attrezzature di interesse comune e istruzione da DM 1444/68) da acquisire di regola tramite cessione compensativa, restando salvo l'eventuale esercizio dell'esproprio da parte del Comune. Gli ambiti di intervento a cessione compensativa sono stati scelti in base alla disponibilità di aree libere di dimensioni congrue e dotate della necessaria accessibilità dalla rete stradale. Nella misura consentita dal possesso di tali requisiti si è cercato anche di distribuirli equamente all'interno dell'area interessata.

Poiché all'interno di detta area non era disponibile tutto l'ammontare necessario a soddisfare gli standard richiesti dal DM 1444, l'esubero è stato acquisito ricorrendo, in forma limitata, a un compendio unitario di aree esterne, la cui localizzazione, concordata con l'AC, è sembrata la più idonea a costituire una centralità funzionale e morfologica a servizio dell'intera città.

L'assetto morfologico degli ambiti suddetti è stato elaborato con le Schede Progetto (SP) di cui alle tavole P.7.3. Aree a standard con cessione compensativa: schede progetto (SPi) articolate in P.7.3.1 (Quadro d'unione), P.7.3.2 (Regole d'assetto) e P.7.3.3 (Planovolumetria) indicativa.

Nelle tavole delle regole d'assetto sono indicati i seguenti elementi:

- perimetro del P.P.;
- perimetro dei comparti edificatori;
- lotti già edificati;
- aree per attrezzature di interesse comune o istruzione;
- aree a parcheggio pubblico;
- lotto per edificazione compensativa;
- limite dell'area edificabile;
- altezza massima degli edifici (n° piani o h max in m)
- direttrici di impianto degli edifici, da intendersi come orientamento vincolante della loro giacitura;





- ingombro indicativo degli edifici, da intendersi non vincolante;
- fronti principali degli edifici destinati ad attrezzature di interesse comune;
- passi carrabili e accessi pedonali ai lotti;
- filari alberati;
- limite per la realizzazione di strutture rimovibili a servizio del verde pubblico per le SP 1,2,6,7;
- spazi pubblici pedonali;
- viabilità carrabile e relativi parcheggi;
- verde di arredo stradale;
- elettrodotto.

Le schede progetto sono complessivamente 27 e alle aree di maggior rilevanza sono le seguenti:

Aree inserite nel compendio di aree esterne situate ad ovest della via Tiberina nonché uno spazio ricavato per standard tra via Padova e via Tiberina di cui alle schede SP 24 -27.

Le aree ad ovest della Tiberina sono adiacenti a un centro commerciale già programmato tra la via Tiberina e via di Capocroce e comprendono (v. tav. P.7.3.1.2) alcune aree per standard di verde e parcheggio pubblico con relative aree di compensazione e un' ampia area destinata a una chiesa e relativa edilizia residenziale di compensazione (sia per la cessione dell'area a standard sia per la realizzazione di parte delle infrastrutture).

L'impianto stradale dell'area è strutturato: a) sull'asse della via Tiberina, adeguato e attrezzato con uno svincolo a raso sul punto di attestazione di via Padova; b) su un asse stradale ortogonale alla Tiberina in prosecuzione dell'asse di via Padova; c) su un viale alberato perimetrale che circonda l'area della chiesa fino a via di Capocroce.

L'adeguamento della Tiberina si conclude all'estremo nord dell'area interessata con una rotatoria che consente le opportune inversioni e deviazioni di marcia nonché un corretto accesso al vicino centro commerciale.

Lo spazio pubblico principale dell'intera zona sarà rappresentato dalla grande piazza pedonale, attrezzata con parcheggi pertinenziali, sulla quale si affaccia la chiesa con le relative attrezzature.





La traccia di un antico fosso è stata rafforzata e trasformata in un percorso pedonale che attraversa tutta l'area.

L'edilizia residenziale è piuttosto limitata e satura i lotti limitrofi al centro commerciale.

Lo spazio tra via Padova e via Tiberina è destinato, conformemente a quanto previsto dalle NT, per il 80% a standard e per il 20% a edilizia di compensazione. L'area a standard è costituita dalla grande piazza, da un parcheggio, dall'area per il complesso parrocchiale e da un giardino. Le schede numerate dal 24 al 27 individuano i diversi ambiti e fasi in cui potrà essere suddiviso l'intero intervento.

Gli altri due ambiti di una certa consistenza e rilevanza, interni alla zona urbanizzata di Palombaro-Felciare, sono stati progettati con l'intento di creare due piccole centralità di quartiere costituite da spazi pubblici, giardini e attrezzature pubbliche. Esse sono localizzate rispettivamente:

- sul nuovo raddoppio di via delle Felciare all'incrocio con via Venezia, dove la parte disponibile per standard (65%) è destinata per circa 1/3 a parco e per il restante 2/3 a piazza pedonale e a servizi di sosta e ristoro, con l'edilizia di compensazione, posta ai margini dell'area configura l'invaso dello spazio pubblico (schede SP 1, 2, 14) ;
- sul nuovo asse di collegamento, previsto dal Piano per connettere ortogonalmente le tra parallele via Bologna, via Genova e via Firenze; concentrando un giardino, una piazza, un parcheggio e un'importante attrezzatura pubblica (schede progetto SP 12, 13, 15).

