



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:



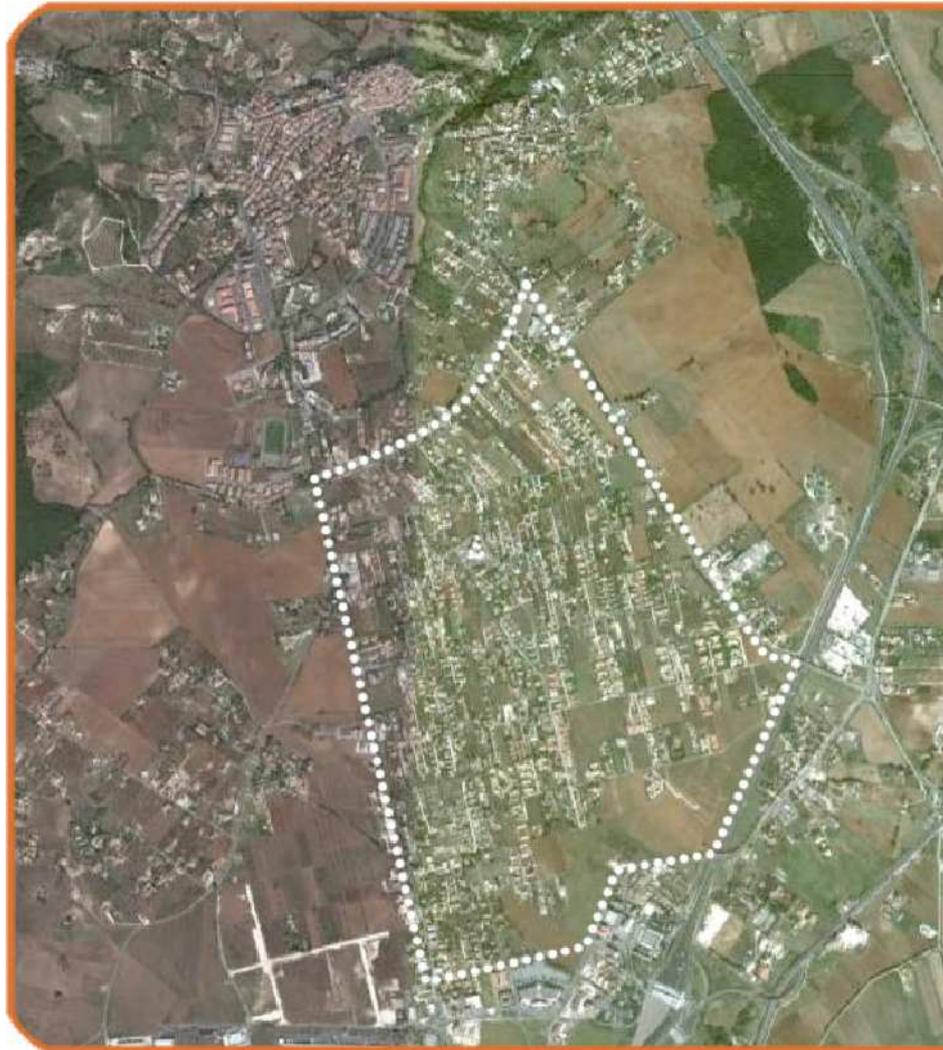
EUROMADE S.R.L.
MANDATARIO

Ing. Francesco Rubeo - Direttore Tecnico

- 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

Studio di Inserimento Paesistico S.I.P.



NUMERO TAVOLA

FORMATO

SCALA

DATA DI EMISSIONE

REVISIONE

P.8.

12 - 12 - 2012

04 - 03 - 2013



Comune di FIANO ROMANO

Piano Particolareggiato Palombaro-Felciare

STUDIO DI INSERIMENTO PAESISTICO



Indice:

1. Premessa

- 1.1. Obiettivi del piano
- 1.2. Individuazione dell'area d'intervento
- 1.3. L'articolazione per settori

2. Stato di fatto delle aree

- 2.1. Le reti infrastrutturali
- 2.2. L'edificazione
- 2.3. Gli standard
- 2.4. Inquadramento Geologico
- 2.5. Inquadramento Agronomico

3. La normativa urbanistica vigente

- 3.1. PTPG
- 3.2. PRG
- 3.3. PUA vigente

4. La disciplina paesaggistica

- 4.1. Il PTP Valle del Tevere
- 4.2. Il PTPR

5. La proposta di progetto

- 5.1. L'assetto generale
- 5.2. Il dimensionamento e la nuova edificazione
- 5.3. I nuovi Standard e il sistema degli spazi pubblici
- 5.4. Le reti e le infrastrutture
- 5.5. Criteri per gli interventi edilizi

6. La compatibilità paesaggistica

- 6.1. Le scelte localizzative
- 6.2. La valutazione degli impatti e gli interventi di mitigazione

1. Premessa

Il Comune di Fiano Romano ha affidato, con Determinazione Dirigenziale P.E.G. n.9 e 14 del 10/08/2011 la redazione di uno strumento attuativo finalizzato alla riqualificazione e regolarizzazione dell'assetto urbanistico della Zona denominata "Palombaro – Felciare".

Il presente documento, costituente lo Studio di Inserimento Paesistico, allegato al Piano Particolareggiato, è stato redatto in conformità a quanto stabilito rispettivamente: dall'art. 29 del D.P.R. 554/99, e dagli artt. 29-30 della L.R. 24/98.

Il Comune di Fiano Romano, posto sulla via Tiberina a circa 36 chilometri a nord di Roma, conta attualmente 14.407 abitanti e si estende per una superficie di 41,41 chilometri quadrati, ponendosi come uno tra i più estesi paesi della zona tiberina. Il territorio del Comune di Fiano Romano è situato ad una altitudine di circa 107 metri sul livello del mare e comprende oltre alla zona collinare una vasta e fertile pianura sulla sponda destra del Tevere.

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

Nell'ambito ad edificazione diretta si sono verificate alcune trasformazioni edilizie che, a partire dalla fine degli anni '90, si sono sviluppate in forma convulsa e piuttosto caotica proprio a causa dell'assenza di un Piano Attuativo. Il territorio di tale ambito, infatti, appare oggi privo di una viabilità sufficiente e adeguata alla popolazione insediata, parzialmente aggredito da edificazioni abusive poi sanate, e, pertanto, in difetto sostanziale di urbanizzazioni, spazi pubblici e aree a standard necessarie ad assicurare un adeguato livello di vivibilità di un quartiere che, di fatto, fra le aree interne al perimetro oggetto del presente intervento ha una popolazione pari a 2.360 ab. (dato proveniente dalla lettura del censimento del 2011 da parte dell'A.C.).

Il presente Studio di Inserimento Paesistico rappresenta lo strumento che ha il compito di analizzare e determinare le misure atte a mitigare e compensare gli effetti dell'intervento sull'ambiente, e a riqualificare e migliorare la qualità paesaggistica del contesto territoriale tenuto conto dei vincoli cui la zona di interesse è soggetta.

1.1. Obiettivi del Piano

In coerenza con quanto deliberato nei diversi provvedimenti di indirizzo emanati dall'A.C. di Fiano Romano, il Piano Particolareggiato oggetto del S.I.P., tiene conto dell'incremento demografico ed edilizio venutosi a creare in base ad un errata interpretazione delle vigenti disposizioni normative. Tale piano inoltre, prevede la ridefinizione dell'assetto urbano dell'area attraverso:

- promozione di interventi finalizzati a conseguire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico;
- riqualificazione dell'ambito di progetto intervenendo sulle carenze infrastrutturali, di spazi pubblici e di servizi; in particolare, allargamento della viabilità di accesso, integrazione e potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;

- creazione di spazi di aggregazione e/o per la localizzazione di attrezzature internamente al tessuto edificato 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;
- dimensionamento e individuazione delle aree necessarie al soddisfacimento della nuova dotazione di standard urbanistici relativa all'aumento degli indici di densità territoriale predisposti dalle nuove previsioni del PRG.

Lo studio di inserimento delle opere sul territorio, in relazione alla tipologia, categoria e all'entità dell'intervento, ha lo scopo di ricercare le condizioni che consentano un miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto territoriale a cui si riferisce e comprende:

- la verifica, anche in relazione all'acquisizione dei necessari pareri amministrativi, di compatibilità dell'intervento con le prescrizioni dei piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici sia a carattere generale che settoriale;
- l'illustrazione, in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale, delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta;
- lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione dell'intervento e del suo esercizio sulle componenti ambientali.

Nei capitoli che seguiranno saranno, pertanto, forniti gli elementi necessari ad una valutazione dell'opera soprattutto in relazione sia al contesto ambientale in cui sarà inserita sia al regime vincolistico attualmente in vigore.

1.2. Individuazione dell'area d'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 inediti che, nel Piano vigente era individuata come ambito soggetto a intervento diretto.

Tale ambito, con una superficie territoriale di ca.106 ha, di forma irregolare, è racchiuso sostanzialmente fra via Tiberina a ovest e via San Sebastiano a est, le quali costituiscono le due principali arterie di accesso al centro storico, mentre, a nord, è delimitato da 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 Romano, alla stessa distanza dal centro commerciale Feronia e, soprattutto, a ca. 2 km dal casello dell'autostrada A1 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, chiaramente 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 risultato immediatamente evidente come la presenza delle dotazioni di standard urbanistici fosse del tutto inadeguata al fabbisogno 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 Romano 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 alle due zone. In particolare, due ambiti ricadenti nel perimetro del P.U.A. esistente, stretti fra l'ambito in oggetto e rispettivamente da un lato da via Tiberina e dall'altro da via San Sebastiano, sono apparsi particolarmente strategici per una coerente progettazione dell'ambito, proprio al fine di dare continuità sia alla rete viaria che 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 via San Sebastiano e 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 ..."*.

A seguito della lettera dell'A.C. Prot. N. 21112 del 09/08/2012 si richiede di contenere, nei limiti posti dalla fattibilità tecnica, l'estensione delle sopraccitate aree attualmente in zona agricola, per il reperimento degli Standard urbanistici. 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 un'altra fascia compresa tra Via Bologna, Via Firenze e Via delle Felciare, attualmente ricadenti nel P.U.A. località Palombaro Felciare (porzione dei settori B, e C).

Al fine di garantire una dotazione minima standard urbanistici di 18 mq/ab si è stabilito, in accordo con l'A.C., di includere nel piano definitivo anche tre aree Standard già individuate nel PRG Vigente. Tali aree sono:

Area 1: in parte già di proprietà comunale, individuata dalle Particelle catastali n.406 e 573 del foglio 38 e collocata a Sud in Prossimità di Via Pescara in contiguità con l'originario perimetro del P.P.

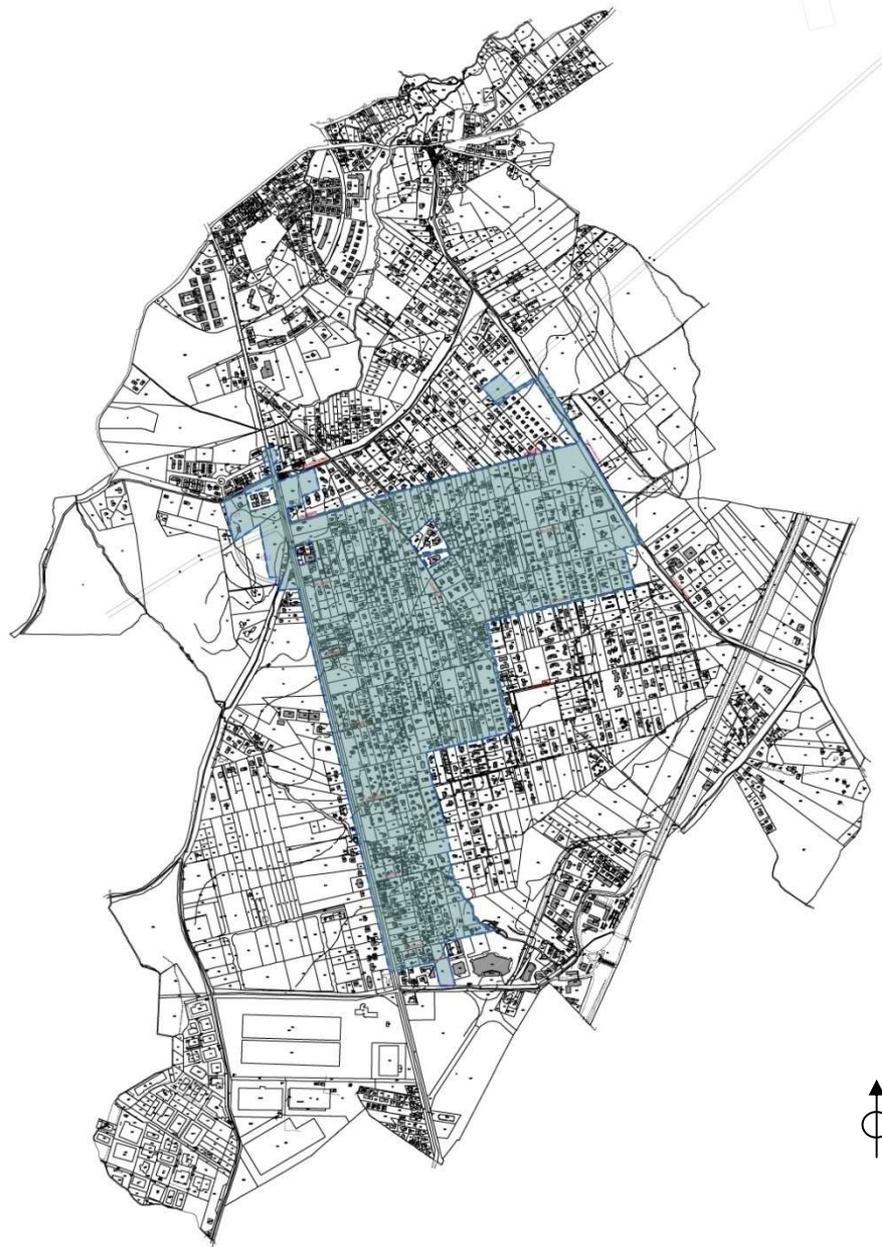
Area 2: individuata dalle Particelle 982 e 905 del foglio 22 collocata a Nord in prossimità dell'incrocio tra Via Tiberina e Via dello Sport anch'essa in contiguità con l'originario perimetro del P.P.

Area 3: in una piccola parte già di proprietà comunale, individuata dalle Particelle catastali 310, 311, 312 e 221 del foglio 23 collocate a nord-est in prossimità del tracciato dell'elettrodotto costituito dalla "doppia terna" Roma-Firenze, nella tratta SSE Gallese - SSE Capena, al di fuori dell'originario perimetro, e raggiungibili da via di San Sebastiano.

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 147 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.



Foto Aerea: In Blu l'ambito definitivo d'intervento.



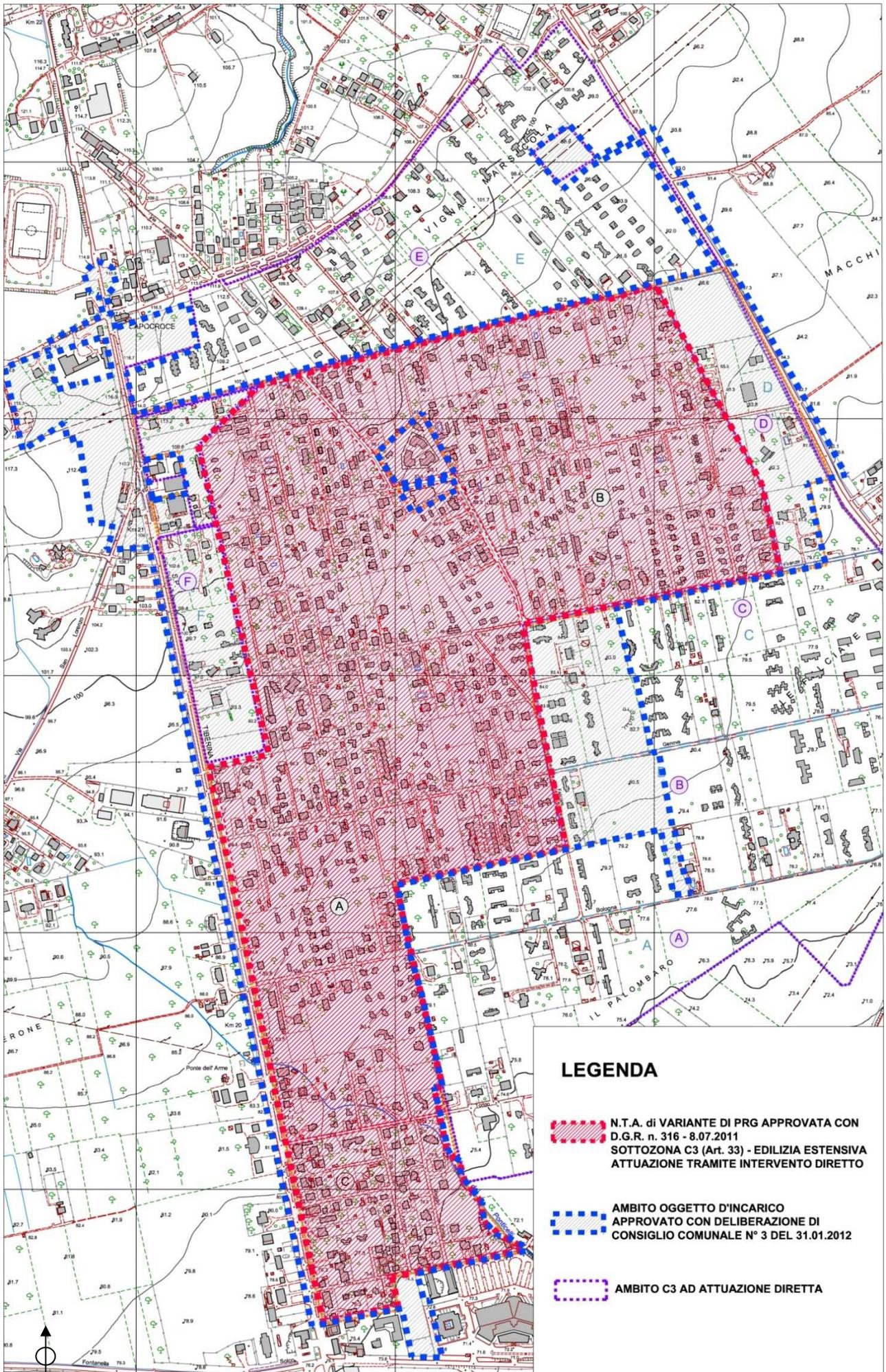
Ambito d'intervento: Planimetria Catastale Sc. 1:25.000

L'ambito del piano ricade nei fogli catastali n.21– 22 – 23 – 31 – 38.

L'estensione della superficie interessata dal presente strumento urbanistico attuativo suddivisa per ciascun foglio catastale è:

Foglio 21, superficie interessata dal Piano Particolareggiato	44.805,0 mq
Foglio 22, superficie interessata dal Piano Particolareggiato	751.450,0 mq
Foglio 23, superficie interessata dal Piano Particolareggiato	69.800,0 mq
Foglio 30, superficie interessata dal Piano Particolareggiato	24.000,0 mq
Foglio 31, superficie interessata dal Piano Particolareggiato	361.010,0 mq
Foglio 32, superficie interessata dal Piano Particolareggiato	5.575,0 mq
Foglio 38, superficie interessata dal Piano Particolareggiato	217.990,0 mq

Superficie territoriale complessiva **1.474.630,00 mq**



Ambito d'intervento: Stralcio CTR Sc. 1:10.000

1.3. L'articolazione per settori

Il terreno interessato dal Piano Particolareggiato riguarda in larga parte il comprensorio di Palombaro-Felciare è posto in una zona praticamente pianeggiante, lievemente digradante verso la parte di Via Genova e di Via San Sebastiano.

