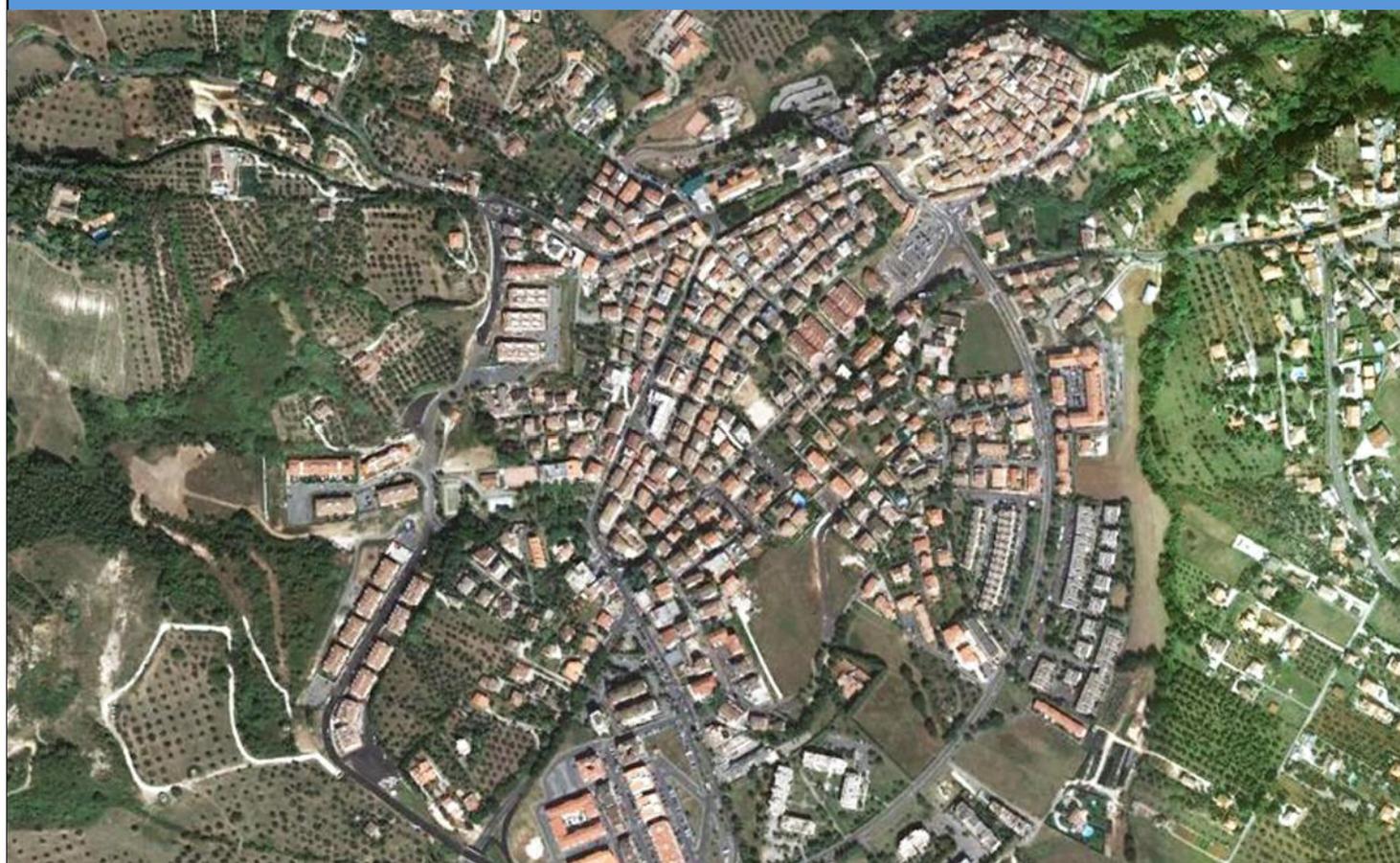




COMUNE DI FIANO ROMANO



PERIMETRAZIONE DEI NUCLEI ABUSIVI AI SENSI DELLA L. R. 28/80

PROGETTISTA INCARICATO : COOP UNITARCH S.r.l.
(Arch. Enrico Giusto)