4. I DATI QUANTITATIVI

4.1. QUANTITÀ EDIFICABILI DI PROGETTO

Gli indici e i dati quantitativi del progetto sono riportati nelle successive tabelle riassuntive.





Dette quantità edificabili previste dal piano sono state determinate come di seguito.

Aree già edificate

Sono tutte quelle esistenti e la loro entità è stata calcolata sulla base dei volumi esistenti, rilevati e catalogati sulla base delle cartografie aerofotogrammetriche fornite dal Comune e dei sopralluoghi diretti. L'ipotesi di base è stata quella di considerare un incremento generalizzato del valore dell'indice di utilizzazione territoriale, derivante dal cambio di destinazione d'uso dei volumi tecnici e accessori pari, come previsto all'Art. 33 co.3 del N.T.A. della variante generale di P.R.G. approvata con DGR n. 316 del 8/7/2011 al 2% della superficie fondiaria e al 10% del volume realizzabile. Di fatto, pertanto, si è fatto crescere l'indice di utilizzazione fino a inglobare, così come poi previsto dalle NTA del presente Piano Particolareggiato, i suddetti ampliamenti. Un'eventualità necessaria e pienamente giustificata sia dallo stato di fatto rilevato visualmente nei sopralluoghi, sia dalle diverse procedure avviate dall'Autorità Giudiziaria ancora parzialmente *in itinere*.

Analogo criterio è stato utilizzato per le aree edificate che sono state stralciate dal P.U.A. esistente e ricomprese nel presente PP assieme a quelle limitrofe libere al fine di reperire aree per la realizzazione degli standard urbanistici.

Pertanto, dall'applicazione di tale criterio, la SUL esistente risulterebbe pari a:

SUL edificata esistente

Ambito ricadente in zona (Ex C3):

SUL rilevata 116.800mq

Ambito ricadente in zona (Ex C3PUA):

SUL rilevata 13.720 mq

Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (ex agricola E2):

SUL rilevata 700mq

TOTALE SUL AREE EDIFICATE 131.220 mq

Incremento della edificazione esistente derivato dai cambi di destinazione d'uso dei sottotetti e dei seminterrati





Oltre a tali quantità, nel corso dei sopralluoghi e sempre dagli Atti delle procedure giudiziarie in corso, è emersa l'ulteriore problematica legata ai cambi di destinazione d'uso, per un gran moltitudine di casi, già effettuati dei sottotetti e ai seminterrati esistenti.

In tal senso, il Piano consente di procedere con tali trasformazioni riconoscendo, anche in questo caso, una situazione di fatto già esistente.

Dette aree sono state calcolate sulla base di un ipotesi di cambio di destinazione d'uso parziale degli interrati (30% dell'involuppo della superficie coperta) e dal recupero dei sottotetti rilevati. Occorre altresì ricordare che, però, relativamente al cambio di destinazione d'uso dei sottotetti le NTA fanno esplicitamente riferimento alla norma regionale n.13 del 16/04/2009 la quale prevede la monetizzazione degli standard e, pertanto, ai fini del loro calcolo le quantità di abitanti virtuali indotte da tali trasformazioni sono state stralciate.

Pertanto, dall'applicazione di tali criteri, la SUL aggiuntiva risulterebbe pari a:

SUL aggiuntiva derivante dai cambi di destinazione dei sottotetti e dei seminterrati

Ampliamenti e cambi di destinazione d'uso degli interrati	12.100 mq
Recupero dei sottotetti	27.900 mq
TOTALE SUL DEGLI INCREMENTI DA CAMBI DI DEST. D'USO	40.000 mq

Incremento SUL per nuova edificazione

Dette aree sono state valutate e suddivise in base alla zonizzazione definita nel Piano secondo tre diverse tipologie:

- SUL di Nuova edificazione in ambito di riqualificazione e completamento edilizio;
- SUL di Nuova edificazione prodotte dalla cessione compensativa;
- SUL incrementale per incentivo alla realizzazione di interventi pubblici.

Le prime SUL sono state calcolate sulla base della previsione di nuove edificazioni insediate in aree ancora libere con un IUT = 0,14 mq/mq.

Le seconde SUL si sono calcolate mediante l'applicazione del meccanismo della cd. Cessione Compensativa, che prevede per i proprietari della aree con destinazione pubblica cedute, a titolo gratuito,





all'amministrazione comunale una quota incentivante di diritti edificatori applicata su tutta l'area.

Gli indici e le quantità di aree in cessione sono stati differenziati per le aree già ricadenti negli ambiti urbanizzati del PRG e per le aree ex agricole reperite in forma aggiuntiva per dotare il PP degli standard necessari.

Esse sono suddivise in:

Aree di cessione sub 1 ricadenti in zona edificata

per tali aree è consentita un'edificabilità con $ET = 0,20$ mq./mq.

area di cessione pari al 65% della proprietà fondiaria

area di concentrazione delle compensazioni pari al 35% della proprietà fondiaria.

Aree di cessione sub 2 in zona ex – agricola

per tali aree è consentita un'edificabilità con $ET = 0,06$ mq./mq.

area di cessione pari al 80% della proprietà fondiaria

area di concentrazione delle compensazioni pari al 20% della proprietà fondiaria.

Aree di cessione sub 3 in zona ex – F4

per tali aree è consentita un'edificabilità con $ET = 0,09$ mq./mq.

area di cessione pari al 70% della proprietà fondiaria

area di concentrazione delle compensazioni pari al 30% della proprietà fondiaria.