L'area di intervento viene classificata, secondo il PRG vigente, dalle sottozone di completamento edilizio C3 ad attuazione diretta e C3 PUA, dalle sottozone D1 (zone produttive) ed E2 (Zone agricole).



Foto Aerea: Suddivisione degli ambiti definitiva d'intervento.

Sulla base delle considerazioni fatte nel paragrafo precedente, il gruppo di lavoro ha deciso in prima istanza di suddividere e catalogare il Piano in due macro-ambiti d'intervento, "L'Ambito in zona edificata" e "Ambito in zona Ex-Agricola".

Il primo ambito costituito dalle aree ricadenti nella zona C3 ad attuazione diretta, C3 PUA e delle aree a Standard individuate dal PRG vigente, il secondo invece, comprende le sole zone Ex-agricole situate sul lato Ovest della via Tiberina.

Come avremo modo di vedere successivamente, una porzione del piano è disciplinato dalla legge paesaggistica regionale Lr 24/1998 e del Dlgs 42/2004 per cui le aree che ricadono in tale ambito saranno oggetto di particolare studio.

Sulla base di quanto detto l'ambito d'intervento ricopre una Superficie Territoriale di 147 ha e le Superfici fondiari sono ripartite seguenti ambiti:

Ambito ricadente in zona edificata:

- *Zone C3 ad attuazione diretta:*

o <i>Ambito ricadente in zona non vincolata</i>	SF	=	637.380 mq
o <i>Ambito ricadente in zona vincolata</i>	SF	=	385.110 mq

<i>Totale Zone C3 ad attuazione diretta</i>		=	1.022.490 mq
---	--	---	--------------

- *Zone C3 PUA delibera del Cons. Com. n°17 del 29/03/2001*

o <i>Zona PUA B (ambito in zona vincolata)</i>	SF _B	=	29.695 mq
o <i>Zona PUA C (ambito in zona vincolata)</i>	SF _C	=	54.280 mq

o Zona PUA D (ambito in zona vincolata)	SF _D	=	60.915 mq
o Zona PUA F (ambito in zona non vincolata)	SF _F	=	74.070 mq

Totale Zone C3 PUA = 218.960mq

- Zone D1

o Zona D1 (ambito in zona non vincolata)	SF	=	4.730mq
o Zona D1 (ambito in zona vincolata)	SF	=	1.800 mq

▪

- Totale Zone D1 = 6.530 mq

- Aree a Standard da attuare individuate dalle zone F4 del PRG Vigente:

o Area blu nell'immagine seguente n1 (SP21 ambito ricadente in zona non vincolata)	SF ₁	=	8.160 mq
o Area blu nell'immagine seguente n2 (SP22 ambito ricadente in zona non vincolata)	SF ₂	=	10.800 mq
o Area blu nell'immagine seguente n3 (SP23 ambito ricadente in zona vincolata)	SF ₃	=	8.370 mq

- Aree a Standard individuate dal PRG Vigente = 27.330mq

Ambito ricadente in zona Ex agricola:

o Zona Ex-Agricola	SF _{Agr.}	=	32.890 mq
--------------------	--------------------	---	-----------

- **Totale Superficie Fondiaria del P.P. = 1.308.200 mq**



Foto Aerea: Suddivisione degli ambiti definitiva d'intervento. La campitura a linee verdi individua l'ambito soggetto a vincolo.

2. Stato di fatto delle aree

2.1. Le reti infrastrutturali

La rete viaria si articola su un impianto grossomodo a griglia che si innesta ortogonalmente a via Tiberina e via San Sebastiano che costituiscono la viabilità principale presente e raccordano la zona di Palombaro Felciare con il resto del territorio comunale e in particolare con il centro storico e con la viabilità primaria dell'autostrada del Sole dando continuità alla rete viaria e al sistema dei servizi esistenti e di nuova realizzazione.

Gli assi ortogonali alle due strade principali, e aventi passo sostanzialmente costante sono parzialmente intersecate in diagonale da Via delle Felciare che però risulta frammentata e non raggiunge le estremità della zona Palombaro Felciare.

2.2. L'edificazione

Tutta la vasta area sottoposta alla presente progettazione urbanistica ha nel suo complesso una vocazione molto marcata alla edificazione residenziale a bassa densità.

In considerazione delle urbanizzazioni presenti e delle parti già edificate, nella proposta di Variante al P.R.G. approvata con deliberazione della Giunta Regionale N.316 dell'8 Luglio 2011, l'espansione della zona in oggetto era prevista a concessione diretta, per case unifamiliari con lotto minimo di 2.000 mq.

Va precisato tuttavia che le modalità attuative poste in essere negli anni passati, sono state oggetto di complesse vicende giudiziarie nel corso delle quali, con sentenze definitive, si è rilevata la sussistenza, in alcuni limitati casi, del reato di lottizzazione abusiva del quale sono stati comunque ritenuti estranei la quasi totalità degli attuali proprietari degli immobili.

Al fine di prevenire situazioni di contenzioso con i proprietari delle aree e ferma restando la garanzia di un equilibrato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha avviato la ridefinizione dell'assetto urbanistico della zona anche allo scopo di verificare con particolare attenzione la possibilità che l'adozione del piano attuativo possa costituire il presupposto per l'estinzione delle eventuali sanzioni amministrative di confisca, ai sensi dell'art. 44 comma 2 del DPR 380/2001. Si veda, al riguardo, la sentenza di Cassazione, Sez. III penale, n. 6080 del 07.02.2008 "... la confisca dei terreni lottizzati non può essere disposta dal giudice quando (o nei limiti in cui) essa risulti incompatibile con un provvedimento già adottato dall'autorità amministrativa competente (per esempio, quando l'autorità urbanistica abbia autorizzato ex post una lottizzazione abusiva), ovvero nei casi in cui la mutata politica del territorio perseguita dal Comune entri in conflitto con l'ordine giudiziale ...".

Sulla base dei volumi esistenti, il gruppo di lavoro, ha provveduto alla catalogazione delle consistenze edificatorie soggette o meno a vincolo paesaggistico e alla verifica della dotazione di standard urbanistici. Da tale analisi si è potuto constatare che, nell'ambito C3 ad edificazione diretta, durante il corso della sua attuazione, si sono verificate alcune trasformazioni edilizie oggi oggetto d'indagine di azioni legali da parte

della Magistratura, che hanno creato un aumento sconsiderato di volumetria edificatoria e di conseguenza il relativo fabbisogno di standard urbanistici.

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

Sulla base delle trasformazioni avvenute nel corso del tempo e delle nuove volumetrie insediate nelle aree ancora libere si è potuto constatare che in ambito ricadente in zona edificata C3 ad attuazione diretta, l'indice medio di utilizzazione fondiaria, per le aree ricadenti in ambito non vincolato, è pari a 0,13 mq/mq mentre per le aree ricadenti in ambito vincolato è di 0,11 mq/mq a fronte di 0,09 mq/mq previsto dall'attuale PRG vigente. Tale constatazione ci porta a considerare che l'effettivo indice di utilizzazione rilevato è di 0,12 mq/mq.

A seguire le motivazioni della proposta del gruppo di lavoro per il nuovo Piano Particolareggiato di un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,14 mq/mq.

2.3. Gli Standard

Dall'esame della zona individuata dall'A.C. come ambito originario 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 e la zona si era sviluppata in forma più intensiva rispetto al programmato a causa dei fenomeni abusivi descritti in premessa.

Il gruppo di lavoro, sulla base dei rilievi e delle valutazioni affrontate nelle prime fasi, ha provveduto ad effettuare, mediante sopralluoghi sul campo, una valutazione diretta delle consistenze edificatorie esistenti. Nelle prime analisi si sono ipotizzati come standard esistenti, quelli che il PRG approvato nel 1998 prevedeva per l'intera superficie territoriale della zona C3 ad attuazione diretta (Art. 33), oggetto del Piano Particolareggiato in variante. Tali standard sono stati calcolati, secondo quanto prevedeva il PRG, su una base di densità abitativa di 15 ab/ha e con una dotazione complessiva di 12 mq/ab. Perciò sono stati detratti dal fabbisogno complessivo calcolato dal piano.

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.

Dai dati rilevati è emerso che gli standard assunti dal PRG vigente per l'ambito C3 ad attuazione diretta e C3 PUA (con la dotazione di 12,0 mq/ab) risulta pari a 41.310 mq. Essendo passati, come sopra citato, ad una popolazione maggiore di 10.000 ab, tale dotazione di Standard, non risulta più adeguata in quanto dovrebbe risultare pari a 61.960 mq. Tale considerazione comporta una iniziale carenza di 20.660 mq di Standard.

Considerando anche l'aumento delle consistenze edificatorie che hanno portato all'effettivo IUF rilevato rispetto a quello previsto dal PRG Vigente a causa dei fenomeni abusivi descritti in precedenza (da 0,09 mq/mq 0,12mq/mq) si delinea, pertanto, la situazione che segue.

- o *Carenza dal passaggio della dotazione di Standard provocato dal superamento della soglia di 10.000 abitanti* = 20.660mq
- o *Ulteriore carenza di Standard Urbanistici legato all'aumento di abitanti causato dai fenomeni abusivi sopra citati* = 24.390mq

▪ **Totale carenza iniziale di Standard** = **45.050 mq**

PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
								Standard PP	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	12,00	22.024,2	100%
		C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		34.669,2	31,25	1109	12,00	13.313,0	100%
		C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		6.666,2	(***)	153	12,00	1.836,0	100%
		C3 PUA (Ambito Vincolato)	144.892,0		13.040,3	(***)	345	12,00	4.140,0	100%
		Totale zona in ambito edificato	1.241.450,0 mq		111.730,5 mq		3443 ab		41.313,2 mq	

PARAMETRI URBANISTICI:			(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL	(**) Standard	Numero di Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		Compensazione
								Standard PP	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	

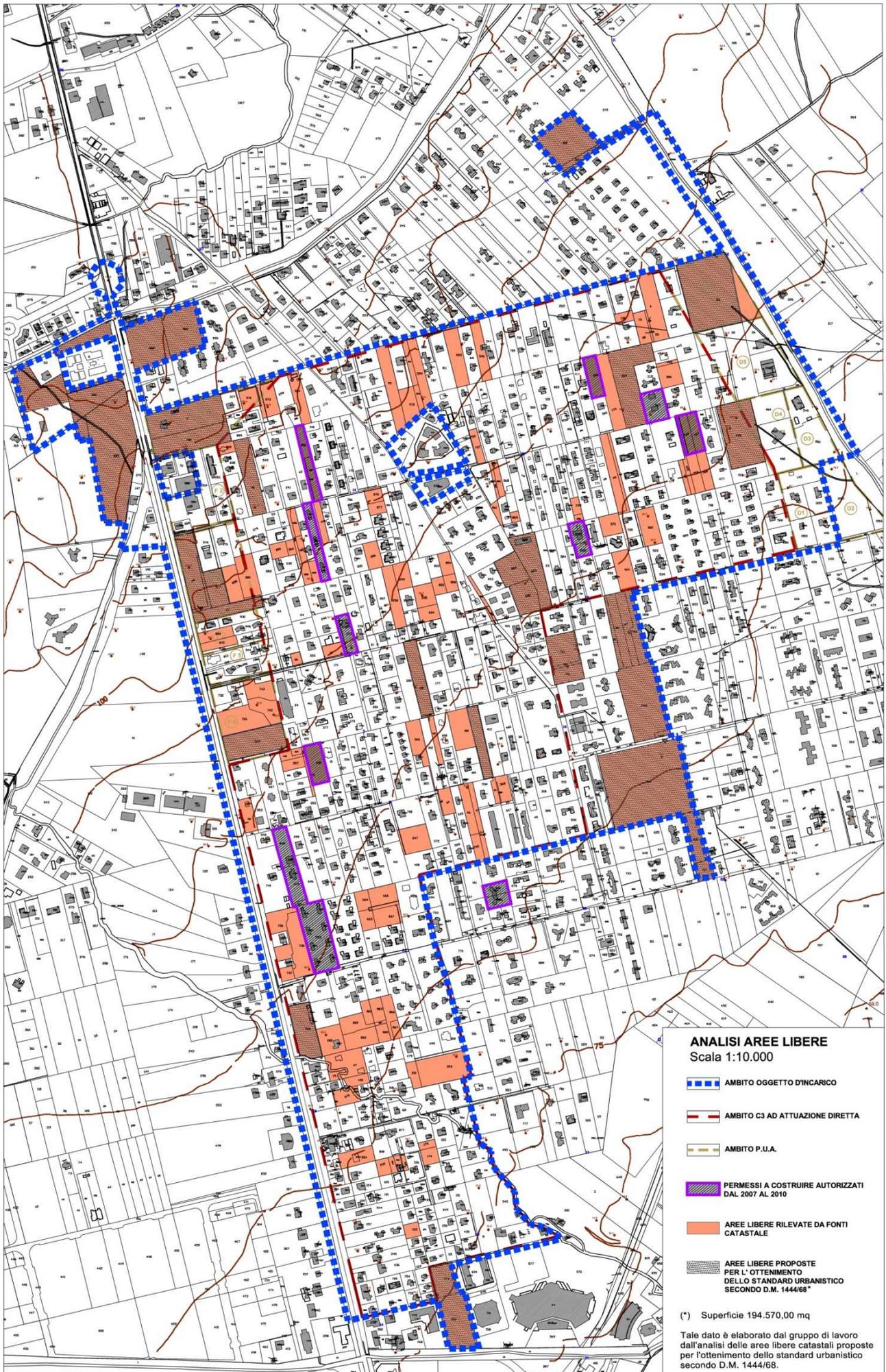
Tale quantità sarà reperita, per quanto possibile, all'interno del perimetro dell'ambito in zona edificata, zone C3 ad attuazione diretta e C3 PUA, utilizzando i lotti ancora ineditati più idonei dal punto di vista morfologico/localizzativo e poi, successivamente in area agricola, mediante l'inclusione di una zona concentrata, già parzialmente

compromessa dall'avvio della realizzazione di un centro commerciale, individuata, anche su indicazione dell'A.C., all'incrocio fra la via Padova e la via Tiberina.

La proposta di estensione in area agricola e poi successivamente in zone F4, oltre a essere limitata, motiva la traslazione del limite ovest della perimetrazione oltre la via Tiberina, almeno nel tratto in prossimità del nuovo centro commerciale in corso di approvazione, ed è giustificata dalla necessità di reperimento degli Standard.

E' evidente che la carenza di Standard urbanistici è il punto centrale su cui ruota tutta la predisposizione del nuovo Piano Particolareggiato. Le strategie che porteranno ad ottemperare tale quantità, saranno successivamente trattate nel capitolo 5 (proposta di progetto).

Lo stralcio Catastale in scala 1:10.000 che segue mostra l'analisi delle aree libere effettuata per ottenere un'opportuna localizzazione degli interventi previsti dal PP. Le aree libere rilevate da fonte catastale sono pari a circa 354.950mq. Le aree libere proposte per l'ottenimento dello standard occupano circa il 56,6% del totale mentre circa l'8,5% del totale è rappresentato da aree con permessi a costruire autorizzati dal 2007 al 2010.



Analisi delle aree libere: Stralcio Catastale Sc. 1:10.000

2.4. Inquadramento Geologico

L'inquadramento geologico del territorio oggetto di studio (elaborati A.3 del P.P.) pone come obiettivo l'individuazione e definizione delle componenti geologiche, idrogeologiche e sismiche, con l'intento di prevedere le potenzialità e soprattutto l'idoneità o meno all'edificazione. Il territorio oggetto di studio è stato analizzato nei suoi lineamenti geologici, geomorfologici, idrogeologici e sismici, con particolare riguardo ai potenziali fattori di dissesto e ad un corretto uso globale della risorsa.

Relativamente ai caratteri sismici del sito lo studio fa seguito ai cataloghi ufficiali della sismicità nazionale. Il Comune di Fiano Romano, in base all'Ord. n.2788 del 12.06.1998 del Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri, non era ancora inserito nell'elenco dei comuni ad elevato rischio sismico. A seguito dell'Ord. P.C.M. n° 3274 del 20.03.2003 é stato poi classificato in Zona 2 e successivamente, in ottemperanza alla Delib. Giunta Reg. Lazio n°766 del 01.08.2003 che aggiorna in senso restrittivo l'Ord. P.C.M. n°3274, in Zona 3, equiparata alla precedente Seconda Categoria Sismica. Con la DGR Lazio n°387 del 22.05.2009 (Bur Lazio 24/2009; S.O. 106) attualmente vigente, che rivede globalmente i criteri di valutazione della pericolosità sismica del territorio regionale, il Comune di Fiano Romano è stato inserito nella sottozona 2B.

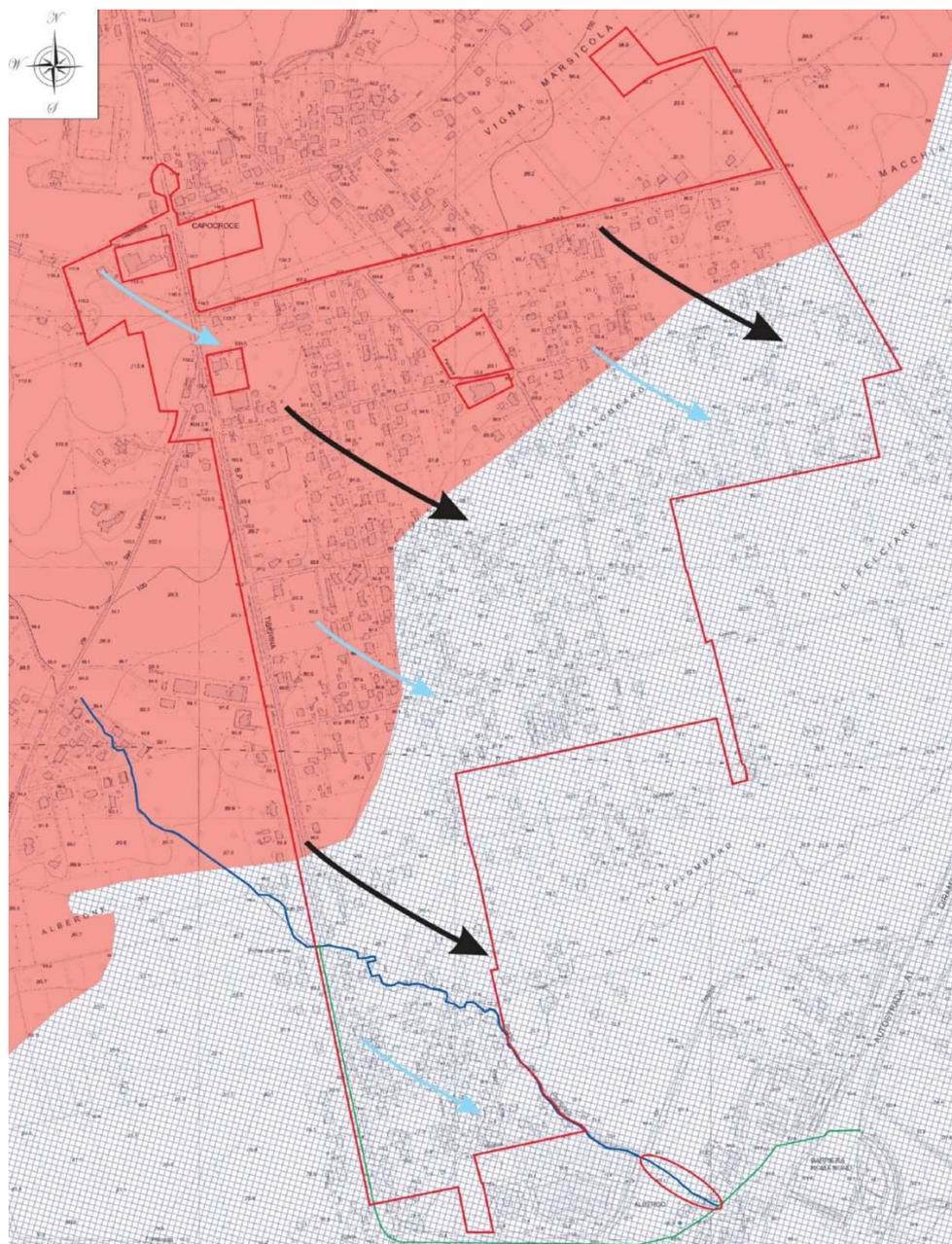
Considerando le tipologie di terreno incontrate, i lineamenti geomorfologici, i processi morfogenetici nella loro tendenza evolutiva ed in genere quanto emerso nel corso dello studio, l'area in esame non presenta difficoltà di ordine geologico alla realizzazione di quanto in progetto, che sarà preceduto da indagini geognostiche nel rispetto delle indicazioni di legge.