PROGETTISTI: Archh. Barbara Giusto, Roberto Palombi

Data
11/2012

EL 1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1.0 - PREMESSA

2.0 – METODOLOGIA GENERALE

- 2.1 - Principi informativi ed indirizzi progettuali
- 2.2 - Fonti e basi cartografiche utilizzate
- 2.3 - Ambiti di indagine
- 2.4 - Criteri di perimetrazione
- 2.5 - Elaborati

3.0 – I NUCLEI PERIMETRATI

- 3.1 - Nucleo 1 – Monte Severino
- 3.2 - Nucleo 2 – Guance Rosse
- 3.3 - Nucleo 3 – Tevere
- 3.4 - Nucleo 4 – Procoio
- 3.5 - Nucleo 5 – San Sebastiano
- 3.6 - Nucleo 6 – Pratalata
- 3.7 - Nucleo 7 – Valle Conca
- 3.8 - Nucleo 8 – Via del Fontanile
- 3.9 - Nucleo 9 – Pacciano
- 3.10 - Nucleo 10 – Baiocchelle
- 3.11 - Nucleo 11 – Prato della corte
- 3.12 - Nucleo 12 – Piani San Giovanni
- 3.13 - Nucleo 13 – Val Casale
- 3.14 - Nucleo 14 – Via Monte Bove

4.0 - CONCLUSIONI

1.0 - PREMESSA

L'abusivismo edilizio ha rappresentato un fenomeno piuttosto esteso ed ha colpito diffusamente il territorio esterno al centro abitato di Fiano Romano, molti sono, infatti, gli agglomerati sorti spontaneamente nel comune, privi di una propria identità e che presentano un deficit di servizi e infrastrutture incompatibili con il miglioramento della qualità della vita.

Conscia della situazione l'Amministrazione Comunale intende svolgere un ruolo di rilievo per la riqualificazione del territorio e desidera porre in essere ogni sforzo teso a risolvere il problema attivando gli strumenti necessari per il loro recupero, nella consapevolezza che il recupero urbanistico delle aree abusive assume il significato di elemento strategico per il futuro dell'intera cittadina.

In relazione a ciò l'Amministrazione, al fine di adempiere alle prescrizioni della normativa vigente, ha deciso di provvedere, preliminarmente alla formazione della variante speciale, alla perimetrazione dei nuclei spontanei anche per tener conto del mutato stato di fatto nonché dello stato di diritto conseguente la presentazione delle domande di condono ai sensi della legge 326/2003 e L.R. 12/2004.

Nella Regione Lazio il recupero e la riqualificazione dei nuclei sorti spontaneamente sono normati dalla legge regionale n. 28/1980 e s.m.i.

In particolare, ai sensi dell'art. 1, i comuni del Lazio sono tenuti a procedere mediante apposite ed organiche iniziative:

- 1) – al rilevamento delle costruzioni abusive esistenti nel territorio comunale;
- 2) - alla individuazione dei nuclei abusivi sorti in contrasto con le destinazioni di zona previste nello strumento urbanistico generale ovvero con norme di legge comportanti limiti di edificabilità;
- 3) – alla individuazione dei nuclei abusivi che, ancorché non in contrasto con le destinazioni di zona previste nello strumento urbanistico generale, siano sorti senza la preventiva approvazione dello strumento urbanistico attuativo o in violazione di altre norme di attuazione previste stabilite negli strumenti urbanistici.

La legge dispone che la individuazione dei nuclei edilizi abusivi consiste nella perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive nonché delle aree inedificate da destinare ad edilizia residenziale e a recupero degli standard urbanistici.

La perimetrazione deve risultare da elaborati grafici e dalla descrizione della consistenza e tipologia edilizia oltre che dello stato di urbanizzazione e della dotazione dei servizi. La perimetrazione risulta essere un atto propedeutico al recupero urbanistico ed al completamento delle aree individuate mediante la redazione della apposita variante al PRG prevista dall'art. 4 della legge regionale denominata "Variante speciale per il recupero dei nuclei edilizi abusivi" o attraverso singoli piani di recupero dei diversi nuclei, sempre che si verifichino le seguenti condizioni:

- 1) rilevanza socio-economica degli insediamenti in riferimento alla loro utilizzazione per usi residenziali o produttivi;
- 2) possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano come configurato nello strumento urbanistico generale vigente;
- 3) compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio.