Infine, per quanto riguarda le SUL incentivanti ai fini della realizzazione di servizi, attrezzature, parcheggi, verde pubblico e spazi pubblici, è prevista la facoltà per l'Amministrazione Comunale di conferire una compensazione edificatoria aggiuntiva sulla base di specifici progetti presentati da promotori privati. Tali quantità edificatorie premiali potranno essere conferite dall'Amministrazione Comunale nella misura massima di 0,16 mq/mq applicato alle sole aree con destinazione pubblica interessate dall'intervento, e sulla base di uno specifico studio di fattibilità e di un piano economico finanziario volto a costituire un contratto di Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'Art. 3, L.163/2003 e s.m.i. In ogni caso, il totale di detti incentivi non potrà superare il valore di 23.160 mq di SUL aggiuntiva che è stato utilizzato ai fini del dimensionamento del fabbisogno di standard urbanistici del presente Piano.

Pertanto, dall'applicazione di tali criteri, la SUL aggiuntiva risulterebbe pari a:



**Incremento SUL per nuova edificazione**

Nuova Edificazione	11620 mq
Nuova Edificazione derivata da diritti compensativi per la cessione ⁽¹⁾ di aree a Standard (ambito disciplinato dagli Artt. 17 e 37	31.000 mq
Nuova Edificazione derivata da diritti compensativi per la realizzazione delle OO.PP. (ambito disciplinato dall' Art.18 ⁽²⁾)	23.160 mq
TOTALE SUL DI NUOVA EDIFICAZIONE	65.780mq

INCREMENTO SUL per trasformazione delle EX zone D1 **590 mq**

Pertanto, il piano prevede una SUL complessiva pari a:

TOTALE SUL PREVISTA NEL PIANO 237.590 mq

Di seguito si riportano le tabelle di calcolo delle quantità individuate a seguito dell'applicazione delle NTA relative alla compensazioni

*Ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante Cessione Compensativa
- Art. 17 dell'elaborato P.3 del Piano Particolareggiato Palombaro Felciare*
Ambito ricadente in zona edificata (ex C3 ad attuazione diretta)

⁽¹⁾ Valori di Nuova Edificazione di cui si riportano le tabelle di calcolo

⁽²⁾ Valori di Nuova Edificazione di cui si riportano le tabelle di calcolo





N°SP Rif. Tav. P.6.2.2	Particelle	Foglio	S.Fond. (mq)	S.Fond. Residenziale 35% (mq)	S.Strade (mq)	S.U.L. Residenziale IUF = 0,20 mq/mq (mq)	Num. Ab	n. alloggi
SP 1	682	22	2.390	837		478	15	11
SP 2	684	22	2.394	838		479	15	11
SP 3	425	22	8.180	2.863		1.636	52	36
SP 4	834	22	7.830	2.741		1.566	50	35
SP 5	40	22	4.190	1.467		838	27	19
SP 6	190	22	5.970	2.090		1.194	38	27
SP 7	7	22	6.970	2.440		1.394	45	31
SP 8	(49+75)	22	5.560	1.946		1.112	36	25
SP 9	577	22	2.600	910		520	17	12
SP 10	77	22	2.860	1.001		572	18	13
SP 11	(791+792+793+794)	22	4.780	1.673		956	31	21
SP 12	(266+267+268)	22	7.025	1.962	1.420	1.405	45	31
SP 13	(1086+1087)	22	10.710	3.259	1.400	2.142	69	48
SP 14	623	22	3.141	1.099		628	20	14
SP 15	(899+335+437)	22,31,38	26.920	8.607	2.330	5.384	172	120
SP 16	33	23	15.740	5.509		3.148	101	70
SP 17	118	31	3.470	1.215		694	22	15
SP 18	344	31	5.770	2.020		1.154	37	26
SP 19	(46+47+245+246)	31	3.960	1.386		792	25	18
SP 20	764	38	4.450	1.558		890	28	20
Sub TOTALE			134.910 mq			26.982 mq		

Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (ex zone F4)

N°SP Rif. Tav. P.6.2.2	Particelle	Foglio	S.Fond. (mq)	S.Fond. Residenziale 30% (mq)	S.Strade (mq)	S.U.L. Residenziale IUF = 0,09 mq/mq (mq)	Num. Ab	n. alloggi
SP 21a	406	38	5.680					
Sp 21b	573	38	2.480	744		223	7	5
Sp 22	982	22	6.535	1.961		588	19	13
	905	22	6.410	1.923		577	18	13
Sp 23	(310+312)	23	7.476	2.243	1.448	673	22	15
	(311+221)	23	895					
Sub TOTALE			29.476 mq			2.061 mq		

Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (ex agricola E2)

N°SP Rif. Tav. P.6.2.2	Particelle	Foglio	S.Fond. (mq)	S.Fond. Residenziale 20% (mq)	S.Strade (mq)	S.U.L. Residenziale IUF = 0,06 mq/mq (mq)	Num. Ab	n. alloggi
SP 24	(320+239)	21	22.700	4.154	1.930	1.362	44	30
SP 25	109	21	8.490	1.402	1.480	509	16	11
SP 26	238	21	923		410			
SP 27	228	30	1.460		235	88		
Sub TOTALE			33.573 mq			1.959 mq		