Considerando tutte le analisi eseguite nell'ultima campagna geognostica unitamente ai dati ricavati dagli studi precedentemente svolti in siti limitrofi, è stato possibile ricavare i parametri d'ingresso per l'utilizzo degli Abachi Regionali per la determinazione del Fattore di Amplificazione FH 0,1-0,5 da porre a confronto con il valore di Soglia SS per l'UAS di Fiano Romano contenuto nella DGR 490/11.

Da tali analisi l'intera area di studio, ai sensi della DGR 2649/99, risulta idonea all'edificazione. Inoltre nella zona più meridionale, con la sistemazione idraulica del Fosso dei Ponticelli (2001), non si ravvisano problematiche di esondazione nell'area urbanizzata, a patto che:

- non vengano apportati interventi antropici che alterino la geometria del fosso;
- venga effettuata una manutenzione ordinaria, che riguarda la pulizia dell'alveo;
- venga riverificata la situazione idrografica/idraulica dell'area in funzione dell'aumento delle aree impermeabili avvenuto dal 2001 ad oggi.

Carta idrogeologica, la linea rossa rappresenta il perimetro dell'area di intervento



Legenda

- 
Complesso delle Piroclastiti: permeabilità per porosità da media a bassa, maggiore per porosità e fratturazione nelle concrezioni travertinose in esse contenute; falda principale di buona potenzialità, con possibilità di falde minori sospese

- 
Complesso dei traverini e delle alluvioni recenti: permeabilità per fratturazione e porosità media, con orizzonti impermeabili in corrispondenza delle intercalazioni limo-argillose; falda principale di buone potenzialità, con locali falde minori sospese (nel settore meridionale 2-8 m)

-  Direzione del deflusso superficiale

-  Direzione del deflusso sotterraneo (falda idrica principale profonda 30/40 m)

-  Reticolo di drenaggio (tratto dalla base cartografica del Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro-Felciare ad edificazione diretta, fornita dall'amministrazione comunale di Fiano Romano)

-  Pozzo idrico (profondità 40 m)

-  Tratto fluviale sistemato nel 2009 dal Consorzio di Bonifica del Fiume Tevere e Agro Romano

-  Collettore scolmatore delle acque meteoriche

2.5. Inquadramento Agronomico

L'analisi agronomica del territorio oggetto di studio (elaborati A.4 del P.P.), al fine di individuare gli eventuali interventi di mitigazione, riqualificazione e recupero ambientale, ha prodotto le seguenti indagini dettagliate del sistema naturale:

1. L'analisi dei lineamenti climatici e fitoclimatici;
2. Lo studio agropedologico finalizzato alla predisposizione di una carta della classificazione agronomica dei terreni secondo la metodologia "land capability classification" (USDA 1961), capacità d'uso dei suoli, al fine di valutarne le potenzialità dal punto di vista agricolo.
3. L'analisi della vegetazione presente nella zona d'intervento e nel territorio circostante.
4. Lista floristica con l'indicazione dell'abbondanza di ciascuna specie, il soprassuolo vegetale del sito e del territorio circostante.
5. L'analisi dei principali impatti delle previsioni degli strumenti urbanistici sulla copertura vegetale.

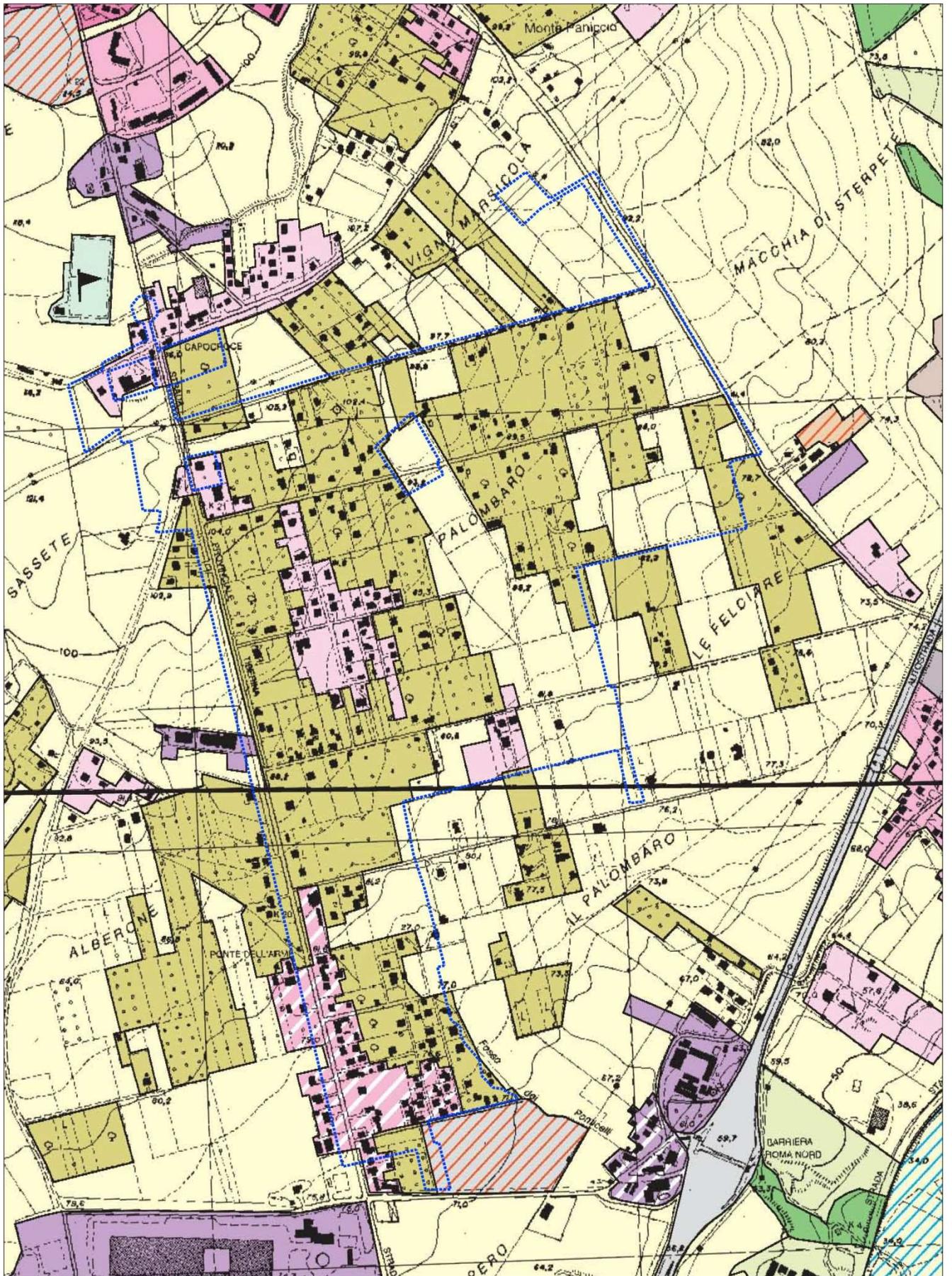
Da tali studi è emerso che, la vegetazione presente non contiene elementi arborei di particolare pregio e la maggior parte degli alberi presenti rientrano tra quelle specie molto comuni che non hanno un particolare interesse paesaggistico.

L'impatto ambientale di un intervento edilizio su un'area così vasta e povera dal punto di vista vegetazionale, quindi, può apparire relativamente poco grave a patto che questo costituisca anche l'occasione per una riqualificazione paesaggistica della zona in direzione delle sue potenzialità vegetazionali.

Questo approccio impone l'attenzione nella scelta delle specie ornamentali da utilizzare nelle aree verdi, ma anche nel limitare l'impermeabilizzazione delle aree a quelle strettamente indispensabili, oltre le prescrizioni di legge, in modo da consentire alle acque meteoriche di ritornare in falda anzichè essere veicolate verso i fossi e i fiumi e, quindi, al mare.

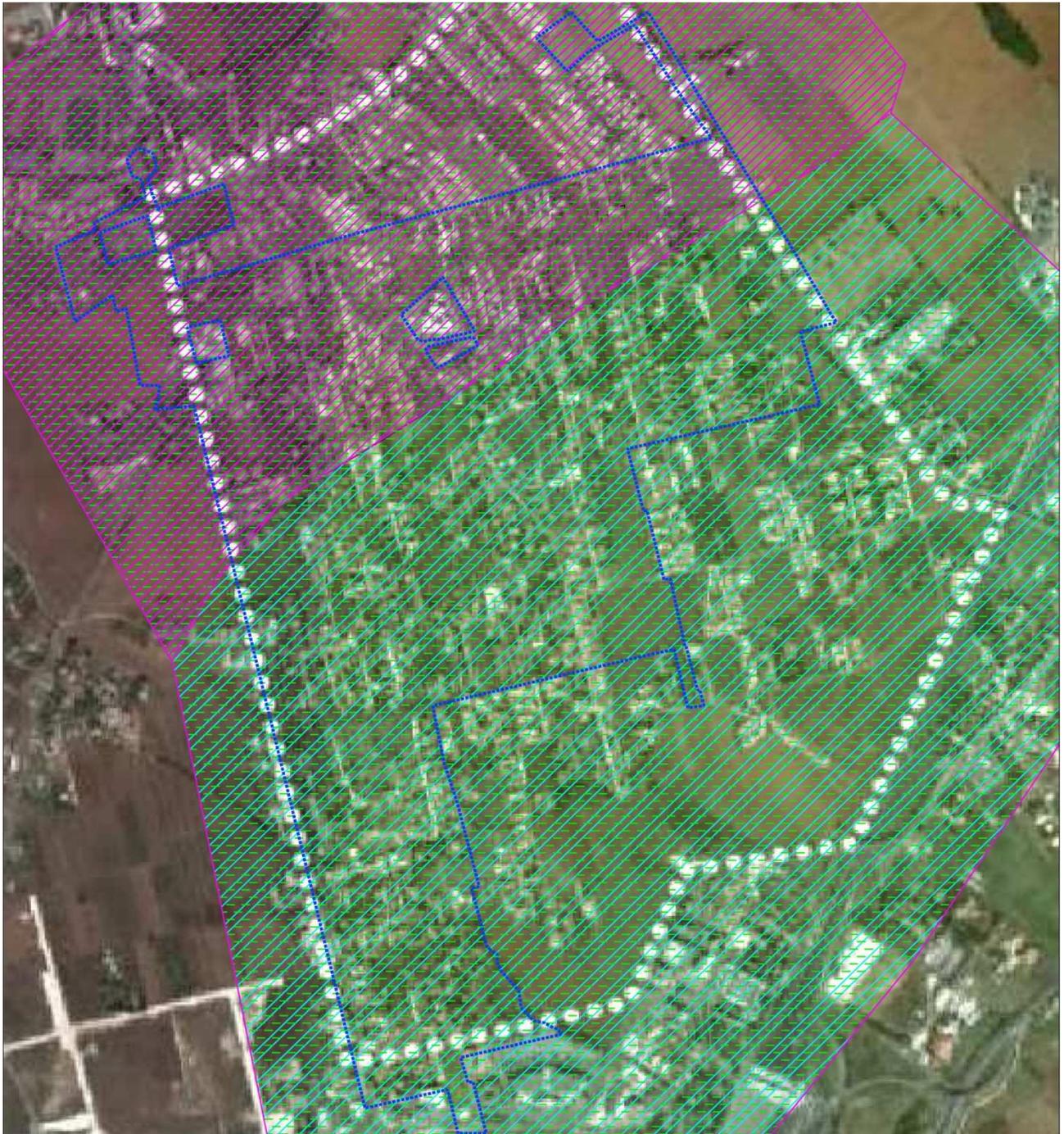
Un elaborato ad hoc è stato previsto con l'abaco di specie arboree e le indicazioni vegetazionali opportune mentre a seguire si riporta la spiegazione degli interventi di mitigazione adoperati.

Di seguito si riportano l'estratto della Carta dell'Uso del Suolo della Regione Lazio e la Carta della Classificazione Agronomica dei Terreni.



Carta dell'uso del suolo, la linea blu tratteggiata delimita il perimetro del Piano Particolareggiato

CLASSI D'USO DEL SUOLO						
1° livello	2° livello	3° livello	4° livello	5° livello	CODICE banca dati	
SUPERFICI ARTIFICIALI	INSEDIAMENTO RESIDENZIALE	INSEDIAMENTO CONTINUO		Tessuto residenziale continuo e denso	1111	
				Tessuto residenziale continuo e mediamente denso	1112	
		INSEDIAMENTO DISCONTINUO		Tessuto residenziale discontinuo	1121	
				Tessuto residenziale rado	1122	
				Tessuto residenziale sparso	1123	
	INSEDIAMENTO PRODUTTIVO	INSEDIAMENTO INDUSTRIALE, COMMERCIALE E DEI GRANDI IMPIANTI DI SERVIZIO PUBBLICO E PRIVATO		Insedimento industriale o artigianale	1211	
				Insedimento commerciale	1212	
				Insedimento dei grandi impianti di servizi pubblici	1213	
				Insedimenti ospedalieri	1214	
				Insedimenti degli impianti tecnologici	1215	
				Reti stradali e territoriali con zone di pertinenza	1221	
		RETI ED AREE INFRASTRUTTURALI STRADALI, FERROVIARIE E SPAZI ACCESSORI, AREE PER GRANDI IMPIANTI DI SMISTAMENTO MERCI		Reti ferroviarie comprese le superfici annesse	1222	
				Grandi impianti di concentrazione e smistamento merci	1223	
				Aree per impianti delle telecomunicazioni	1224	
				Reti per la distribuzione, la produzione e il trasporto di energia	1225	
		Reti ed aree per la distribuzione idrica compresi gli impianti di captazione, serbatoi e stazioni di pompaggio	1226			
	AREE PORTUALI			123		
	AREE AEROPORTUALI ED ELIPORTI			124		
	ZONE ESTRATTIVE, CARICHI SCARICHE E TERRENI ABBANDONATI	AREE ESTRATTIVE			131	
		DISCARICHE E DEPOSITI DI ROTTAMI		Discariche e depositi	1321	
				Depositi di rottami a cielo aperto	1322	
		CANTIERI		Cantieri e spazi in costruzione e scavi	1331	
		SUOLI RIMANEGGIATI		Suoli rimaneggiati ed artefatti	1332	
	AREE VERDI URBANIZZATE	AREE RICREATIVE E SPORTIVE		Aree urbane verdi	141	
				Campeggi e Bungalows	1421	
				Strutture di sport e tempo libero	1422	
				Parchi di divertimento	1423	
			Aree archeologiche	1424		
	CIMITERI			143		
	SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE	SEMINATIVI	SEMINATIVI IN AREE NON IRRIGUE		Vivai in aree non irrigue	2111
					Culture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree non irrigue	2112
					Culture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree non irrigue	2113
		SEMINATIVI	SEMINATIVI IN AREE IRRIGUE		Vivai in aree irrigue	2121
				Culture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree irrigue	2122	
				Culture orticole in pieno campo, in serra e sotto plastica in aree irrigue	2123	
COLTURE PERMANENTI		VIGNETI			221	
		FRUTTETI E FRUTTI MINORI			222	
		OLIVETI			223	
		ALTRE COLTURE PERMANENTI		Pioppeti, saliceti e altre latifoglie *	+	22411
				Conifere a rapido accrescimento *	+	22412
			Castagneti da frutto		2242	
ALTRE COLTURE PERMANENTI			Altre colture (eucalpti)	2243		
PRATI STABILI		PRATI STABILI		Superfici a copertura erbacea densa (graminacee)	231	
ZONE AGRICOLE ETEROGENEE		COLTURE TEMPORANEE ASSOCIATE A COLTURE PERMANENTI SISTEMI CULTURALI E PARTICELLARI COMPLESSI AREE PREVALENTEMENTE OCCUPATE DA COLTURA AGRARIA CON PRESENZA DI SPAZI NATURALI IMPORTANTI			241	
				242		
				243		
				243		
TERRITORI BOSCHIVI E AMBIENTI SEMI-NATURALI	AREE BOSCHIVE	BOSCHI DI LATIFOGIE			311	
		BOSCHI DI CONIFERE			312	
		BOSCHI MISTI DI CONIFERE E LATIFOGIE			313	
		AREE A PASCOLO NATURALE E PRATERIE D'ALTA QUOTA			321	
		CESPUGLIETI ED ARBUSTETI			322	
	AREE A VEGETAZIONE SCLEROFILLA	AREE A VEGETAZIONE SCLEROFILLA			323	
		AREE A VEGETAZIONE BOSCHIVA ED ARBUSTIVA IN EVOLUZIONE E BOSCHAGLIE RADE		Aree a ricolonizzazione naturale	3241	
			Aree a ricolonizzazione artificiale	3242		
		SPIAGGE, DUNE E SABBIE			331	
		ROCCE NUDE, FALESIE, AFFIORAMENTI			332	
AREE CON VEGETAZIONE RADA	AREE CON VEGETAZIONE RADA			333		
	AREE PERCORSE DA INCENDI		Boschi percorsi da incendi	3341		
		Altre aree della classe 3 percorse da incendi	3342			
	AREE DEGRADATE PER ALTRI EVENTI			3343		
	PALUDI INTERNE			411		
AMBIENTE UMIDO	ZONE UMIDE CON VEGETAZIONE MARTINA E SALINA	PALUDI SALMASTRE			421	
		SALINE			422	
				423		
AMBIENTE DELLE ACQUE	ACQUE CONTINENTALI	CORSI D'ACQUA, CANALI		Fiumi, torrenti e fossi	5111	
			Canali e idrovie	5112		
	BACINI D'ACQUA		Bacini senza manifeste utilizzazioni produttive	5121		
			Bacini con prevalente utilizzazioni per scopi irrigui	5122		
			Bacini con prevalente altra destinazione produttiva	5123		
			Acquacoltura	5124		
	LAGUNE, LAGHI E STAGNI COSTIERI			521		
	ESTUARI			522		
AREE OLTRE IL LIMITE DELLE MAREE PIÙ BASSE			523			



Carta classificazione agronomica dei terreni, la linea blu tratteggiata delimita il perimetro del Piano Particolareggiato

LEGENDA

- 
Perimetro Piano Particolareggiato

- 
Piroclastiti di lancio: prodotti prevalentemente incoerenti costituiti da livelli lapilloso-sabbiosi e cineritici.
Buona permeabilità.

- 
Travertini di prevalente origine idrotermale.
Buona permeabilità.

- 
Classe II della Classificazione USDA "Suoli con limitazioni moderate che riducono la scelta di piante o richiedono moderate pratiche di conservazione.

3. La normativa urbanistica vigente

3.1. PTPG

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 e la via Padova;

Il PTPG prevede, inoltre, 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 Insediamenti, 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 limitata, è completamente motivata ai fini del reperimento degli standard e, inoltre, l'area scelta è già parzialmente compromessa da edilizia esistente e dall'intervento per la realizzazione di un centro commerciale in corso di approvazione. Tutti elementi che evidenziano che tale limite è, nella realtà già parzialmente traslato, almeno in quel tratto, oltre la via Tiberina.

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



1. SISTEMA AMBIENTALE

Tutela e valorizzazione delle risorse naturalistiche, costruzione della Rete Ecologica Provinciale

RETE ECOLOGICA PROVINCIALE REP

Componenti primarie

-  **Aree core** (ambiti di elevato interesse naturalistico, in genere già sottoposti a vincoli e normative specifiche, all'interno dei quali è stata osservata una alta o molto alta presenza di emergenze floristiche o faunistiche in termini di valore conservazionistico e biogeografico)
-  **Aree buffer** (serbatoi di biodiversità area vaste in prevalenza a contatto con aree Core caratterizzate dalla presenza di flora, fauna e vegetazione di notevole interesse biogeografico e conservazionistico. Comprendono prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale e seminaturale)
-  **Aree di connessione primaria** (connessione lineare e landscape mosaic; prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale, seminaturale/agricolo, il reticolo idrografico, le aree di rispetto dei fiumi dei laghi e della fascia costiera e i sistemi forestali)

Componenti secondarie

-  **Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi)** (vaste porzioni di territorio agricolo spesso contigue sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa)
-  **Elementi di discontinuità** (ambiti poco estesi in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte interessati dal sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata artificializzazione) (cfr. art. 45 area agricola di discontinuità)

TERRITORIO AGRICOLO



AREE NATURALI PROTETTE, VIGENTI E PROPOSTE

Vigenti

Proposte



Aree protette nazionali
(Riserve Naturali Statali e Riserve Naturali Marine ai sensi della L. 394/91 art. 8)

APN1 - Riserva Naturale Statale Litorale Romano; APN2 - Riserva Naturale Statale Tenuta Presidenziale di Castelporziano; APN3 - Riserva Naturale Marina Secche di Tor Paterno



Aree protette regionali
(Parchi, Riserve Naturali e Monumenti Naturali ai sensi della L. 394/91 art. 22, L.R. 29/91, ex L.R. 46/77)

Aree Vigenti: APR1 - Riserva Naturale Parziale Monterano; APR2 - Riserva Naturale Regionale Macchiatonda; APR3 - Monumento Naturale Palude di Torre Flavia; APR4 - Monumento Naturale Caldara di Manziana; APR5 - Parco Naturale Regionale Complesso lacuale di Bracciano e Martignano; APR6 - Monumento Naturale Pantane e Lagusello; APR7 - Parco Sub-Urbano Valle dei Treja; APR8 - Riserva Naturale Nazzano Tevere Farfa; APR9 - Parco Naturale di Veio; APR10 - Parco Naturale Regionale dei Monti Lucretili; APR11 - Monumento Naturale Galeria antica; APR12 - Monumento Naturale Quarto degli Ebrei / Tenuta di Mazzalupetto; APR13 - Riserva Naturale Insuperghera; APR14 - Riserva Naturale Tenuta di Acquafredda; APR15 - Parco Regionale Urbano Pineto; APR16 - Riserva Naturale Monte Mario; APR17 - Riserva Naturale Valle dell'Aniene; APR18 - Parco Regionale Urbano di Aguzzano; APR19 - Riserva Naturale della Marcigliana; APR20 - Parco Archeologico Naturale Inviolato; APR21 - ampliamento Monumento Naturale Valle delle Carnuocce; APR22 - Monumento Naturale Parco di Villa Clementi e Fonte S. Stefano; APR23 - Monumento Naturale La Selva; APR24 - Parco Naturale Regionale dei Monti Simbruini; APR25 - Riserva Naturale Tenuta dei Massimi; APR26 - Parco Urbano Pineta di Castel Fusano; APR27 - Riserva Naturale Decima / Malafede; APR28 - Riserva Naturale Laurentino / Acqua Acetosa; APR29 - Riserva Naturale Valle dei Casali; APR30 - Parco Regionale Appia Antica; APR31 - Parco Regionale Castelli Romani; APR32 - Riserva Naturale Regionale Tor Caldara; APR33 - Monumento Naturale Parco della Cellioja; APR34 Monumento Naturale Lago di Giulianello.

Aree Proposte: APR22 - ampliamento Monumento Naturale Villa Clementi e Fonte S. Stefano; APR30 - ampliamento Parco Regionale Appia Antica; APR31 - ampliamento Parco Regionale Castelli Romani; APR35 - Valle del Tevere; APR36 - Complesso Toffetano Cerite; APR37 - Monumento Naturale La Frasca; APR38 - Monumento Naturale Pyrgi; APR39 - Monumento naturale Montarozzo del Barco; APR40 - Monumento Naturale La Selva di Castel Madama

3. SISTEMA INSEDIATIVO MORFOLOGICO

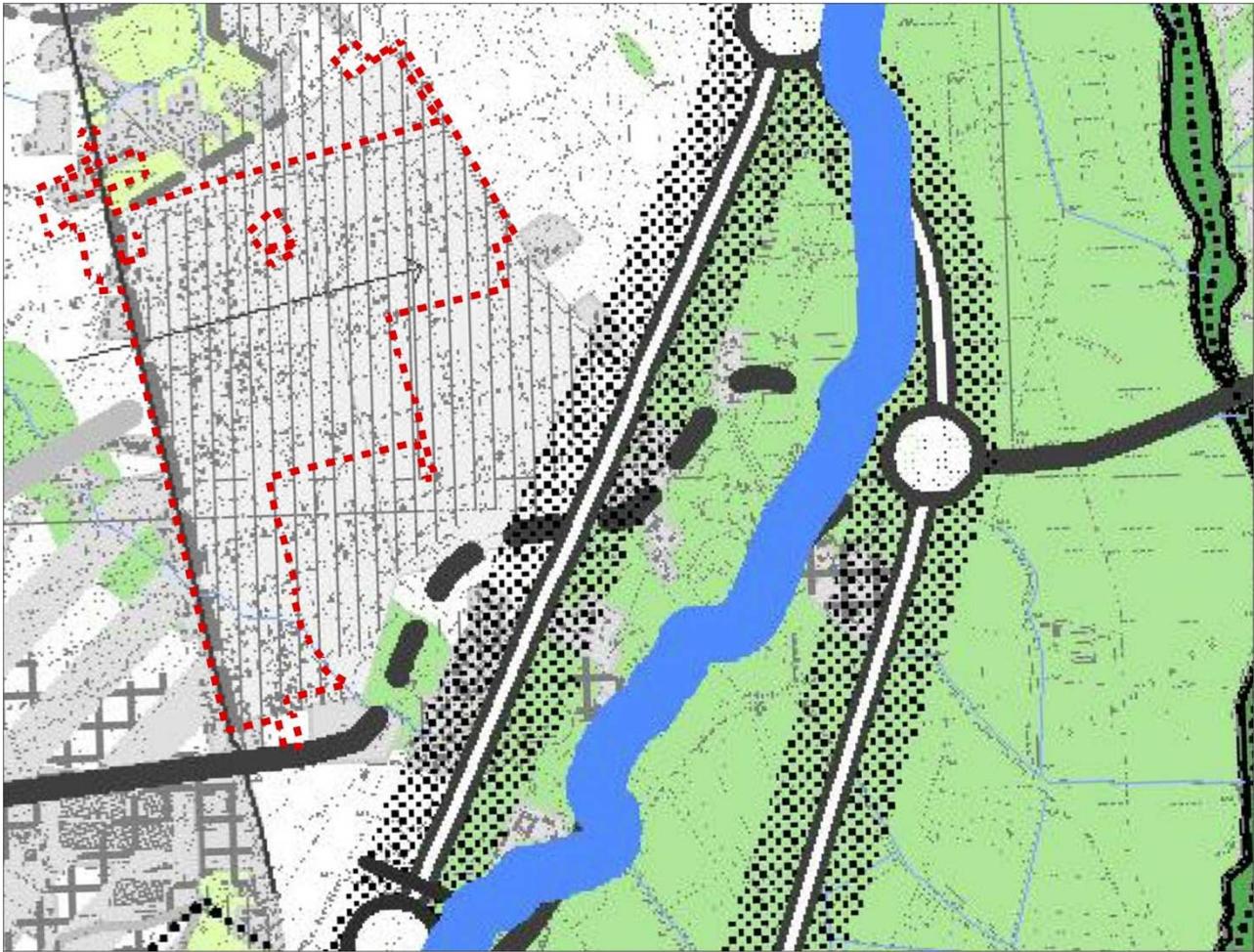
Riordino e qualificazione delle costruzioni urbane e territoriali, favorendo la costruzione della Provincia Metropolitana policentrica

COSTRUZIONI INSEDIATIVE TERRITORIALI (nuovo Habitat non urbano)

-  Ambito di diffusione insediativa in cui riordinare l'insediamento secondo la regola della viabilità podereale reticolare
-  Costruzioni territoriali con la regola del crinale principale
-  Costruzioni territoriali con la regola ad arcipelago

DIRETTIVE DI DISEGNO DI STRUTTURA DELLE COSTRUZIONI INSEDIATIVE URBANE COMPLESSE ED ELEMENTARI

-  Campo preferenziale di organizzazione degli insediamenti
-  Nucleo urbano originario
-  Aree agricole di discontinuità interna agli insediamenti con potenzialità di recupero naturalistico e aree con valori naturalistici residui da mantenere, attrezzare e rendere fruibili (cfr. elementi di discontinuità art.26)
-  Limite orientativo di contenimento degli insediamenti
-  Asse di riqualificazione urbana da riprogettare come strada di animazione cittadina con mobilità controllata e recupero dello spazio pubblico
-  Nodo di riqualificazione urbana



RETE ECOLOGICA PROVINCIALE

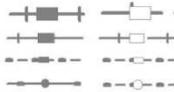
Componenti secondarie



Territorio Agricolo Tutelato (nastri verdi) vaste porzioni di territorio agricolo spesso contiguo sia alla matrice naturalistica che a quella insediativa. Oltre ad una elevata valenza urbanistica risultano essenziali per garantire la funzionalità ecologica della REP.

Elementi di discontinuità (ambiti poco estesi in parte interessati dal sistema agricolo ed in parte interessati dal sistema insediativo, sono essenziali per garantire la funzionalità della REP in situazioni di elevata artificializzazione)

Rete Ferroviaria



Rete nazionale ad Alta Capacità (AC) e relative stazioni
Rete nazionale regionale e interregionale e relative stazioni
Rete in concessione e relative stazioni
Rete delle metropolitane e relative stazioni

Rete Viaria



Grande rete
Rete di 1° livello metropolitano
Rete di 2° livello metropolitano

UNITÀ TERRITORIALI AMBIENTALI - UTA



- 1 Unità dei complessi costieri dunari antichi e recenti
- 2 Unità della pianura alluvionale costiera e delta del Tevere
- 3 Unità della Tolfa
- 4 Unità dei M.ti Sabatini
- 5 Unità della Valle del Tevere a monte di Roma
- 6 Unità dei M.ti Cominciolari e Sabina meridionale
- 7 Unità dei M.ti Lucetili
- 8 Unità dei M.ti Prenestini-Ruffi
- 9 Unità dei M.ti Simbruini
- 10 Unità dell'alta Valle del Sacco
- 11 Unità dei M.ti Lepini
- 12 Unità dei Colli Albani
- 13 Unità della Campagna Romana meridionale
- 14 Unità delle alluvioni della Valle del Tevere
- 15 Unità della Campagna Romana settentrionale
- 16 Unità dell'Alta Campagna Romana
- 17 Unità della Bassa Valle dell'Aniene

SIC

Siti di importanza comunitaria - SIC marini

(D.P.R. 12 Marzo 2003 n. 120 e D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 di recepimento della Direttiva Habitat 92/43/CEE, D.G.R. 21 Aprile 2000)
SIC1 - Fondali tra Punta S. Agostino e Punta Mattonara - SIC2 - Fondali tra Punta del Pecoraro e Capo Linaro - SIC3 - Fondali antistanti S. Marinella - SIC4 - Secche di Macchiatonda - SIC5 - Secche di Torre Flavia - SIC6 - Secche di Tor Paterno

Previsioni insediative ed infrastrutturali del PTPG della tavola di piano TP2 Disegno programmatico di struttura



Occupazione del suolo attuale e programmatico

3.2. PRG

Il Comune di Fiano Romano è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con Dcc 84/1992 e approvato con Dgr n. 2271 del 02.06.1998, modificato con due successive varianti generali approvate con Dgr n. 323 del 22.05.2007 e n. 316 del 8.07.2011, che ne hanno ridefinito le norme tecniche di attuazione e la classificazione di alcune aree. Le modifiche si sono rese necessarie per adeguare la strumentazione urbanistica alla rilevante crescita demografica registrata nel decennio 1997/2007 (da 7.317 a 11.645 residenti). Il dimensionamento complessivo del piano prevede una popolazione insediabile di 15.553 abitanti.

Le principali scelte definite dal PRG possono essere così sintetizzate:

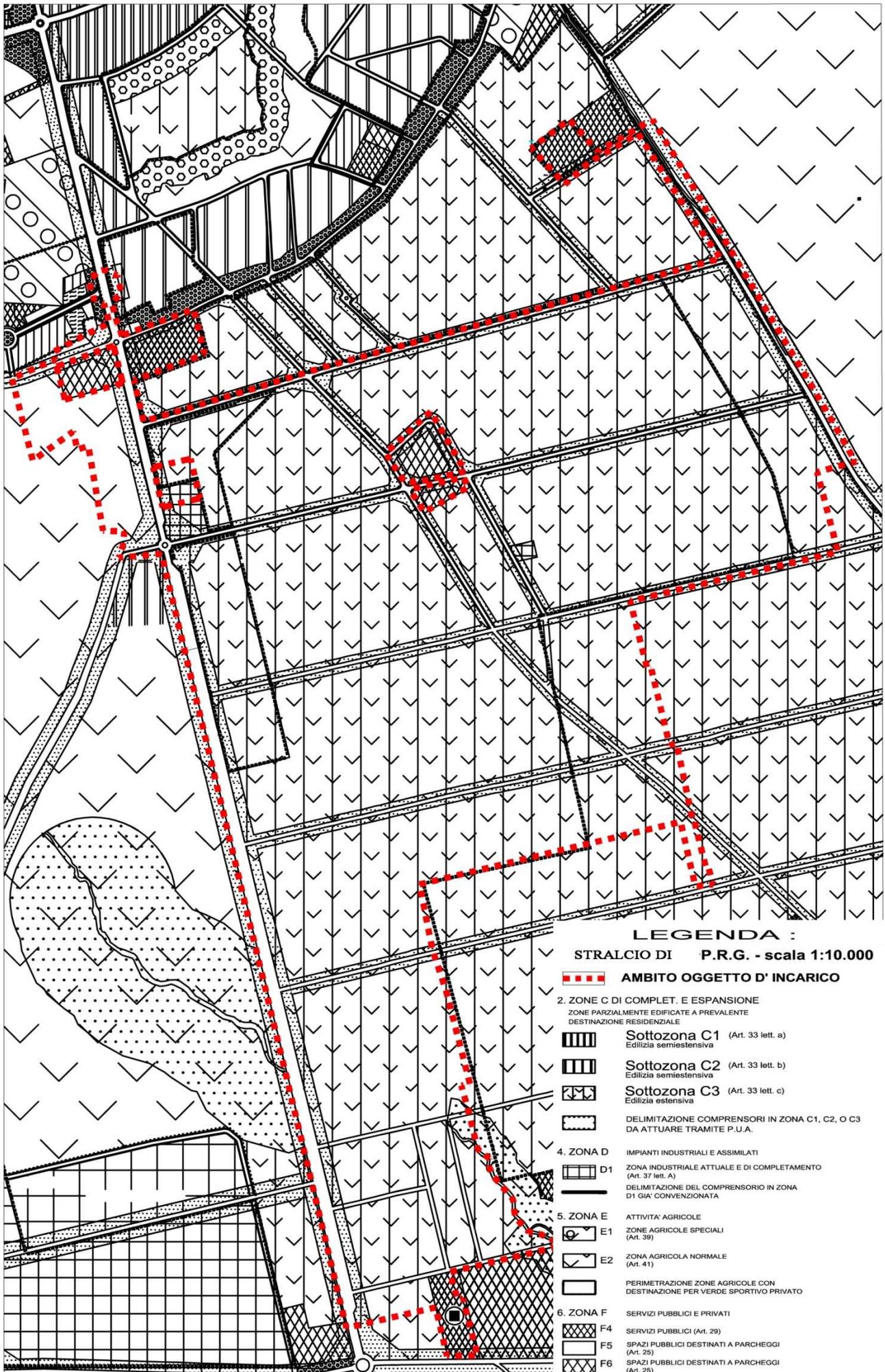
- la conferma della vocazione residenziale del centro di Fiano Romano prevedendone un progressivo ampliamento fino all'attuale via dello Sport;
- il rafforzamento e lo sviluppo del polo produttivo-commerciale nella parte sud del territorio comunale in corrispondenza del casello autostradale;
- la realizzazione di una espansione residenziale estensiva di raccordo fra i due nuclei insediativi principali nelle aree a est della via Tiberina già destinate all'edificazione dalla precedente strumentazione urbanistica;
- l'adeguamento della dotazione degli standard urbanistici e dei servizi.

L'area di intervento riguarda in larga parte il comprensorio di Palombaro-Felciare classificato in sottozona C3 e destinato a espansione residenziale estensiva tramite intervento diretto per complessivi 106 ettari (Sf ambito non vincolato = 63,7 ettari, Sf in ambito vincolato = 38,5 ettari).

Sono inoltre presenti le seguenti zone di piano:

- sottozona C3 di espansione residenziale con obbligo di piano attuativo che riguarda gli ambiti di integrazione individuati lungo la via San Sebastiano e via Tiberina (Sf ambito non vincolato = 7,4 ettari, Sf in ambito vincolato = 14,5 ettari).
- 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 E2 – Zona agricola normale, che riguarda l'area sul lato est della via Tiberina introdotta successivamente nell'ambito di intervento al fine del reperimento del fabbisogno di standard urbanistici.
- sottozona F4 per standard urbanistici
- strade

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



Stralcio di P.R.G Sc. 1:10.000

3.3. PUA vigente

Il Comune di Fiano Romano nella zona di Palombaro Felciare, oggetto del presente Piano Particolareggiato, è dotato, oltre al Piano Regolatore Generale, di Piano Urbanistico Attuativo regolamentato dalla delibera del Cons. Com. n° 17 del 29/03/2001 e descritto dalla planimetria che segue.

COMUNE DI FIANO ROMANO (Provincia di Roma)		
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO località Palombaro - Felciare		
	Tavola n° 8	
Scala disegni: 1/2.000		
ZONIZZAZIONE GENERALE		
IL SINDACO  	IL SEGRETARIO COMUNALE IL SEGRETARIO COMUNALE (Dott.ssa LUCIA FERRICINI) 	CONTRORAZIONI <u>Allegato alla deliberazione</u> <u>del Consiglio Comunale n° 17</u> <u>del 29/03/2001</u>
UFFICIO TECNICO COMUNALE Piazzale Cairoli - 00065 Fiano Romano (Rm)		RESPONSABILE UFFICIO TECNICO Ing. ROBERTO BOITTA  

DATI DI P.R.G.