TOTALE 197.960 mq

31.000 mq





Compensazioni per la realizzazione di OO.UU. - Art. 18 dell'elaborato P.3 del Piano Particolareggiato Palombaro Felciare

		S.Fondiarìa. (mq)	Indice edificatorio aggiuntivo (mq/mq)	S.U.L. Aggiuntiva (mq)	Compensazione (%)	Num. Ab	n. alloggi
Ambito in zona Edificata	Ex C3 ad att. diretta	26.621,9	0,16	4.259,5	65 %	136	95
	Ex C3 PUA	58.464,2		9.354,3	65 %	299	208
	Strade	9.660,0		1.545,6	100 %	49	34
Totale		94.746,1 mq		15.159,4 mq		485 ab	
Ambito in ex zona Agricola E2	Ex zona agricola. E2	22.904,0	0,16	3.664,6	80 %	117	81
	Ex zona agricola. E2	850,0		136,0	50 %	4	3
	Strade	3.600,0	0,16	576,0	100 %	18	13
Totale		27.354,0 mq		4.376,6 mq		140 ab	
Ambito in ex zona F4	SP 21 a (comunale)	5.680,0	0,16	908,0	100 %	29	15
	SP 21 b	1.736,0		277,8	70 %	9	5
	SP 22	7.560,0		1.209,6	70 %	39	20
	SP 23 a (comunale)	895,0		143,2	100 %	5	2
	SP 23 b	5.233,0		837,3	70 %	27	14
	Strade	1.540,0		246,4	100 %	8	4
Totale		20.665,2 mq		3.623,1 mq		116 ab	
TOTALE		144.744,3 mq		23.159,1 mq		741 ab	687

4.2. STANDARD URBANISTICI

Il gruppo di lavoro, sulla base dei rilievi e delle valutazioni affrontate nelle fasi I e II dell'elaborazione del Piano, ha provveduto a effettuare mediante sopralluoghi diretti una valutazione complessiva delle consistenze edificatorie esistenti.

Sulla base di tale lavoro sono state predisposte le seguenti valutazioni indirizzate alla definizione degli standard urbanistici di progetto.

Nel procedere con tale valutazione si è partiti da alcuni assunti:

- nelle aree ordinarie si è utilizzato lo standard previsto dal D.M. 1444/68 pari complessivamente a 18,0 mq./qb.;
- nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, a fini migliorativi, si è utilizzato, esclusivamente per le quantità derivanti dall'incremento edificatorio nel passaggio da 0,09 mq/mq in poi (da 0,14 in regime ordinario fino a 0,20 per cessioni compensative), il valore complessivo di 24 mq/ab in riferimento al D.M. 1444/68 art. 4 co. 3, ancorché non ravvisabile completamente per la fattispecie descritta;





Al fine del reperimento delle quantità di aree necessarie a soddisfare il fabbisogno complessivo si è proceduti a reperire ulteriori aree per gli standard nei seguenti ambiti:

- nei limitrofi settori del P.U.A. località Palombaro – Felciare già esistente;
- nella zona agricola lungo la via Tiberina individuata dall’A.C.;
- In alcune aree già destinate a standard dal PRG (in tal senso, occorre ricordare che la zona C3 del vigente PRG, interamente ricadente nel presente PP, vedeva localizzati i propri standard non nell’area stessa ma sull’intero territorio comunale; pertanto, tale operazione non fa che riconnettere alcune delle aree individuate per servizi dal PRG all’ambito specifico – vd. prec. par. 2.2.2.).

Il fabbisogno di standard definitivo, si è calcolato valutando la SUL complessiva prevista dal piano nel modo seguente.

Si è partiti dal valore dei volumi esistenti, rilevati e catalogati considerando l’ipotesi di un incremento generalizzato del valore dell’indice di utilizzazione fondiaria cresciuto fino ad inglobare, così come previsto dalle NTA del Piano Particolareggiato del presente incarico, l’ampliamento fuori terra realizzato mediante il cambio di destinazione d’uso delle quote dei volumi tecnici e accessori previste dal vecchio PRG (2% della superficie fondiaria e la misura massima del 10% del volume realizzabile), a tale valore sono stati aggiunti, fino alla concorrenza massima dell’indice di utilizzazione fondiaria di Piano pari a 0,14 mq/mq, i seguenti incrementi della SUL:

- quelli derivanti di un ipotesi di cambio di destinazione d’uso parziale degli interrati (30% dell’inviluppo della superficie coperta);
- quelli derivanti dalle nuove trasformazioni e dai nuovi volumi insediati nelle aree ancora libere, utilizzando EF pari a 0,14 mq./mq.;
- quelli derivanti dalla S.U.L. aggiuntiva generata dalle nuove trasformazioni sulle aree libere interne ai settori del P.U.A. esistente località Palombaro – Felciare, inglobati nel piano.

Non sono stati, perciò, calcolati gli ampliamenti derivanti dalla trasformazione dei sottotetti in quanto, essendo concessi in applicazione della L.R. sul recupero dei sottotetti, in coerenza con essa, sono stati monetizzati.



A tali quantità inerenti le trasformazioni in zona ad attuazione ordinaria del Piano, si sono aggiunte le quantità derivanti dalle incentivazioni per l'acquisizione di aree pubbliche e per la realizzazione delle relative opere, ovvero:

- quelli derivanti dalle edificabilità attribuite alle aree destinate a standard, quali compensazioni per la cessione delle stesse, con indice pari a 0,20 mq./mq in ex zone C3, a 0,06 mq/mq in ex zone E e a 0,09 mq/mq in ex zona F4;
- quelli derivanti dalle edificabilità aggiuntive generate dalle compensazioni di eventuali interventi privati per la realizzazione di opere pubbliche a servizio del presente P.U.A. quantificate in ulteriore quota edificabile complessiva pari a 23.160 mq.

In base a tali valutazioni il fabbisogno complessivo di standard è stato valutato in mq 126.654 = Ha 12,7., ripartito come di seguito:

PRG Vigente:

PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
								Standard PP (mq/ab)	Standard PP (mq)	
PRG Vigente	Ambito in zona edificata (IUF = 0,09 mq/mq)	C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	637.275,5	0,09	57.354,8	31,25	1835	18,00	33.036,4	100%
		C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		34.669,2	31,25	1109	18,00	19.969,5	100%
		C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		6.666,2	(***)	153	18,00	2.754,0	100%
		C3 PUA (Ambito Vincolato)	144.892,0		13.040,3	(***)	345	18,00	6.210,0	100%
	Totale zona in ambito edificato			1.241.450,0 mq		111.730,5 mq		3443 ab	61.969,8 mq	
	Ambito in zona agricola (IUF = 0,01 mq/mq)	Ambito in zona agricola E2 (IUF 0,01 mq/mq)	32.890,0	0,01	328,9	31,25	11	18,00	189,4	100%
Totale zona in ambito agricolo			32.890,0 mq		328,9 mq		11 ab	189,4 mq		
TOTALE PRG Vigente			1.274.340,0 mq		112.059,4 mq		3454 ab	62.159,3 mq		

Attuazione del nuovo PP.:

PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
								Standard PP (mq/ab)	Standard PP (mq)	
Art 34 N.T.A. nuovo PP	Incremento rispetto al PRG vigente (If da 0,09mq/mq a 0,14mq/mq)	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	637.275,5	0,05	31.863,8	31,25	1020	18,00	18.353,5	100%
		Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		19.260,7		616	24,00	14.792,2	100%
		Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		3.703,5		119	18,00	2.133,2	100%
		(****) Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	139.742,0		6.987,1		224	24,00	5.366,1	100%
		Totale	1.236.300,0 mq		61.815,0 mq		1978 ab	40.645,0 mq		
Art 35 comma 1 N.T.A.	Incremento ricavato dalla Trasformazione delle Ex zone D1 di P.R.G. S.U.L. = 30%(S.V.L./h virtuale)	Ex D1 (Amito Non Vincolato)	4.730,0		440,6	31,25	14	18,00	253,8	30%
		Ex D1 (Amito Vincolato)	1.800,0		150,0		5	24,00	115,2	30%
		Totale	6.530,0 mq	590,6 mq	19 ab	369,0 mq				
Art 17 N.T.A. nuovo PP	Incremento del fabbisogno standard ottenuto dai meccanismi di cessione compensativa ai fini dell'acquisizione delle aree esistenti ai sensi dell'Art. 17 NTA del nuovo PP.	Ambito in zona edificata (IUF da 0,14 mq/mq a 0,20 mq/mq)		0,06		31,25				
		Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vinc.)	15.987,7		959,3		31	18,00	552,5	100%
		Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vinc.)	24.969,0		1.498,1		48	24,00	1.150,6	100%
		Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	29.362,8		1.761,8		56	18,00	1.014,8	100%
		(****) Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	60.582,2		3.634,9		116	24,00	2.791,6	100%
	Totale	130.901,7 mq	7.854,1 mq	251 ab	5.509,5 mq					
		(****) Ambito in ex zona agricola E2 (IUF da 0,01 mq/mq a 0,06 mq/mq)	28.630,0	0,05	1.431,5	31,25	46	18,00	824,5	100%
	Totale	159.531,7 mq	9.285,6 mq	297 ab	6.334,1 mq					
	Incremento per le aree a Standard individuate nel PRG Vigente Ex Zone F4 (IUF da 0 mq/mq a 0,09mq/mq)	Area SP 21a = Area comunale (Ambito non vincolato)	5.680,0							100%
		Area SP 21b (Ambito non vincolato)	2.480,0		223,2		7	18,00	128,6	30%
Area SP 22 (Ambito non vincolato)		10.800,0	0,09	972,0	31,25	31	18,00	559,9	30%	
Area SP 23a = Area comunale (Ambito vincolato)		895,0							100%	
(****) Area SP 23b (Ambito vincolato)		7.476,0		672,8		22	24,00	516,7	30%	
Totale	27.331,0 mq	1.868,0 mq	60 ab	1.205,2 mq						
Incremento aree a Standard per cessione compensativa di Strade	Strade in zona edificata (IUF da 0,09 mq/mq a 0,20 mq/mq)	5.150,0	0,11	566,5		18	24,00	435,1	100%	
	Strade in ambito ex zona agricola E2 (IUF da 0,01 mq/mq a 0,06 mq/mq)	4.260,0	0,05	213,0	31,25	7	18,00	122,7	100%	
	Strade in Ex zone F4 (Amb. V.) (IUF da 0 mq/mq a 0,09 mq/mq)	1.448,0	0,09	130,3		4	24,00	100,1	100%	
	Totale	10.858,0 mq	909,8 mq	29 ab	657,8 mq					
TOTALE attuazione PP (esclusi incrementi derivanti da OOPP)			1.440.550,7 mq		74.469,1 mq		2383 ab	49.211,1 mq		