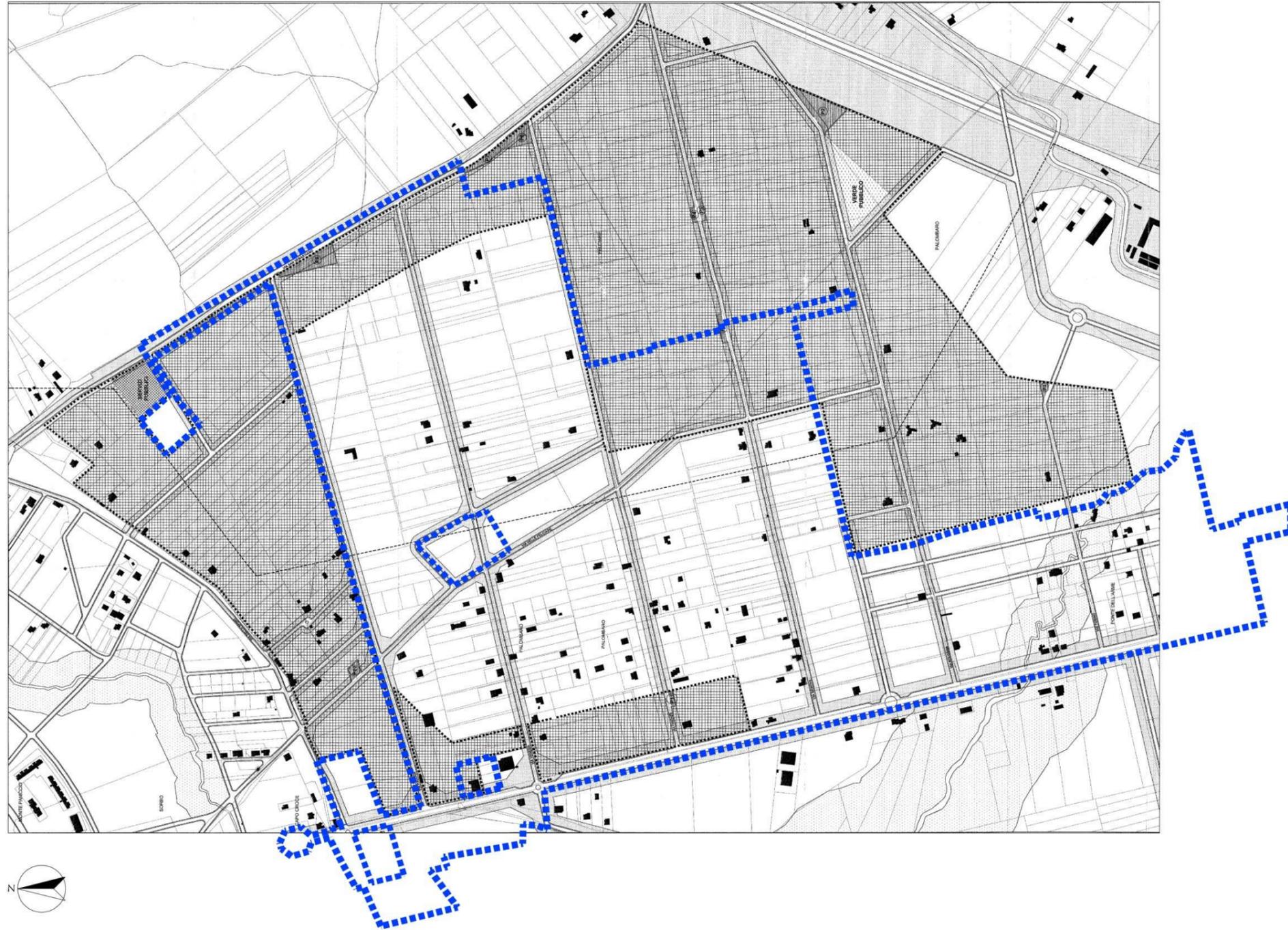
Indice Territoriale = 0,2 mc/mq
hmax edifici = 6,5 ml
lotto minimo = 2.000mq

DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale = 1.203.332 mq
Cubatura consentita = 1.203.332 x 0,2 = 240.666 mc
Popolazione insediata = 240.666 : 80 = 3.008 abitanti
Standard minimi(D.M. 1444/68)=12 mq x ab = 36.096 mq

Standard di progetto:

Parco Pubblico = 12.885 mq
Servizi Pubblici = 8.256 mq
Parcheggi Pubblici = 17.559 mq
TOTALE = 38.970 mq 12,96 x ab



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E AMBITO OGGETTO DI INCARICO - SCALA 1:10.000

 AMBITO OGGETTO DI INCARICO

COMUNE DI FIANO ROMANO
(Provincia di Roma)

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
località Palombaro - Felciare



Tavola n° 8

Scala disegni: 1/2.000

ZONIZZAZIONE GENERALE

IL SINDACO IL SEGRETARIO COMUNALE
 IL RESPONSABILE TECNICO
 RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
 Ing. ROBERTO BOTTA
 UFFICIO TECNICO COMUNALE
 Piazzale Cairoli - 00065 Fiano Romano (Rm)

LEGENDA

-  SUPERFICIE FONDIARIA
-  PARCO PUBBLICO
-  PARCHEGGI PUBBLICI
-  SERVIZI PUBBLICI
-  FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA DA P.R.G.
-  FASCIA DI RISPETTO STRADALE DA P.R.G.
-  LIMITE P.U.A.
-  LIMITE AMBITO G13 DEL P.T.P. N°4 - VALLE DEL TEVERE

DATI DI P.R.G.

Indice Territoriale = 0,2 mc/mq
 hmax edifici = 6,5 ml
 lotto minimo = 2.000mq

DATI DI PROGETTO

Superficie territoriale = 1.203.332 mq
 Cubatura consentita = 1.203.332 x 0,2 = 240.666 mc
 Popolazione insediata = 240.666 : 80 = 3.008 abitanti
 Standard minimi(D.M. 1444/68)=12 mq x ab = 36.096 mq

Standard di progetto:

Parco Pubblico = 12.885 mq
 Servizi Pubblici = 8.256 mq
 Parcheggi Pubblici = 17.559 mq
 TOTALE 38.970 mq 12,96 x ab

4. La disciplina paesaggistica

4.1. Il PTP Valle del Tevere

Il territorio del Comune di Fiano Romano è compreso nel Piano Territoriale Paesistico - ambito n. 4 Valle del Tevere, adottato con Dgr n. 2271 del 29.04.87 e approvato con LLr n. 24 e 25 il 6 luglio 1998. Con Dgr 4474/1999 è stato quindi predisposto e approvato il testo coordinato delle norme tecniche che trovano applicazione "limitatamente alle aree ed ai beni dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi della L. 1497/1939 e a quelli sottoposti a vincolo paesistico ai sensi degli artt. 1, 1 ter ed 1 quinquies della L. 431/1985".

Il piano gradua le disposizioni di tutela paesistica articolando il territorio di competenza in:

- *sub-ambiti di pianificazione paesistica*, comprendenti i territori interamente sottoposti a vincolo paesistico o da sottoporre a vincolo con priorità;
- *sistemi territoriali d'interesse paesaggistico*, comprendenti i territori parzialmente sottoposti a vincolo, nei quali l'esistenza di un insieme di beni correlati determina una configurazione ambientale unitaria di particolare pregio;
- *territori residui*, con presenza di beni diffusi sottoposti a vincolo.

Il piano risulta pertanto vigente nelle aree e nei beni vincolati con decreto amministrativo o per legge mentre, nelle aree non vincolate ricadenti nei sub-ambiti di pianificazione paesistica o nei sistemi territoriali d'interesse paesaggistico, assume carattere di indirizzo orientativo per le amministrazioni preposte alla disciplina del territorio.

Il PTP/4 è costituito dalle norme tecniche e dagli elaborati grafici a carattere analitico e ricognitivo contenenti: la graficizzazione dei vincoli di cui alle L. 1497/1939 e L. 431/1985 (tavole E1/n in scala 1:25.000); le classificazioni delle aree ai fini della tutela nonché l'indicazione dei perimetri dei sub-ambiti di pianificazione paesistica e dei sistemi territoriali d'interesse paesaggistico (tavole E3/n in scala 1:25.000 e 1:10.000); aspetti di dettaglio riguardanti la classificazione delle aree ai fini della tutela di specifiche zone e beni (tavole E3/A, B, C in scala 1:10.000).

Le finalità del PTP/4 riguardano la protezione e valorizzazione dell'insieme dei valori paesistici, naturali e archeologici sulle aree vincolate e notificate dallo Stato e dalla Regione, nonché sull'insieme dei valori diffusi sui quali agiscono ope legis i vincoli.

Buona parte del territorio comunale è sottoposta a vincolo di cui alla L. 1497/1939 per la "protezione delle bellezze naturali" e fa parte del sub-ambito di pianificazione paesistica G13 – Grande Tevere sud, finalizzata "al mantenimento dei caratteri essenziali (morfologici, vegetazionali e insediativi) della Valle del Tevere". In particolare per quanto riguarda l'area Palombaro Felciare questa ricade nell'ambito G13 Grande Tevere Sud regolamentato dall'Art.36 del PTP.

L'art.16, che riguarda le aree tutelate individua tre gradi di trasformabilità: zone di non trasformabilità, zone di trasformabilità limitata, zone di recupero ambientale.

La zona ad ovest dall'autostrada A1, dove è localizzato l'intervento rientra nell'area in trasformabilità limitata. Nelle zone di trasformabilità limitata (cfr. tav. E-3.) gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi e di edificazione, previsti dai P.R.G. vigenti o in formazione, sono consentiti con modalità regolamentate ai fini della tutela.

Per l'aspetto naturalistico-vegetazionale all'esterno dei centri abitati, sono consentiti interventi di piantumazioni e rimboschimenti con le essenze tipiche del paesaggio naturale della zona. A tal senso consegue l'opportuna scelta tipologica di piantumazioni del piano particolareggiato evidenziate dall'abaco delle specie arboree.

Per l'attività edilizia, nelle zone di trasformabilità limitata del comune di Fiano Romano, secondo quanto previsto dal PTP, le previsioni dei P.R.G., vigenti o in formazione, devono essere adeguate ai seguenti valori al fine di una riduzione del consumo di suolo per usi urbani:

- b3, zone residenziali di espansione. Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max di ml 7,00 e non superiore a 1,20 mc/mq con h max di ml 9,50;

In linea con le indicazioni del PTP/4 le zone residenziale e turistica debbono essere costituite da insediamenti accorpati e poste preferenzialmente in espansione dei centri dei borghi e delle frazioni esistenti. Il PTP definisce, inoltre, l'obbligatorietà della formazione di un piano esecutivo come il piano particolareggiato oggetto di incarico o un piano di lottizzazione convenzionata che regolamenti l'edificazione. Tale piano, secondo il PTP agli artt. 42 e 43, deve essere corredato dal SIP che, come in questo caso, dimostri la compatibilità dell'intervento con la morfologia dei luoghi e dei centri abitati con le esigenze di tutela paesistica, con l'obiettivo di contenere la formazione di nuclei e insediamenti sparsi a favore di interventi di completamento degli insediamenti esistenti.

L'art.36 del PTP precisa per l'ambito G13 Grande Tevere Sud (e in particolare per l'area oggetto di intervento del Comune di Fiano Romano) le indicazioni, compiutamente rispettate dal Piano Particolareggiato, necessarie per garantire la tutela paesistica. Circa i nuovi insediamenti e l'attività edilizia, l'obiettivo è quello di contenere l'urbanizzazione della valle: indirizzando i nuovi insediamenti nelle aree di margine tra le infrastrutture principali e le pendici collinari e nelle aree trasversali interne; prevedendo limitati interventi di riordino e completamento di alcuni nuclei insediativi di valle già molto consolidati.

L'unico elemento che si configura come percorso panoramico è rappresentato dal tratto di autostrada A1 che corre a sud est della zona di Palombaro Felciare, oggetto di incarico, e la salvaguardia delle visuali è garantita dal rispetto dei limiti dei valori di cui all'art. 16. L'intervento permette infatti di valorizzare la componente ambientale e paesaggistica arricchendo l'area oggetto del Piano Particolareggiato tramite gli interventi di mitigazione esaminati nel seguito e rispettando pertanto l'esigenza evidenziata dal PTP di tutelare il percorso panoramico dell'autostrada del Sole.

4.2. II PTPR

Il piano territoriale paesaggistico della Regione Lazio (PTPR) è stato adottato dalla giunta regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21, 22, 23 della Legge Regionale sul paesaggio 24/1998 e in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). Dopo la fase delle osservazioni presentate entro luglio 2008, si è in attesa

dalla definitiva approvazione. Il PTPR sottopone a specifica normativa d'uso l'intero territorio della Regione Lazio (con l'esclusione del solo ambito dell'Appia Antica e della Caffarella oggetto di un piano *ad hoc*) ed è volto alla tutela del paesaggio, del patrimonio naturale, del patrimonio storico, artistico e culturale affinché sia adeguatamente conosciuto, tutelato e valorizzato. La redazione del PTPR ha comportato la complessiva revisione dei piani paesistici vigenti, la riorganizzazione e sistematizzazione dell'intera normativa di tutela tenendo conto dei PTP approvati, della definizione della normativa transitoria posta dalla Lr 24/1998 e dell'introduzione di disposizioni che integrano e colmano i vuoti normativi dei precedenti PTP.

Il piano si struttura principalmente (sia sotto l'aspetto normativo, che quello di rappresentazione) nell'individuazione dei *beni paesaggistici* (rappresentati nelle tavole B, che hanno carattere prescrittivo), dei *sistemi di paesaggio* (indicati nelle tavole A, che hanno carattere prescrittivo nelle zone vincolate, altrimenti hanno valore propositivo e di indirizzo), e nell'indicazione di altri *beni del patrimonio naturale e culturale* (indicati nelle tavole C, che hanno valore solo descrittivo, propositivo e di indirizzo).

Nel Comune di Fiano Romano il PTPR individua una serie di beni paesaggistici riconducibili alle tre categorie di beni dichiarativi, tutelati per legge e tipizzati. Tra i beni dichiarativi rientra il vasto comprensorio della Valle del Tevere, individuato con Dgr n. 10591 del 05.12.1989 e tutelato ai sensi dell'art. 136 del Dlgs 42/2004, che interessa tutto il settore orientale del comune. I beni tutelati per legge riguardano i corsi delle acque pubbliche del Tevere e dei corsi minori (fosso di Civitella, di Fiano, di Pantano o dei Ponticelli, di Gramiccia) con le relative fasce di protezione, il lago Puzzo e l'invaso di cava denominato Briziarelli con le relative coste, una serie di aree boscate collinari del settore occidentale del territorio comunale, le aree archeologiche di S. Stefano Vecchio, Casale di Meana e Prato la Corte. I beni tipizzati includono il centro storico di Fiano Romano e la relativa fascia di rispetto, i due geositi del sinkhole di Lago Puzzo e della sorgente Porcareccia.

Per quanto riguarda l'area oggetto del piano in esame, 51 ettari riguardano, come precedentemente precisato da PTP n.4, il comprensorio della valle del Tevere e interessano tutta la porzione orientale del piano, lungo via di San Sebastiano, mentre una piccola porzione ricade all'interno della fascia di rispetto del fosso dei Ponticelli per una estensione di 1,5 ettari.

Per ciò che riguarda la tavola A "*Sistemi ed ambiti del paesaggio*" (Capo II delle Nta), l'area di intervento è così articolata:

- 62 ettari, pari al 42% dell'intera superficie, ricadono nel sistema del *Paesaggio agrario di valore* di cui 51 corrispondenti alle aree vincolate come bene dichiarativo del comprensorio della Valle del Tevere e 7 localizzati nel settore a ovest della via Tiberina. Il sistema del *Paesaggio agricolo di valore* riguarda: parte dell'area individuata per il reperimento degli standard, appunto, in zona agricola e la restante parte dell'ambito ad attuazione diretta a partire da un'ipotetica linea immaginaria che divide l'ambito a metà fra via Tiberina e via San Sebastiano; inoltre, tale ultima fascia 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";

- 68 ettari, pari la 46% dell'intera superficie, nel *Paesaggio agrario di continuità* comprendente la porzione a est della via Tiberina. Il sistema del Paesaggio agricolo di continuità riguarda sostanzialmente tutta la zona soggetta ad attuazione diretta a partire all'incirca dalla suddetta linea immaginaria escluse chiaramente le aree che ricadono negli altri sistemi;
- 18 ettari, pari la 12% dell'intera superficie, nel *Paesaggio degli insediamenti urbani* che include gli insediamenti posti lungo la via Tiberina. Il sistema del Paesaggio urbano 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.

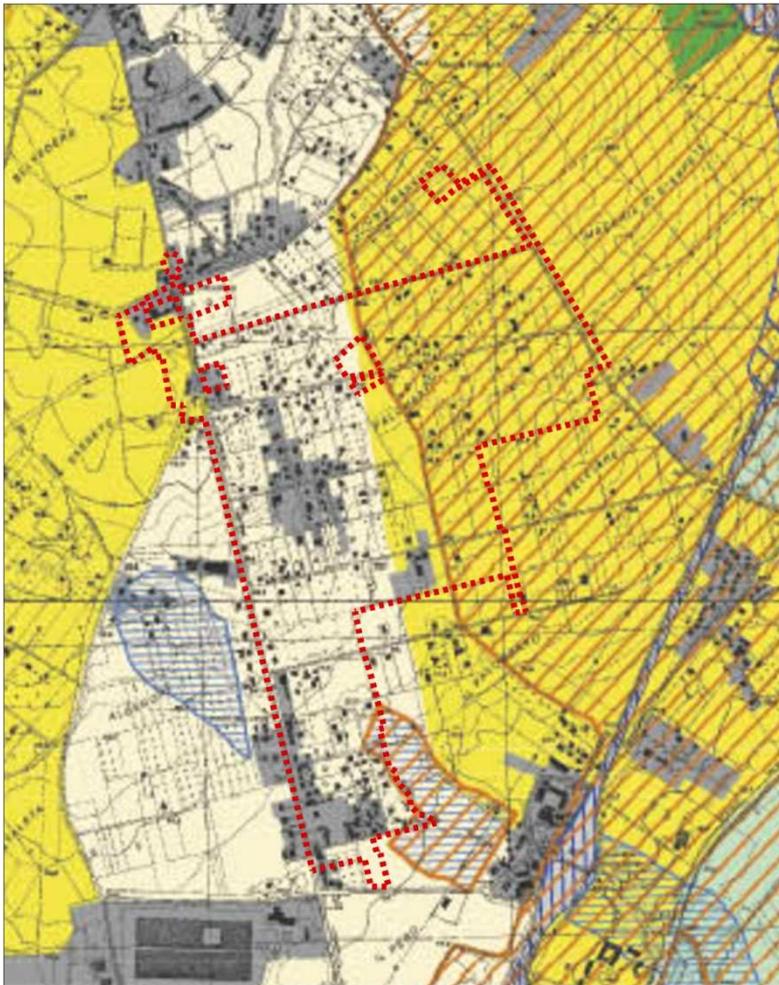
Il Paesaggio agrario di valore è costituito, secondo il PTPR, da porzioni di territorio che conservano la vocazione anche se sottoposte a mutamenti fondiari e colturali.

Il Paesaggio agrario di continuità è costituito, invece, da porzioni di territorio caratterizzate ancora dall'uso agricolo ma parzialmente compromesse da fenomeni di urbanizzazione diffusa e da usi diversi da quello agricolo. Questi territori, per il PTPR, costituiscono margine agli insediamenti urbani e hanno funzione indispensabile di contenimento dell'urbanizzazione. La tutela di questi ambiti è rivolta alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine.

Il Paesaggio degli insediamenti urbani è costituito da ambiti urbani consolidati di recente formazione. La tutela è rivolta alla riqualificazione di tali ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento dei corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

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 ma si è fatta attenzione alle indicazioni precedenti anche con la realizzazioni di corridoi verdi quali, ad esempio, quello in prossimità della Chiesa o quello lungo via Tiberina o ancora quello tra Via Firenze e Via Bologna.