Attuazione del nuovo PP (incrementi rispetto al PRG vigente): Ulteriori incrementi derivati da incentivi per la realizzazione di OO.PP. (Art 18 N.T.A.):

PARAMETRI URBANISTICI:		(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
							Standard PP (mq/ab)	Standard PP (mq)	
Incrementi derivanti da incentivi per la realizzazione di OO.PP. Area edificata	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	10.392,0	0,16	1.662,7	31,25	53	18,00	957,7	65%
	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	16.229,9		2.596,8		83	24,00	1.994,3	65%
	Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	19.085,8		3.053,7		98	18,00	1.758,9	65%
	Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	39.378,4		6.300,5		202	24,00	4.838,8	65%
	Strade	9.660,0		1.545,6		49	18,00	890,3	100%
Totale		94.746,1 mq		15.159,4 mq		485 ab		10.440,1 mq	
Incrementi derivanti da incentivi per la realizzazione OO.PP. Area zona E2	Area ex zona agricola E2	22.904,0	0,16	3.664,6	31,25	117	18,00	2.110,8	80%
	Area ex zona agricola E2	850,0	0,16	136,0		4	18,00	78,3	50%
	Strade	3.600,0	0,16	576,0		18	18,00	331,8	100%
Totale		27.354,0 mq		4.376,6 mq		140 ab		2.520,9 mq	
Incrementi derivanti da incentivi per la realizzazione OO.PP. per le aree a Standard individuate nel PRG Vigente Ex Zone F4	Area SP 21a = Area comunale (Ambito non vincolato)	5.680,0	0,16	908,8	31,25	29	18,00	523,5	100%
	Area SP 21b (Ambito non vincolato)	1.736,0		277,8		9	18,00	160,0	70%
	Area SP 22 (Ambito non vincolato)	7.560,0		1.209,6		39	18,00	696,7	70%
	Area SP 23a = Area comunale (Ambito vincolato)	895,0		143,2		5	24,00	110,0	100%
	Area SP 23b (Ambito vincolato)	5.233,2		837,3		27	24,00	643,1	70%
	Strade	1.540,0		246,4		8	24,00	189,2	100%
Totale		22.644,2 mq		3.623,1 mq		116 ab		2.322,5 mq	
TOTALE degli incrementi di abitanti per la realizzazione di OO.PP.		144.744,3 mq		23.159,1 mq		741 ab		15.283,5 mq	

5 VARIANTE URBANISTICA

5.1. Sintesi delle modifiche apportate al PRG

L'approvazione del presente piano costituisce variante al PRG vigente, in quanto si prevede la costituzione di una nuova zona denominata C4 che ha l'obiettivo di risolvere le diverse problematiche dell'ex ambito C3 in attuazione diretta, oggi sostanzialmente edificato.

La variante al PRG prevede nella sostanza tre modifiche:

- dei perimetri di alcune zone, includendo una ex zona C3 assoggettata al vigente PUA Palombaro-Felciere, un ex zona D, una ex zona E e alcune ex zone F4, necessarie ai fini del reperimento delle aree per standard;
- della normativa del PRG vigente, in quanto viene introdotta una nuova zona C4, con una specifica propria normativa di attuazione; tale nuova zona coerentemente con le altre analoghe previste dal PRG, sarà, però, assoggettata a zona B del D.M. 1444/68 anche se la dotazione di standard sarà anche superiore a quelle di 18 mq/ab del medesimo DM;



- delle quantità edificabili e insediabili.

La nuova normativa della zona C4, considerato che viene approvata contestualmente al presente strumento attuativo ha, pertanto, un carattere generale di norma quadro, per rinviare al dettaglio vero e proprio della normativa del presente P.U.A..

La norma della nuova zona C4, che prevede l'integrazione dell'art. 33 delle NTA del PRG è la seguente:

Art. 33 – Zone C e CPR di completamento ed espansione comprendenti zone parzialmente edificate a prevalente destinazione, zone inedificate e non urbanizzate.

..... omissis

a) Sottozona C1 Edilizia semintensiva.

..... omissis

b) Sottozona C2 Edilizia semiestensiva.

..... omissis

c) Sottozona C3 Edilizia estensiva.

..... omissis

d) Sottozona C4 Edilizia estensiva – Nuovo P.U.A. Palombaro-Felciare

Questa sottozona si riferisce all'ambito interessato dal Nuovo Piano Palombaro-Felciare che ricomprende le aree, già ampiamente edificate, ricadenti in tale località originariamente a destinazione C2, nonché alcune aree, lungo le vie Tiberina e San Sebastiano, originariamente afferenti alle Zone C3, alcune piccole zone D incluse nel tessuto residenziale esistente, una ex zona agricola e alcune aree con destinazione F4 necessarie al reperimento degli standard.

Tale ambito, che presenta le caratteristiche delle Zone B così come individuate dal D.M. 1444/68, è assoggettato a P.U.A. di carattere unitario.

I parametri urbanistici di riferimenti sono così individuati:

- Indice di utilizzazione territoriale = 0,17 mq/mq (*);
- Altezza max. = 11,40 m.
- Altezza max, in ambito vincolato dal DGRL n. 10591 del 5/12/1989 = 9,50 m.
- Distanza dalle strade = 10,00 m;
- Distanza dai confini = 5,00 m;

Sono consentite destinazioni d'uso non residenziali così come specificato dalle NTA del P.U.A., per tali destinazioni alla dotazione di parcheggi pubblici vanno previsti in aggiunta quelli espressamente richiesti dal D.M. 1444/68.