La tavola B il PTPR individua i beni paesaggistici definiti dall'Articolo 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", quali complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale e quali bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.



Sistemi ed ambiti del paesaggio

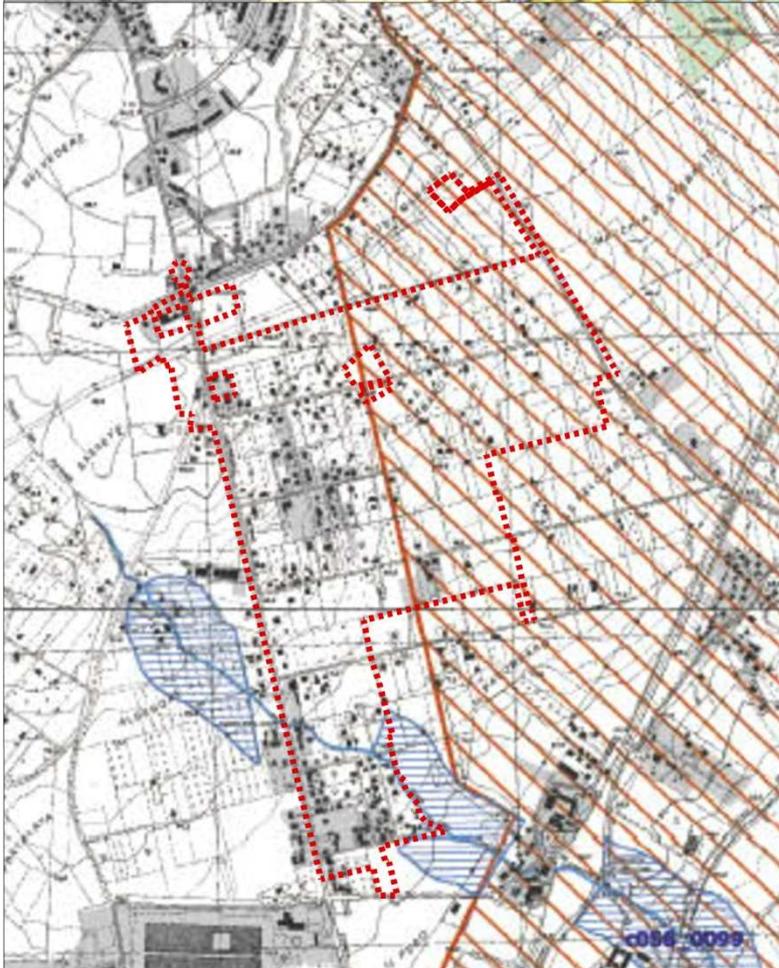
Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua

Sistema del Paesaggio Agrario	
	Paesaggio Agrario di Rilevante Valore
	Paesaggio Agrario di Valore
	Paesaggio Agrario di Continuità

Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri
	Parchi, ville e giardini storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti Infrastrutture e Servizi

	Ambiti di Recupero e Valorizzazione Paesistica
	Aree o Punti di Visuali

	Proposte comunali di modifica del PFP vigenti
	Limiti comunali



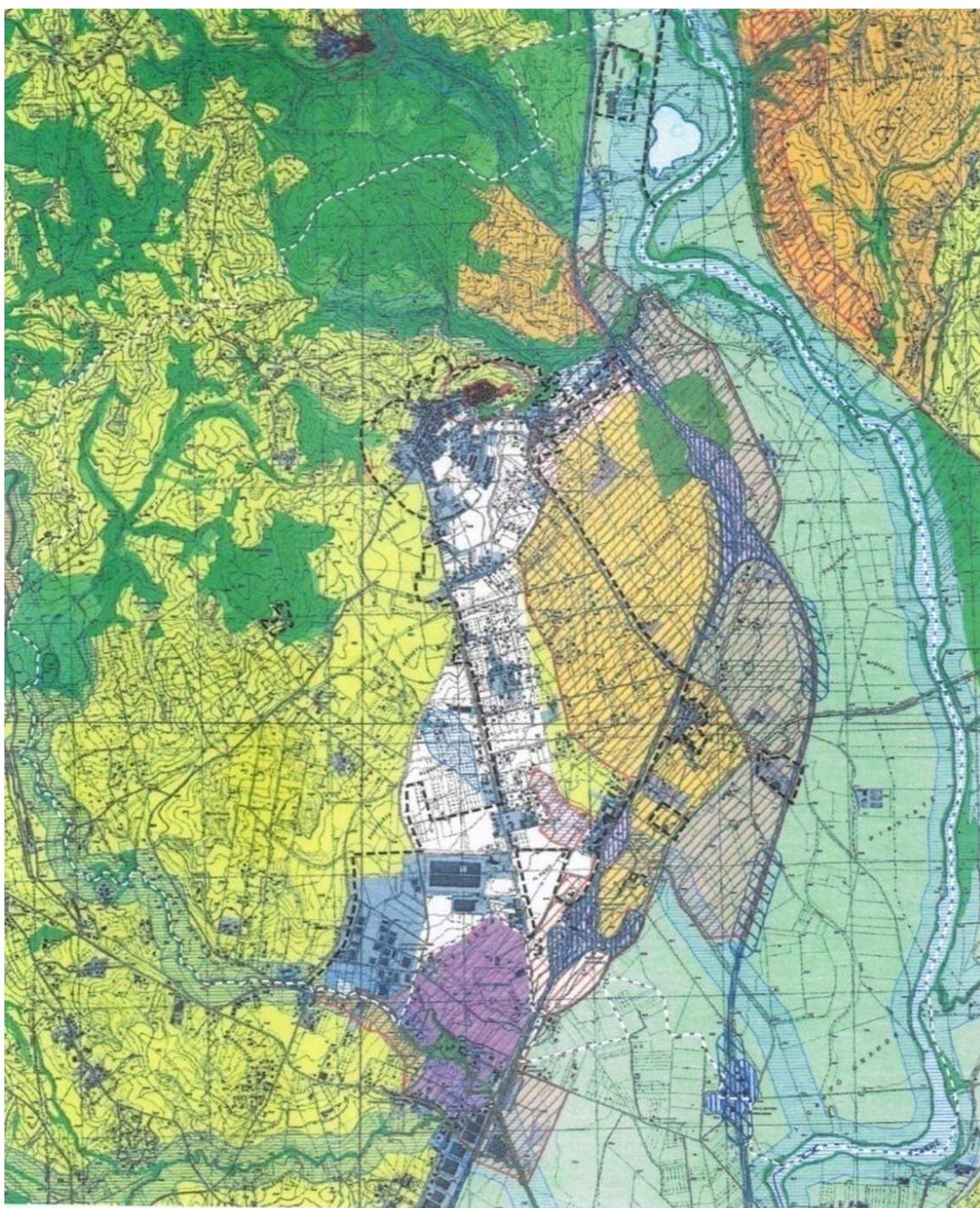
Beni paesaggistici

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/83, art. 14; L. R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a; D.lvo 42/04 e art. 136 D.lvo 42/04			
VINCOLI DICHIARATIVI	ab058_001	lett. a) e b) beni singoli: naturali, geologici, ville, parchi e giardini	art. 136 D.lvo 42/04
	cd058_001	lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche	art. 136 D.lvo 42/04
	cdm058_001	lett. c) beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico	art. 136 D.lvo 42/04 art. 13 co. 3 lett. b) L.R. 24/98
	058_001	proposte di: a) rettifica perimetro dei provvedimenti; b) applicazione articolo 143 co. 5 lett. b) D.lvo 42/04	art. 22 co. 2bis L.R. 24/98 art. 143 D.lvo 42/04
	ab058_001	nt. riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del D.lvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo	

Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D.lvo 42/04			
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE	a058_001	a) costa del mare	art. 5 L.R. 24/98
	b058_001	b) costa dei laghi	art. 6 L.R. 24/98
	c058_001	c) corsi delle acque pubbliche	art. 7 L.R. 24/98
	d058	d) di montagna sopra i 1200 metri (artt. 140 e 144 D.lvo 490/99 - L.R. 17/98/83 n.37)	art. 8 L.R. 24/98
	f058_001	f) parchi e riserve naturali	art. 9 L.R. 24/98
	g058	g) aree boscate	art. 10 L.R. 24/98
	n.b.	n.b. le aree boscate per zone di incendi non sono rappresentate nel presente elaborato	
	h058_001	h) università agrarie e uso civico	art. 11 L.R. 24/98
	n.b.	n.b. gli usi civici non sono integralmente rappresentati nel presente elaborato	
	i058_001	i) zone umide	art. 12 L.R. 24/98
VINCOLI RICOGNITIVI DI LEGGE	m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	m058_001	m) ambiti di interesse archeologico già individuati	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	mp058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni puntuali con fascia di rispetto	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	m058_001	m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto	art. 13 co. 3 lett. a) L.R. 24/98
	nt. riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del D.lvo 42/04 058: codice ISTAT della provincia 001: numero progressivo		

Secondo quanto previsto dall'Osservazione Comunale ai sensi dell'art. 62, comma 3, delle NTA del PTPR adottato con DGR n. 556 del 25.07.2007 e DGR n. 1025 del 21.12.2007 della Deliberazione N. 35 in data: 29.07.2008, esiste un contrasto tra le previsioni contenute nello strumento urbanistico approvato, il PRG del Comune di Fiano Romano e le norme del PTPR.

Le classificazioni di paesaggio assegnate dal PTPR alle zone A, B, C, D, F di cui al DM 1444/68, nonché quelle relative agli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del citato DM, contenute nel vigente PRG non sono congruenti sia con l'effettivo stato dei luoghi che con il regime urbanistico statuito dalla DGR n. 2271 del 2 giugno 2008 pubblicata sul BURL n. 23 del 20 agosto 1998, con cui veniva approvato il PRG vigente. L'incongruenza è evidenziata nella planimetria che segue.



----- Perimetro zone del PRG vigente interessate da classificazione paesistica incongruente

5. La proposta di progetto

5.1. L'assetto generale

Il piano, per quanto concerne la nuova edificazione prevede 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 attrezzatura con il meccanismo della cessione compensativa.

Al fine, però, di risolvere le problematiche già evidenziate 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, di recuperare a fini residenziali i manufatti a servizi che prevedeva la normativa vigente e i locali seminterrati dotati dei requisiti di abitabilità richiesti dalla normativa vigente;
- mediante l'esplicito riferimento alla normativa regionale sul recupero dei sottotetti, di consentire l'utilizzo anche di tali superfici per usi residenziali.

5.2. Il dimensionamento e la nuova edificazione

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

Le aree già edificate sono tutte quelle esistenti e la loro entità è stata calcolata sulla base dei volumi esistenti, rilevati e catalogati mediante le cartografie aerofotogrammetriche fornite dal Comune e i 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. Questo inglobamento è apparso come un'eventualità necessaria e pienamente giustificata sia dallo stato di fatto rilevato visivamente nei sopralluoghi, sia dalle diverse procedure avviate dall'Autorità Giudiziaria ancora parzialmente *in itinere*.

Dall'applicazione di tale criterio, la SUL esistente risulta pari a:

Ambito ricadente in zona (Ex C3 ad attuazione diretta):	
SUL rilevata (*)	116.800 mq
Ambito ricadente in zona (Ex C3 PUA):	
SUL rilevata (*)	13.720 mq
Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (ex agricola E2):	
SUL rilevata (*)	700 mq
TOTALE SUL AREE EDIFICATE	131.220 mq

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

Oltre alle quantità precedenti, nel corso dei sopralluoghi e grazie alla consultazione degli 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 dei seminterrati esistenti.

In tal senso, il Piano consente di risolvere 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 risulta 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 DOVUTO AI 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 la 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 una 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

⁽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

Note:

(*) Già inclusi, a fini cautelativi, anche i possibili e/o presumibili cambi di destinazione d'uso dei volumi accessori di cui all'Art. 33 comma c) del N.T.A. della variante generale di P.R.G. approvata con DGR n. 316 del 8/7/2011.

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 delle presenti NTA del Piano Particolareggiato Palombaro Felciare

Ambito ricadente in zona edificata (Ex C3 ad attuazione diretta_art.37 comma 1 NTA):

N°SP Rif. Tav. P.7.2.2	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
1	682	22	2.390	837		478	15	11
2	684	22	2.394	838		479	15	11
3	425	22	8.180	2.863		1.636	52	36
4	834	22	7.830	2.741		1.566	50	35
5	40	22	4.190	1.467		838	27	19
6	190	22	5.970	2.090		1.194	38	27
7	7	22	6.970	2.440		1.394	45	31
8	(49+75)	22	5.560	1.946		1.112	36	25
9	577	22	2.600	910		520	17	12
10	77	22	2.860	1.001		572	18	13
11	(791+792+793+794)	22	4.780	1.673		956	31	21
12	(266+267+268)	22	7.025	1.962	1.420	1.405	45	31
13	(1086+1087)	22	10.710	3.259	1.400	2.142	69	48
14	623	22	3.141	1.099		628	20	14
15	(899+335+437)	22,31,38	26.920	8.607	2.330	5.384	172	120
16	33	23	15.740	5.509		3.148	101	70
17	118	31	3.470	1.215		694	22	15
18	344	31	5.770	2.020		1.154	37	26
19	(46+47+245+246)	31	3.960	1.386		792	25	18
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_art. 37 comma 3 NTA):

N°SP Rif. Tav. P.7.2.2	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
21a	406	38	5.680					
21b	573	38	2.480	744		223	7	5
22	982	22	6.535	1.961		588	19	13
	905	22	6.410	1.923		577	18	13
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	
TOTALE			197.960	mq		31.000	mq	

Ambito ricadente in zone di integrazione degli Standard Ex Agricola (art. 37 comma 2 NTA):

N°SP Rif. Tav. P.7.2.2	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
24	(320+239)	21	22.700	4.154	1.930	1.362	44	30
25	109	21	8.490	1.402	1.480	509	16	11
26	238	21	923		410			
27	228	30	1.460		235	88		
Sub TOTALE			33.573	mq		1.959	mq	

Compensazioni per la realizzazione di OO.UU. - Art. 18 delle presenti NTA del Piano Particolareggiato Palombaro Felciare

		S.Fondiar. (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	21a (comunale)	5.680,0	0,16	908,0	100 %	29	15
	21b	1.736,0		277,8	70 %	9	5
	22	7.560,0		1.209,6	70 %	39	20
	23 a (comunale)	895,0		143,2	100 %	5	2
	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

5.3. I nuovi Standard e il sistema degli spazi pubblici

Da quanto è emerso nel paragrafo 2.2, 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, anche agli ambiti immediatamente adiacenti all'area di studio.

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

- nelle aree ordinarie, non soggette a vincolo paesaggistico, si è utilizzato lo standard previsto dal D.M. 1444/68 pari complessivamente a 18,0 mq./ab.;
- a tutela delle aree soggette a vincolo paesaggistico, a fini migliorativi, si sono utilizzati due distinti valori di Standard: 18,0 mq./ab per gli abitati teorici ottenuti dall'applicazione dell'IUF di 0,09 mq/mq, secondo il PRG vigente; 24 mq/ab in riferimento al D.M. 1444/68 art. 4 comma 3, per l'ulteriore incremento di abitanti teorici ottenuto dalla variazione dell'IUF fino al raggiungimento di 0,14 mq/mq;

Contrariamente a quanto inizialmente stabilito, si è deciso di abbandonare l'ipotesi di assumere già esistenti gli Standard dimensionati dal PRG approvato nel 1998 e procedere con l'obiettivo di calcolare il fabbisogno definitivo assicurando una quantità di Standard minima procapite di 18 mq/ab per tutte le aree che ricadono all'interno del Piano Particolareggiato.

Per garantire la quantità minima di 18 mq/ab, si è scelto, in accordo con l'A.C, di ampliare ulteriormente l'ambito del Piano Particolareggiato includendo alcune aree a Standard contigue e/o limitrofe che il PRG Vigente definisce come zone F4 (aree che attualmente non risultano attuate dal Comune).

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

Inizialmente si è assunto il 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) e l'incremento derivato dal cambio di destinazione d'uso parziale degli interrati (30% dell'involuppo della superficie coperta) fino al raggiungimento di IUF massimo di 0.14 mq/mq.

A tale valore sono stati aggiunti i seguenti ulteriori incrementi della SUL:

- quelli derivanti dalle nuove trasformazioni e dai nuovi volumi insediati nelle aree ancora libere, utilizzando IUF 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;
- 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 zone ricadenti in ambito edificato (C3 ad attuazione diretta, C3 PUA e per le aree Standard F4 non ancora attuate);
- con indice pari a 0,09 mq./mq in zone F4 non ancora attuate dal Comune;
- con indice pari a 0,06 mq/mq in ex zone E2;
- per aree destinate a Strade:
 - con indice pari a 0.20 mq/mq per le zone ricadenti in ambito edificato;
 - con indice pari a 0.09 mq/mq per le zone F4;
 - con indice pari a 0.06 mq/mq per Ex zone E2
- 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 pari a 0,16 mq./mq. applicato alle sole aree con destinazione pubblica.

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.