Per ogni ulteriore specifico dettaglio si fa riferimento alla NTA del P.U.A. Palombaro-Felciare che costituiscono parte integrante delle presenti disposizioni.

(* in tale indice sono state incluse anche le quantità al riuso dei sottotetti.

5.2. Impatti sul PRG





Il presente P.P. come già evidenziato, porta all'individuazione di una S.U.L. complessiva, tra già edificata ed edificabile, pari a 209.688,0 mq... Pertanto, l'applicazione dello standard, di cui al DM 1444/68, pari a 100 mc/ab. con un'altezza interpiano di m. 3,20 porterebbe all'insediamento di una popolazione pari a 6.710 ab. teorici. In tal senso l'incremento rispetto alle previsioni del PRG vigente, che prevedeva per tale zona una SUL di mq.112.060,0 . per complessivi ca. 3.455., risulterebbe piuttosto importante pari a 3.255 ab. teorici. Una valutazione che, appunto, è da considerarsi completamente teorica alla luce della realtà effettivamente esistente e riscontrata.

Come evidenziato, infatti, il piano prende atto di una situazione abitativa esistente, ovvero di un ambito già quasi completamente urbanizzato dove, fra l'altro, sono avvenute numerose trasformazioni edilizie in forma abusiva, oggetto, tra l'altro, di diversi interventi giudiziari. Una situazione che ha portato, fino ad oggi all'insediamento reale, nell'intero ambito oggetto del PP, di 2.360 ab. (dato proveniente dalla lettura del censimento del 2011 da parte dell'A.C.).

Se, infatti, si parte dalla situazione esistente rilevata mediante i sopralluoghi sul campo, si dà atto che alcune trasformazioni, previste dal PUA ma non dal PRG, siano in effetti già avvenute per una buona parte (cambio destinazione d'uso accessori fuori terra, di parte sottotetti e di parte dei seminterrati) e, quindi, che solo una parte più residuale delle trasformazioni deve ancora effettivamente avvenire per saturare le aree ancora non utilizzate, il numero teorico degli abitanti tenderebbe a ridursi considerevolmente.

Infatti, posto che la SUL esistente sia pari a quanto rilevato sul campo, ovvero alla somma fra i volumi assentiti, quelli accessori fuori terra e quelli derivanti dalla trasformazione e dei seminterrati per ca. il 30%, essa ammonterebbe a complessivi ca. mq. 143.320. Da cui la SUL pro-capite rispetto alla popolazione effettivamente insediata, pari a ca. 2.360 ab., sarebbe pari a 60,7 mq./ab. contro i ca. 31,25 mq/ab. derivanti dall'applicazione del DM1444/68.

Tale semplice analisi dimostra che, di fatto, lo standard del DM non è effettivamente applicato nell'area in oggetto e che, pertanto, se lo si





applicasse alla intera SUL prevista dal piano, pari, come detto, a 209.688,0 mq, questa arriverebbe, in effetti, a 3.455 ab., con incremento rispetto all'esistente pari a 1.095., ovvero il 46 % ca. della stessa e non al quasi raddoppio come avviene con l'utilizzo degli abitanti teorici.

Quantità che praticamente si annullerebbe se si effettuasse rispetto alla popolazione prevista dal PRG pari a 3.455 ab.

Or bene, è evidente che tale criterio, sebbene basato su dati tangibili e reali, appare di difficile applicazione nel dimensionamento degli standard urbanistici previsti dal DM 1444/68, specie, per altro, se si sta operando un'azione di riqualificazione. E', invece, da considerarsi più che attendibile ai fini della valutazione della popolazione insediabile specie se, appunto, valutato sulla base della popolazione prevista dal PRG.

Infatti, anche se nel peggiore dei casi, si ipotizzasse di applicare lo standard pro-capite previsto dalla norma, pari a 31,25 mq/ab, alla sola nuova edificabilità, passando dai 143.300 mq. di SUL esistenti ai 209.700 ca. di progetto, si avrebbe un incremento pari a una SUL di ca. 66.400 mq.. Valore che, applicando il DM 1444/68, corrisponderebbe a una popolazione aggiuntiva teorica pari a 2.125 ab, ovvero ca. il doppio di quella effettivamente esistente (2.360) e il 61,5 % in più rispetto a quella, pari a 3.455 ab., prevista dal PRG vigente.

In ogni caso, comunque, visto quanto sopra, la dotazione degli standard urbanistici del piano è stata dimensionata applicando all'intera popolazione teorica il dettato del DM 1444/68 anche con l'introduzione di alcune maggiorazioni richieste dalla Regione Lazio per le aree vincolate dal PTPR.

Pertanto, con l'introduzione del presente piano, la dotazione di standard prevista dal PRG subisce, un effetto più che benefico, infatti:

- viene aumentata la dotazione complessiva;
- viene adeguata la dotazione dell'area agli standard minimi del DM 1444/68 senza ricorrere a riduzioni della zona B in tutte le aree del PP;
- viene aumentata a 24 mq/ab la dotazione di standard per gli incrementi edificatori previsti nelle aree vincolate dal PTPR
- nel sottrarre le zona dal P.U.A. esistente viene migliorata anche la dotazione di quest'ultimo che rimane sostanzialmente invariata





(riduzione di ca. 800 mq.) rispetto a un minor peso insediativo su esso gravante che corrisponderebbe a una superficie di aree destinate a standard di oltre 7.000 mq.;

- la dotazione di standard viene adeguata all'effettivo stato dei edifici del territorio.