In base a tali valutazioni il fabbisogno complessivo di standard è stato valutato in mq 126.653 = Ha 12,67. Tale valore è ottenuto dalle seguenti tabelle si sintesi:

PRG VIGENTE:

PARAMETRI URBANISTICI:		(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL (mq)	Standard (**)	Numero Abitanti	FABBISOGNO STANDARD	
							Standard PP (mq/ab)	Standard PP (mq)
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
	C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		34.669,2	31,25	1109	18,00	19.969,5
	C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		6.666,2	(***)	153	18,00	2.754,0
	C3 PUA (Ambito Vincolato)	144.892,0		13.040,3	(***)	345	18,00	6.210,0
Totale zona in ambito edificato		1.241.450,0 mq		111.730,5 mq		3443 ab		61.969,8 m
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
	Totale zona in ambito agricolo	32.890,0 mq		328,9 mq		11 ab		189,4 mq
TOTALE PRG Vigente		<u>1.274.340,0 mq</u>		<u>112.059,4 mq</u>		<u>3454 ab</u>		<u>62.159,3 mq</u>

ATTUAZIONE DEL PP: INCREMENTI RISPETTO AL PRG VIGENTE

(Esclusi incrementi derivanti da OOPP)

PARAMETRI URBANISTICI:	(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL (mq)	Standard (**)	Numero Abitanti	FABBISOGNO STANDARD		
						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	
Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	385.213,5		19.260,7		616	24,00	14.792,2	
Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	74.069,0		3.703,5		119	18,00	2.133,2	
(****) Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	139.742,0		6.987,1		224	24,00	5.366,1	
Totale	1.236.300,0 mq		61.815,0 mq		1978 ab		40.645,0 mq	
Art 35 comma 1 N.T.A. nuovo PP: Incremento ricavato dalla Trasformazione delle Ex zone D1 di P.R.G. S.U.L. ≅ 30%(S.V.L./h virtuale)								
Ex D1 (Ambito Non Vincolato)	4.730,0	---	440,6	31,25	14	18,00	253,8	
Ex D1 (Ambito Vincolato)	1.800,0	---	150,0		5	24,00	115,2	
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	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vinc.)	15.987,7	0,06	31,25	31	18,00	552,5	
	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vinc.)	24.969,0			48	24,00	1.150,6	
	Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	29.362,8			56	18,00	1.014,8	
	(****) Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	60.582,2			116	24,00	2.791,6	
	Totale	130.901,7 mq				7.854,1 mq		251 ab
(****) 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	
Totale	159.531,7 mq		9.285,6 mq		297 ab		6.334,0 mq	
Aree a Standard individuate nel PRG Vigente _zone F4 (IUF da 0,0mq/mq a 0,09mq/mq)	21a = Area comunale (Ambito non vincolato)	5.680,0	0,09	31,25	---	---	---	
	21b (Ambito non vincolato)	2.480,0			7	18,00	128,6	
	22 (Ambito non vincolato)	10.800,0			31	18,00	559,9	
	23a = Area comunale (Ambito vincolato)	895,0			---	---	---	
	(****) 23b (Ambito vincolato)	7.476,0			22	24,00	516,7	
Totale	27.331,0 mq		1.868,0 mq		60 ab		1.205,2 mq	
Strade	Strade in zona edificata (IUF da 0,09 mq/mq a 0,20 mq/mq)	5.150,0	0,11	566,5	31,25	18	24,00	435,1
	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		7	18,00	122,7
	Strade in aree Standard esistenti (Amb. V.) (IUF da 0,09 mq/mq a 0,20 mq/mq)	1.448,0	0,091	130,3		4	24,00	100,1
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		49.211,1mq	

ATTUAZIONE DEL PP: INCREMENTI RISPETTO AL PRG VIGENTE

(l'applicazione dell'Art 18 N.T.A. nuovo pp: incrementi derivanti da incentivi per la realizzazione OO.PP. per le aree a standard individuate nel prg vigente)

PARAMETRI URBANISTICI:		(*) Superficie (mq)	IUF (mq/mq)	SUL (mq)	Standard (**)	Numero Abitanti	FABBISOGNO STANDARD	
							Standard PP (mq/ab)	Standard PP (mq)
Ambito in zona Edificata	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Non Vincolato)	10.392,0	0,16	1.662,7	31,25	53	18,00	957,7
	Ex C3 ad att.dir. (Ambito Vincolato)	16.229,9		2.596,8		83	24,00	1.994,3
	Ex C3 PUA (Ambito non Vincolato)	19.085,8		3.053,7		98	18,00	1.758,9
	Ex C3 PUA (Ambito Vincolato)	39.378,4		6.300,5		202	24,00	4.838,8
	Strade	9.660,0		1.545,6		49	18,00	890,3
Totale		94.746,1 mq		15.159,4 mq		485 ab		10.440,1 mq
Ambito in ex zona Agricola E2	Area ex zona agricola E2	22.904,0	0,16	3.664,6	31,25	114	18,00	2.110,8
	Area ex zona agricola E2	850,0	0,16	136,0		4	18,00	78,3
	Strade	3.600,0	0,16	576,0		18	18,00	331,8
Totale		27.354,0 mq		4.376,6 mq		140 ab		2.520,9 mq
Aree a Standard individuate nel PRG Vigente	21a = Area comunale (Ambito non vincolato)	5.680,0	0,16	908,8	31,25	29	18,00	523,5
	21b (Ambito non vincolato)	1.736,0		277,8		9	18,00	160,0
	22 (Ambito non vincolato)	7.560,0		1.209,6		39	18,00	696,7
	23a = Area comunale (Ambito vincolato)	895,0		143,2		5	24,00	110,0
	23b (Ambito vincolato)	5.233,2		837,3		27	24,00	643,1
	Strade	1.540,0		246,4		8	24,00	189,2
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.		<u>144.744,3 mq</u>		<u>23.159,1 mq</u>		<u>741 ab</u>		<u>15.283,5mq</u>

TOTALE FABBISOGNO DI STANDARD
126.653,9mq

Uno delle principali criticità che si è mostrata fin da subito nella redazione del presente piano è stata, infatti, 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 proceduti 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 ricadenti nel P.U.A. limitrofo e confinanti 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, individuata, anche 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..

Si precisa per il calcolo del fabbisogno degli standard descritto precedentemente, 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;
- dall'incremento di indice nel passaggio da quello previsto dal PRG a quello proposto in variante dal presente piano.

Si sono date, quindi, per esistenti e già reperite dal PRG vigente, le aree a standard sottese all'applicazione dell'indice da esso previsto.

Le aree stralciate dal P.U.A. località Palombaro – Felciare e inserite nel presente, porteranno, inoltre, anche a un miglioramento delle dotazioni di standard dello stesso. Infatti, tali aree stralciate sono nella quasi totalità edificabili e, non gravando più sul P.U.A., porteranno a un aumento della dotazione pro-capite da esso programmata.

Le uniche aree a standard inserite nel perimetro ampliato sono due, destinate a parcheggi, lungo la via San Sebastiano e, oltre a venire confermate non verranno conteggiate nel presente piano, in modo, quindi, da non ridurre la dotazione programmata. Mentre, il carico urbanistico e di standard derivante dall'edificazione attribuita a tali aree, come già detto, verrà interamente assorbito dal presente piano.

Le aree a servizi sono state concentrate in tre zone:

- lungo la via Tiberina;
- all'incrocio fra la via Tiberina e la via Padova;
- sulla via San Sebastiano al margine nord del piano.

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.

5.4. Le reti e le infrastrutture

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, fra la via Tiberina e vie Padova e fra la via Tiberina e via Venezia.

Nella presente proposta progettuale è previsto un ampliamento, mediante allargamento della sede stradale (che passano da una larghezza media di 5,50 m ad una larghezza di 6,50 m per la parte carrabile e due marciapiedi laterali di 1,50 m ciascuno) della gran parte della viabilità esistente di connessione fra via Tiberina e via San Sebastiano. Inoltre, si sono individuati alcuni nuovi possibili tracciati di connessione del sistema viario complessivo tra cui il completamento di Via delle Felciare lungo il tratto che va da Via Firenze a Via Venezia.

L'impianto stradale dell'area di intervento pertanto risulta così strutturato:

- dall'asse della via Tiberina, adeguato e attrezzato con uno svincolo a raso verso l'area della chiesa sul punto di attestazione di via Padova;
- da un asse stradale ortogonale alla Tiberina in prosecuzione dell'asse di via Padova che poi piega per diventare parallelo alla via Tiberina e congiungere la prosecuzione di via Padova con via del Capocroce oltre il Centro Commerciale;
- da un viale alberato perimetrale che raccorda l'area della chiesa alla rotatoria presente a nord di via del Capocroce;
- da un asse con giacitura nord-sud che raccorda ortogonalmente via Bologna con via Genova e via Firenze;
- da uno svincolo a raso che, come richiesto dall'Amministrazione Comunale, raccorda via San Lorenzo con via Tiberina in prossimità di via Venezia;
- dall'adeguamento della Tiberina di conclude all'estremo nord dell'area interessata, a nord dell'incrocio tra via Tiberina, via dello sport e via del Capocroce, con una rotatoria che consente le opportune inversioni e deviazioni di marcia nonché un corretto accesso al vicino centro commerciale.

La scelta di rafforzare le strade esistenti è stata dettata da due ordini di ragioni:

- L'esistenza di un forte frazionamento fondiario delle aree con particelle, di forma rettangolare allungata, poste perpendicolarmente agli assi viari;
- L'ormai quasi completata dotazione delle urbanizzazioni primarie (fognatura, acquedotto, metanodotto, linee elettriche e telefoniche, pubblica illuminazione).

Qualsiasi altra scelta del sistema viario, realizzata a prescindere della situazione attuale, avrebbe compromesso gli intensi sforzi, tecnico-amministrativi e soprattutto finanziari, che negli ultimi anni il Comune di Fiano Romano ha prodotto per l'urbanizzazione della località Palombaro – Felciare.

Per quanto riguarda la rete tecnologica, 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.

5.5. Criteri per gli interventi edilizi

I criteri che caratterizzano la definizione degli interventi edilizi riguardano in particolar modo l'attenzione alle componenti ambientali ed energetiche che risultano essere strettamente connesse alla sostenibilità complessiva delle operazioni.

Per quanto riguarda la componente ambientale, è stato piuttosto difficile riuscire a determinare 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, comunque, ha consentito di creare nel quartiere diversi spazi verdi per i quali, con apposite schede progetto, si è composta una specifica configurazione morfologica. Con tale "progettazione" di maggior dettaglio si è abbinato, oltre al loro uso come vero e proprio verde fruibile e come isole ecologiche a servizio del quartiere stesso, un uso aggregativo collettivo con l'intento di evitare che questi spazi diventino luoghi abbandonati e di degrado.

La regolamentazione delle volumetrie concesse con la cessione compensativa, ha permesso di individuare gli usi al margine di tali aree cercando, per quelle più centrali o più strategiche, di introdurre destinazioni che portassero 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 lungo la via Tiberina.

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

Dalle analisi della Relazione Geologica si è evidenziata l'esistenza di un'unica area a rischio, quella attraversata dal fosso ponticelli, che ha necessitato dell'introduzione di criteri edilizi specifici. Tale area, infatti, oltretutto quasi già per la totalità edificata, risulta soggetta 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'Amministrazione Comunale, 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'Amministrazione Comunale a seguito del suddetto intervento di messa in sicurezza.

Un ulteriore vincolo di inedificabilità a carattere permanente è stato introdotto dal presente Piano Particolareggiato al fine di tutelare la fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente che attraversa una porzione di area oggetto di incarico tra cui l'ex area agricola a nord destinata a servizi.

La necessità di operare su un tessuto edilizio per la gran parte esistente ha fin da subito portato a dover scartare l'introduzione di una specifica normativa che regolasse l'edificazione con criteri di bioarchitettura e risparmio energetico.

In ogni caso, la normativa di piano, introduce 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.

Le N.T.A. del Piano Particolareggiato precisano che tutti gli interventi edificatori previsti sono progettati per essere mirati al contenimento dei consumi idrici ed elettrici e, più in generale, di risorse finite, e alla certificazione energetica degli edifici in conformità alla vigente legislazione in materia.

Le norme del Piano Particolareggiato precisano anche che tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli esistenti oggetto di ristrutturazione dovranno essere classificati, in base alla destinazione d'uso, secondo quanto previsto all'Art. 3 del DPR n. 412/93, e rispondere ai requisiti in esso contenuti.

Dal punto di vista dell'isolamento termico e della progettazione dell'involucro edilizio gli elementi costitutivi di questo dovranno essere caratterizzati da una ridotta trasmittanza termica al fine di eliminare i consumi energetici per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti.

Per tutte le categorie di edifici, così come classificati nel DPR 412/93, ad eccezione dell'E.8, si procede alla verifica dell'assenza di condensazioni superficiali e che le condensazioni interstiziali delle pareti opache siano limitate dalla quantità rievaporabile, conformemente alla normativa tecnica vigente. Qualora non esista un sistema di controllo dell'umidità relativa interna, per i calcoli necessari, questa verrà assunta pari al 65% alla temperatura interna di 20°C.

Gli immobili dovranno garantire i consumi richiesti quindi, in fase di progettazione, dovrà essere predisposto uno studio dell'involucro edilizio e dell'impianto di erogazione di calore con l'emissione da parte di terzi, sulla base del quale verrà previsto un elaborato riportante l'Indice di prestazione energetica. Detto elaborato dovrà essere presentato per avere il permesso di costruire.

Il Piano Particolareggiato obbliga alla presenza di sistemi solari schermanti esterni per tutte le categorie di edifici ad eccezione delle categorie E.6 ed E.8, così come classificati nel DPR 412/93, per immobili di superficie utile superiore a 1000 mq, al fine di limitare i

fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva e di contenere la temperatura interna degli ambienti. È inoltre raccomandata la riduzione del fabbisogno di riscaldamento tramite l'utilizzo di apporti solari passivi e di specifici sistemi di captazione solare passiva.

Per la riduzione del fabbisogno energetico da fonte non rinnovabile si raccomanda, ove non specificatamente prescritto dalle presenti NTA, l'installazione di impianti che sfruttino fonti di energia rinnovabili e terminali di erogazione a bassa temperatura.

Per tutti gli edifici e gli impianti termici è prescritta l'installazione di dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei singoli locali o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizioni uniformi al fine di non determinare sovra riscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni.

L'installazione di questi dispositivi deve comunque essere compatibile con l'eventuale sistema di contabilizzazione.

Al fine di promuovere il risparmio idrico fatto salvo quanto già prescritto dall'art. 4 della L.R. 6/2008, si prescrive l'installazione di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile.

Nell'ambito dell'utilizzo di materiali bioecologici si raccomanda l'impiego di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità.

Nella progettazione degli edifici, come richiesto dalla legislazione nazionale, fatto salvo quanto già prescritto dall'art. 5 della L.R. 6/2008 e s.m.i., si prevede che dovranno essere inderogabilmente utilizzati impianti a pannelli solari o fotovoltaici per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo estivo secondo i seguenti Requisiti Prestazionali e i seguenti parametri:

a) L'installazione di impianto a pannelli solari, deve essere dimensionato in modo da coprire il 50% del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo.

b) L'installazione di impianto a pannelli fotovoltaici deve essere dimensionato nella misura di almeno 1 KW di picco ogni unità abitativa come previsto dalla Legge n. 244 del 24/12/2007.

Inoltre si prevede l'installazione di impianti su coperture di edifici a destinazione d'uso commerciale o infrastrutturale, pubblici o privati, accessibili e in caso non ci siano impedimenti architettonici, ed è consentita la realizzazione di coperture di parcheggi pubblici tramite pensiline con pannelli fotovoltaici architettonicamente integrati.

Fatto salvo quanto già prescritto dall'art. 4 della L.R. 6/2008, si prescrive per gli interventi di nuova costruzione e si raccomanda in tutti gli altri casi di predisporre sistemi per il recupero delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda), consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

6. La compatibilità paesaggistica

6.1. Le scelte localizzative

Le scelte localizzative operate dal piano attuativo sono state fortemente condizionate dallo stato attuale delle aree, in larga parte già edificate. Per la localizzazione degli standard urbanistici si sono seguiti due criteri principali: la localizzazione diffusa di piccole aree di prossimità negli spazi ancora liberi, con prevalente funzione di parcheggi, verde attrezzato e spazi pubblici; l'individuazione di aree di maggiore concentrazione limitrofe agli insediamenti esistenti dove accorpate attrezzature e servizi di quartiere in un sistema organizzato e riconoscibile.

In generale, tutte le aree con destinazione pubblica sono state individuate 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 distribuirle 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 ad un compendio unitario di aree esterne, la cui localizzazione, concordata con l'Amministrazione comunale, è sembrata la più idonea a costituire una centralità funzionale e morfologica a servizio dell'intera città.

Le aree interne agli insediamenti sono state scelte facendo riferimento agli stati di proprietà, alla loro posizione e ai principi di maggiore accessibilità e fruibilità rispetto ai fronti stradali. In ambito C3 ad attuazione diretta, tali superfici ricoprono un'estensione territoriale pari a 40.950,00 mq (4,10 ha) e sono ripartite nella misura del 65% per aree a standard (2,66 ha) e 35% per la realizzazione dell'edificabilità di compensazione (1,44 ha). Le aree ricadenti nei settori acquisiti dal PUA Palombaro – Felciare e ritenute idonee per il reperimento di standard urbanistici constano di una superficie pari a 95.100,00 mq. (9,51 ha), di cui il 65% ad aree a standard (6,18 ha) e il 35% per l'edilizia di compensazione (3,33 ha). Le aree a standard individuate in tale ambito sono, per la maggior parte, concentrate nel settore lungo l'asse della via Tiberina.

Le aree necessarie per soddisfare il fabbisogno di standard da dover reperire esternamente agli insediamenti esistenti sono pari a 5,03 ha ma in realtà ne saranno reperite 5,85 e saranno così ripartite:

- in zona ex-agricola 3,12 ha;
- in ambito F4 sono pari a 2,73 ha.

Nell'ambito in ex-agricolo è stata individuata l'area per la chiesa, richiesta dall'Amministrazione comunale al fine di rispondere a diverse aspettative già manifestate nel territorio.

Le aree per servizi e attrezzature sono state concentrate in cinque zone:

- lungo la via Tiberina;
- all'incrocio fra la via Tiberina e la via Padova (destinata alla realizzazione della chiesa);
- sulla via San Sebastiano al margine nord del piano;
- su via Genova;
- su via Pescara.

Per tali aree, ad eccezione di quella destinata alla realizzazione della chiesa, non essendo emerse puntuali richieste da parte dell'Amministrazione comunale, il piano non individua una specifica destinazione funzionale per lasciare un margine di flessibilità tale da consentire di utilizzarle per le finalità che nel tempo si potranno manifestare.

6.2. La valutazione degli impatti e gli interventi di mitigazione

L'individuazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano in variante al PRG (definiti dal comma 1, art. 12 del Dlgs 152/2006) è sviluppata attraverso una valutazione qualitativa degli effetti ambientali. In questa fase, utilizzando lo strumento dell'analisi matriciale, si sono individuate le relazioni causa-effetto tra le azioni di piano e gli obiettivi specifici assunti come parametri di riferimento per le componenti ambientali ritenute pertinenti, esprimendo anche un giudizio qualitativo sulle caratteristiche dell'impatto atteso (impatto potenzialmente negativo, impatto potenzialmente positivo, impatto incerto).

Operazione preliminare allo svolgimento dell'analisi matriciale è stata quella di definire, per ciascuna componente ambientale, i parametri di riferimento ritenuti pertinenti attraverso una prima indagine dello stato delle risorse e sulle eventuali criticità presenti in relazione agli specifici campi di applicazione della variante in esame. L'indagine è stata condotta sulla base dei dati e delle fonti attualmente disponibili presso l'Amministrazione comunale e gli altri enti competenti.

Le componenti ambientali assunte nell'analisi sono state:

- salute umana;
- flora, fauna e biodiversità;
- acqua, suolo e sottosuolo;
- aria e fattori climatici;
- paesaggio e beni culturali;
- gestione della risorsa idrica e dei rifiuti.

La scelta dei parametri di riferimento è stata effettuata sulla base del Catalogo degli indicatori per il monitoraggio del contesto ambientale redatto dall'ISPRA per la redazione della VAS. In relazione agli specifici parametri di riferimento selezionati è stata riportata, per ciascuna componente ambientale, una preliminare individuazione della significatività degli impatti delle azioni di piano.

L'individuazione dei possibili impatti ambientali è stata condotta partendo dall'analisi della pressione definendo quindi gli impatti potenziali, a questa analisi è stata aggiunta per via cumulativa quella relativa agli impatti derivanti dalla localizzazione dell'intervento e quella relativa agli impatti derivanti dalla mitigazione. La categoria della mitigazione riguarda le misure proposte per l'attenuazione e la compensazione degli effetti ineliminabili e include le azioni derivanti da specifiche scelte progettuali funzionali e morfologiche e il loro effetto di mitigazione sugli impatti generati dal piano particolareggiato. A conclusione dell'analisi è stato formulato un giudizio complessivo sugli impatti sulle diverse componenti ambientali risultati comunque non significativi.

L'area di intervento del piano in esame riguarda un vasto settore urbano già largamente urbanizzato e destinato all'edificazione dal vigente PRG. Il piano particolareggiato non prevede quindi un sostanziale aumento del consumo di suolo per usi urbani nelle aree

soggette a tutela paesaggistica. Il piano prevede altresì un aumento delle capacità edificatorie entro i limiti stabiliti dal PTP precedentemente ricordato e finalizzato ad una migliore utilizzazione dei tessuti urbani attraverso il completamento degli insediamenti esistenti e la loro riqualificazione attraverso un consistente ampliamento della dotazione di aree a standard.