In particolare, il complesso delle aree a standard individuate dal Piano è pari a complessivi mq. 128.495 mq con un esubero rispetto alle quantità derivanti dai fabbisogni calcolati, pari a mq. 126.654, pari a 1.840 mq, ovvero con una maggiorazione di ca. l'1,5%.

Tali aree sono ripartite come di seguito:

NUMERO DI ABITANTI TEORICI	6.578 ab	TOTALE STANDARD REPERITI NEL P.P.		Ambito non Vincolato	Ambito Vincolato
VERDE		6,9 Ha	68.619,7 mq	33.993,0 mq	33.124,7 mq
ISTRUZIONE + SERVIZI		4,3 Ha	43.180,5 mq	23.313,0 mq	19.867,5 mq
PARCHEGGI		1,7 Ha	16.695,0 mq	8.358,0 mq	8.103,0 mq
TOTALI		12,8 Ha	128.495,2 mq	65.664,0 mq	61.095,2 mq

Da cui lo standard pro-capite rispetto agli abitanti teorici insediabili è pari complessivamente a 19,5 mq/ab,

6. ATTUAZIONE E PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Considerato lo stato di inadeguatezza delle reti idriche e fognanti, rispettivamente a monte e a valle della rete specifica dell'ambito di intervento, di cui al precedente punto 2.2.2, si suggerisce vivamente, preliminarmente e/o contestualmente all'adozione del presente Piano, all'A.C. di procedere con l'adozione un provvedimento di programmazione che differisca nel tempo gli interventi edilizi del presente PP, collegando le diverse fasi di attuazione





direttamente alla realizzazione degli interventi, da parte del gestore del servizio idrico integrato, necessari per superare lo stato di inadeguatezza di tali reti.

Tale programmazione dovrebbe rispettare almeno i seguenti criteri:

Smaltimento delle acque nere:

- fino al perdurare dello stato di saturazione dei depuratori comunali, autorizzare gli interventi edilizi solo qualora gli interventi proposti prevedano che le acque nere siano trattate e smaltite "in proprio" attraverso impianti di depurazione conformi alle normative ambientali vigenti, previo impegno del privato di procedere, a proprie spese, al collegamento alla rete pubblica successivamente all'avvenuto adeguamento dei depuratori comunali che verrà ratificato e comunicato agli stessi mediante specifico provvedimento dell'A.C.;
- successivamente, alla cessazione dello stato di saturazione dei depuratori comunali e/o al loro adeguamento, dopo l'emissione del provvedimento dell'A.C., di cui sopra, procedere con l'attuazione ordinaria autorizzando tutti gli interventi edilizi previsti dal PUA;

Approvvigionamento dell'acqua potabile:

- Fino al perdurare dello stato di emergenza idrica autorizzare esclusivamente i seguenti interventi edilizi previsti dal PUA:
 - realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
 - cambi di destinazione d'uso di volumi esistenti senza incremento del numero delle unità immobiliari residenziali;
 - varianti a Permessi di Costruire rilasciati senza incremento del numero delle unità immobiliari residenziali;
 - nuove edificazioni di fabbricati non residenziali;
 - nuove edificazioni, anche residenziali, nel Comparto C01 (nuovo complesso parrocchiale e relativa edilizia di compensazione), secondo quanto previsto con Atto di Impegno e Concordamento di cui alla Del. C.C. 62/2012 sottoscritto il 21.11.2012;





- Successivamente alla cessazione dello stato di emergenza idrica, da ratificare attraverso specifico provvedimento dell'A.C., autorizzare anche i seguenti interventi edilizi previsti dal PUA:
 - cambi di destinazione d'uso di volumi esistenti anche con incremento del numero delle unità immobiliari residenziali;
 - varianti a Permessi di Costruire rilasciati anche con incremento del numero delle unità immobiliari residenziali;
 - nuove edificazioni, anche residenziali, esclusivamente nei seguenti ulteriori "Ambiti per l'edilizia di compensazione":
 - a. Ambiti interessati dal tracciato della nuova viabilità parallela a Via delle Felciare tra Via Firenze e Via Bologna (Comparto C02-SP15, Comparto C03-SP12, Lotto SP13);
 - b. Ambiti interessati dalla realizzazione dei nuovi spazi pubblici lungo l'attuale tracciato di Via delle Felciare a cavallo di Via Firenze (Lotti SP1, SP2, SP11, SP14);
 - c. Ambiti localizzati agli snodi tra Via Tiberina e Via Padova, Via Venezia, Via Firenze e Via Bologna (Lotti SP6, SP7, SP8, SP9, SP10, SP18, SP20);
 - d. Ambiti localizzati agli snodi tra Via S. Sebastiano e Via Padova e Via Firenze (Lotti SP3, SP16);
 - Successivamente all'avvenuto allaccio della rete idrica comunale all'acquedotto del Peschiera, procedere con l'attuazione ordinaria autorizzando tutti gli interventi edilizi previsti dal PUA.