I nuovi impegni di suolo rispetto a quanto già previsto dal vigente PRG avvengono in aree non soggette a tutela paesaggistica (area della chiesa). Allo scopo di garantire un corretto inserimento degli interventi proposti, il piano prevede inoltre una serie di misure di mitigazione degli impatti derivanti dagli interventi edilizi e finalizzate all'utilizzo di materiali e finiture coerenti con le tecniche costruttive tradizionali locali e al trattamento delle aree a verde con una adeguata copertura vegetazionale di specie autoctone o naturalizzate come prescritto nelle Norme Tecniche di Attuazione al Titolo II (prescrizioni di carattere generale e regole di intervento) al Capo II – Regole d'impianto e per l'edificazione e al Titolo VI (Interventi ammessi) al Capo II – Verde pubblico. Per tutti gli edifici si impone, infatti, la realizzazione con tipologia di copertura a tetto con falde inclinate e per il materiale di finitura esterna e per i colori delle tinteggiature si impone di concordarli con l'Ufficio Tecnico Comunale nell'ambito della gamma delle tonalità tenui. Sono ammessi rivestimenti in laterizi rossi e rosati, pietra calcarea, travertino, peperino e lastre lapidee di colori tenui coerenti con le finiture tradizionali locali mentre è vietata la posa in opera di apparecchi per il condizionamento dell'aria sulle superfici esterne degli edifici. La successiva realizzazione di canne fumarie a vista lungo le facciate degli edifici sarà consentita solo previa presentazione di un apposito progetto della stessa nel quale la nuova struttura venga integrata con il disegno e i materiali delle facciate e sono ammessi solo infissi rivestiti esternamente in legno o interamente in legno o in alluminio preverniciato di colore bianco per le finestre e verde per le eventuali persiane.

La relazione tecnica agronomica precisa per il trattamento delle aree a verde che l'uso prevalente di specie autoctone è auspicabile consentendo di limitare l'impianto di specie alloctone non esotiche a pochi inserimenti mirati a creare macchie di colore particolari. Le specie arboree individuate, scelte in base alla biodiversità e alla necessità di mitigazione ambientale come precisato nell'elaborato P.7.6, sono in particolare le querce (*Quercus cerris*, *Q. pubescens*), ma anche i carpini (*Carpinus orientalis* e *C. betulus*), l'orniello (*Fraxinus ornus*), il bagolaro (*Celtis australis*), i sorbi (*Sorbus aucuparia*), i meli da fiore (*Malus floribunda*) e i ciliegi da fiore (*Prunus sp.*). In prossimità del Fosso di Ponticelli poi si potranno utilizzare specie igrofile quali il pioppo bianco (*Populus alba*) e il pioppo tremulo (*Populus tremula*) che ha anche una valenza paesaggistica significativa. Le specie arboree e arbustive prescelte permettono così di caratterizzare ed arricchire le aree verdi.

In considerazione della localizzazione dell'area di intervento le scelte localizzative operate per la progettazione del piano particolareggiato sono state condotte al fine di escludere impatti sulla tutela del patrimonio culturale non riguardando né beni di interesse culturale né aree archeologiche pertanto le azioni previste dalla presente variante possono essere valutate complessivamente coerenti con gli obiettivi specifici del PTP/4 e del PTPR.

Per quanto riguarda la pressione insediativa, l'attuazione di interventi di nuova edificazione, può costituire un potenziale impatto sugli obiettivi di tutela stabiliti dal PTPR.

L'esigenza di procedere alla regolarizzazione e alla riqualificazione dei tessuti urbani edificati, ha comportato la necessità di sviluppare alcune misure di adeguamento e potenziamento delle reti di urbanizzazione esistenti e della viabilità, nonché la realizzazione di una adeguata dotazione di aree a standard necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e previsti con l'obiettivo di migliorare la qualità insediativa e la funzionalità dei tessuti urbani risultano coerenti con gli obiettivi posti dal PTPR nei paesaggi degli insediamenti urbani e agricolo di continuità. Il piano in esame, pur comportando un parziale aumento delle superfici urbanizzate, che richiede misure di mitigazione, interviene in aree in larga parte già parzialmente urbanizzate, con attività agricola ormai residuale e con relativa modesta riduzione di suolo agricolo negli ambiti di tutela paesaggistica.

Nell'ambito ricade il vincolo paesaggistico "Valle del Tevere" P.T.P. Ambito territoriale n.4 (D.G.R. n. 10591 del 5/12/1989), individuato nella Tav. P.7.2.1, per il quale sono ammessi gli interventi secondo quanto stabilito nelle N.T.A. al Titolo VI capo III con la limitazione dell'altezza massima che deve essere pari a m 9,50.

In merito al vincolo idrogeologico temporaneo del fosso Ponticelli individuato nella Tav. P.7.2.1, un altro dei vincoli presenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato regolati dal Capo V (Vincoli) delle N.T.A., il Piano Particolareggiato prevede che, fermi restando gli edifici esistenti, vige il divieto di edificazione per una fascia di m 50,00 dagli argini del fosso; detta fascia di rispetto del Fosso Ponticelli sarà mantenuta tale fino a quando non saranno effettuate le necessarie opere per la messa in sicurezza del corso d'acqua da parte dell'Amministrazione.

Per le considerazioni sopra esposte, la presente variante risulta sostanzialmente coerente con gli obiettivi di tutela del PTPR.

Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 senza piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 con piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 senza piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 con piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 senza piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 con piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 senza piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 con piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 senza piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 con piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 senza piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 1,2 e 14 con piantumazioni



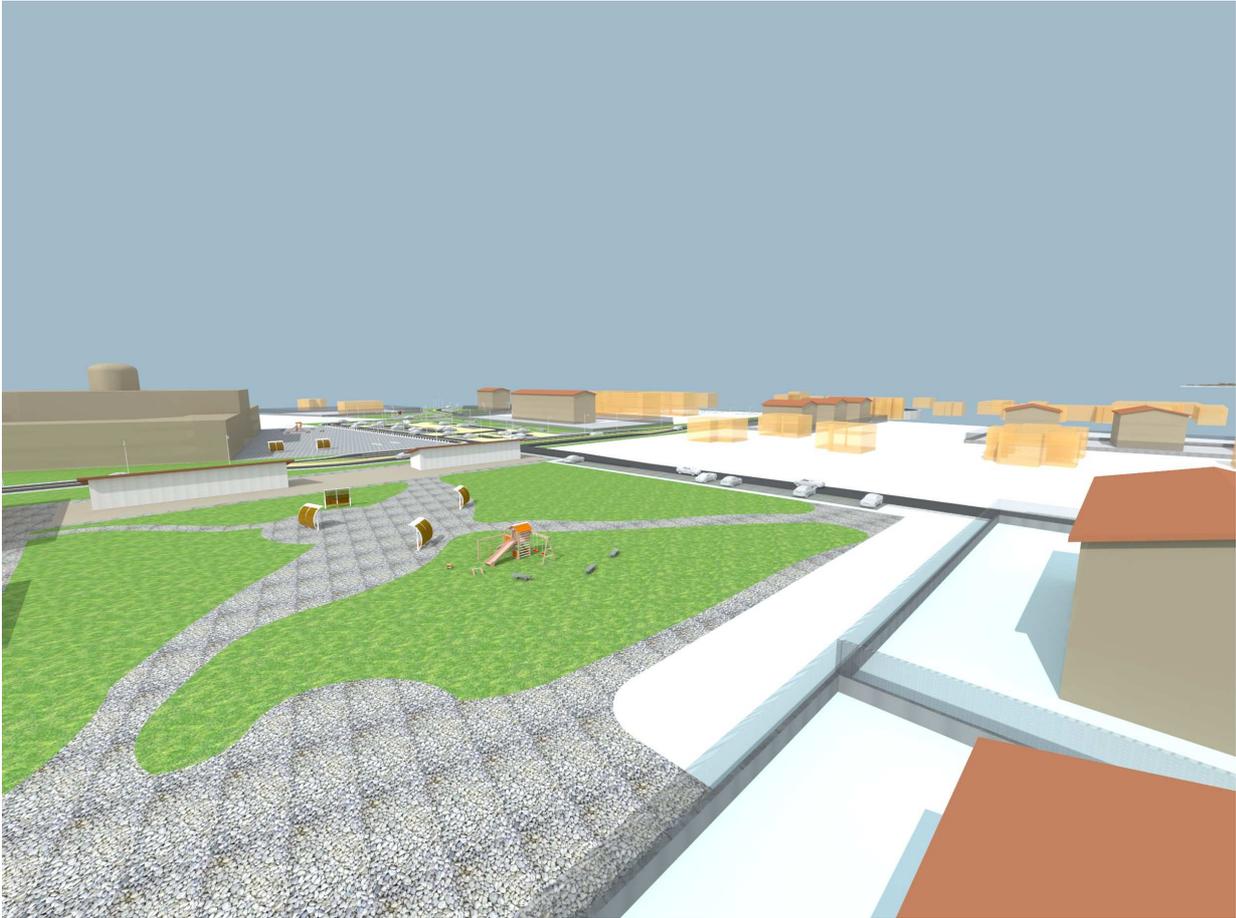
Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 24 senza piantumazioni



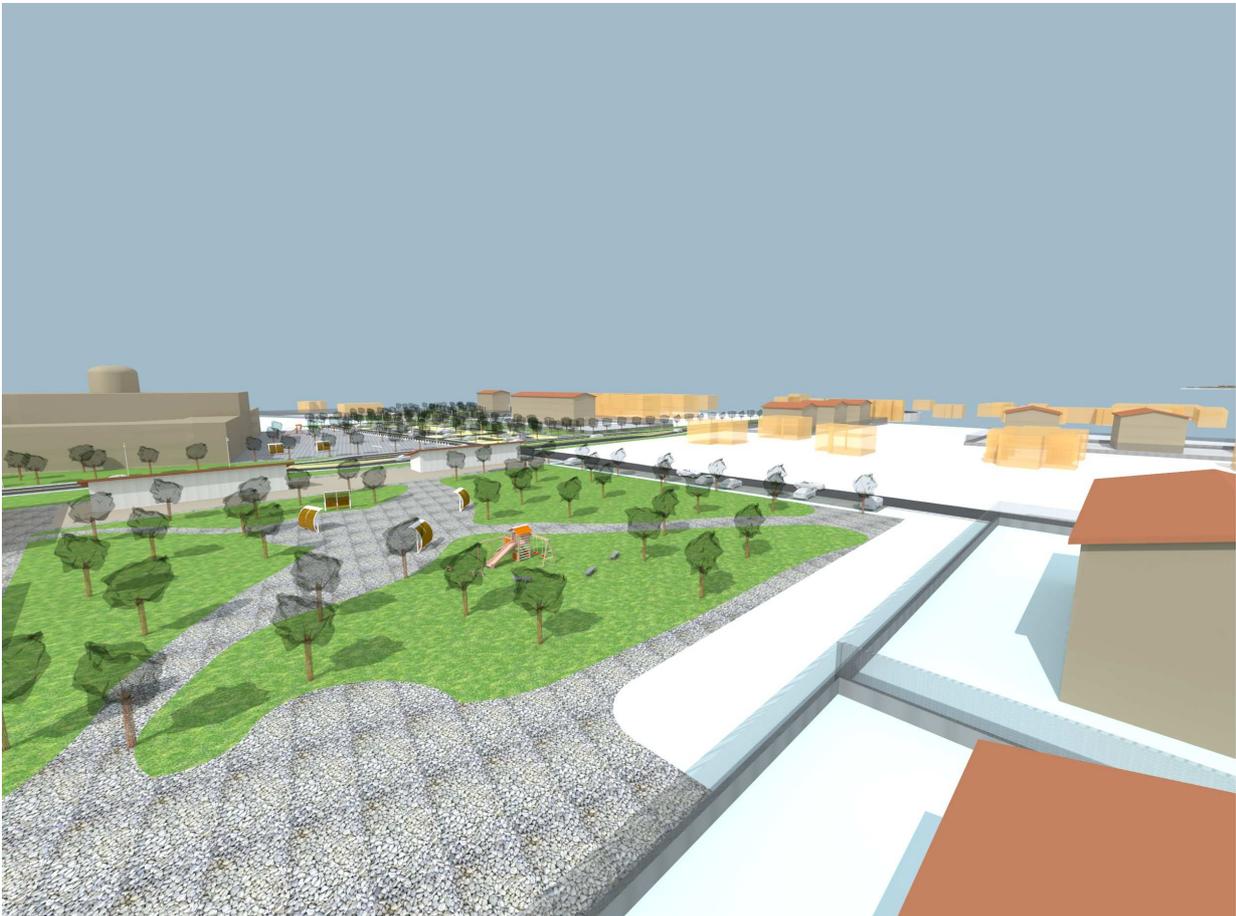
Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 24 con piantumazioni



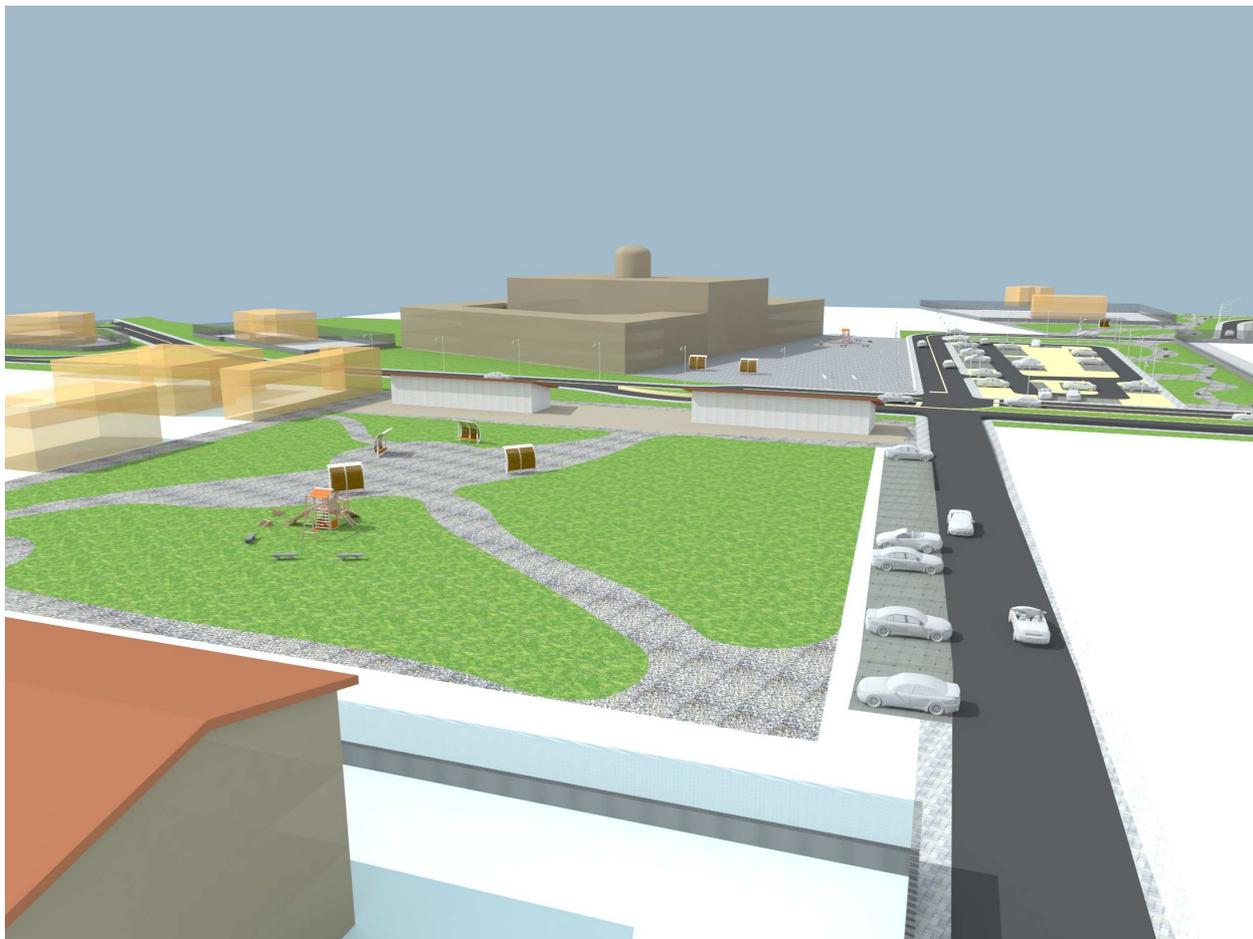
Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 6 e 7 senza piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 6 e 7 con piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 6 e 7 senza piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 6 e 7 con piantumazioni



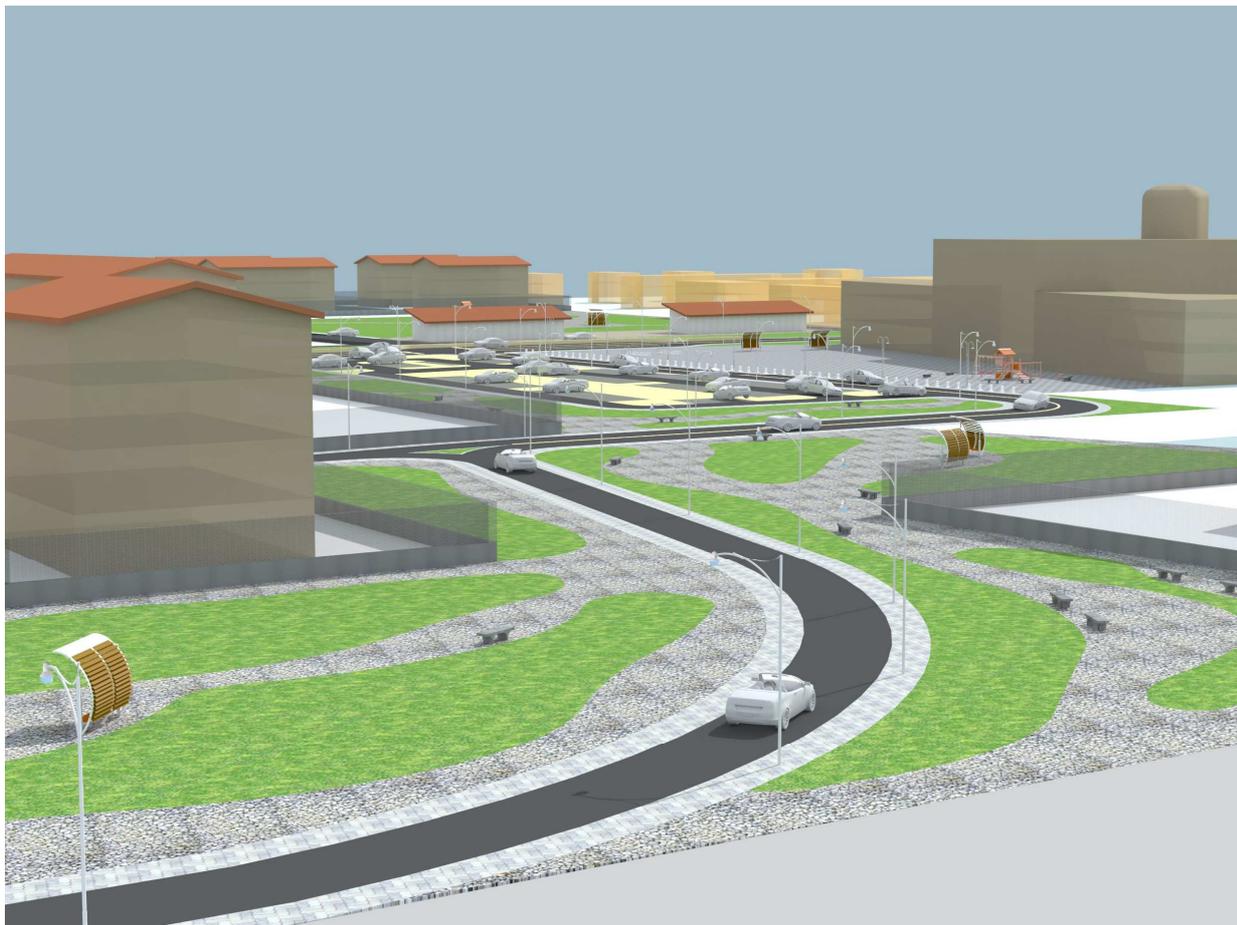
Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 24 senza piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 24 con piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 25 senza piantumazioni



Simulazione del progetto in ambito vincolato: scheda progetto n. 25 con piantumazioni