La normativa prescrive, inoltre, che nei nuclei perimetrati gli interventi sulle aree inedificate debbano essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica e si attuino attraverso comparti o comprensori d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) l'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq;
- b) le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiori al 20 per cento della nuova cubatura residenziale;
- c) il numero di abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati;
- d) la cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato;
- f) deve essere allegato allo strumento attuativo uno studio di inserimento architettonico-urbanistico dei nuovi interventi all'interno del contesto urbano esistente.

La procedura amministrativa per il completamento dell'iter può essere sintetizzata nelle seguenti fasi:

- 1) adozione con delibera del Consiglio Comunale delle perimetrazioni predisposte attraverso uno specifico studio urbanistico;
- 2) trasmissione della Delibera di adozione all'Assessorato Regionale all'Urbanistica e Territorio;
- 3) deposito degli atti negli uffici comunali per un periodo di trenta giorni interi e consecutivi al fine di consentire ai soggetti interessati di prenderne visione e proporre osservazioni;
- 4) pubblicità dell'avvenuto deposito mediante l'affissione sia all'Albo Pretorio che nei luoghi di pubblica frequenza;
- 5) inserzione dello stesso Avviso sul sito internet comunale;
- 6) diffusione agli Organi della stampa locale;
- 7) adozione con delibera di Consiglio comunale delle controdeduzioni alle osservazioni nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine precedente;
- 8) trasmissione della delibera all'Assessorato Regionale all'Urbanistica e Territorio.

2.0 - METODOLOGIA GENERALE

2.1 - Principi informativi ed indirizzi progettuali

La perimetrazione dei nuclei abusivi non deve essere assunta come limite inamovibile, ma come premessa per un ragionamento urbanistico. La prassi impone di seguire il criterio di includere essenzialmente le aree sulle quali insistono edifici realizzati senza eccessive aggiunte di aree ancora libere, ricomprendendo i lotti interclusi di cui all'art. 6 bis della Legge 27/83 modificativa ed integrativa della L.R. 28/80, ed eventualmente rinviando ad una successiva fase di variante urbanistica la definizione dei perimetri più adatti a raggiungere gli obiettivi di recupero sociale e urbano dei nuclei individuati. Con la proposta di variante si passa, cioè, dalla perimetrazione edilizia alla variante urbanistica.

In considerazione del fatto che le differenti aree abusive presentano spesso caratteristiche simili, ma anche alcune differenze e peculiarità, la futura variante, qualora si scegliesse di procedere in questo senso, dovrà essere coerente con queste singolarità e fissare alcune regole chiare per la trasformazione, quali ad esempio:

- tutti gli edifici di nuova costruzione non potranno superare il numero dei piani medio dell'area;
- tutti gli edifici di nuova costruzione non potranno superare l'indice di edificabilità medio della zona in cui ricadono;
- gli edifici esistenti che non raggiungono i citati indici potranno operare attraverso ampliamenti o demolizioni e ricostruzioni sempre con il limite dell'altezza dei piani.

In questo modo lo sviluppo delle zone abusive avverrà in continuità con il passato così da non creare disomogeneità volumetriche e contribuire a creare una identità all'ambiente.

La ricerca della qualità urbana e dell'identità di ciascun luogo avverrà anche e principalmente attraverso la realizzazione di servizi, oggi carenti o assenti.

Condizione preliminare per il raggiungimento di questo obiettivo è il possesso delle aree necessarie alla loro realizzazione. La scelta della futura variante speciale si baserà sull'acquisizione di un patrimonio di aree attraverso il meccanismo della cessione bonaria ottenuta in cambio del riconoscimento di diritti edificatori, procedura, questa, in linea con gli indirizzi del recente Decreto Sviluppo convertito in legge.

In altri termini tutti i proprietari di aree non ancora edificate localizzate all'interno delle perimetrazioni non dovranno temere l'esproprio, al contrario essi potranno essere parte attiva nella gestione delle iniziative, comprendendo in esse anche la proposta di piani attuativi di iniziativa privata.

Le uniche limitazioni all'edificazione delle aree libere interne alle perimetrazioni deriveranno dal rispetto della vincolistica dei luoghi, in particolare di quella contenuta negli eventuali piani specialistici redatti da enti pubblici sovraordinati rispetto al comune, volti alla tutela dell'integrità fisica del territorio, quali il Piano Territoriale Paesistico Regionale ed il Piano Territoriale Provinciale Generale.

Di conseguenza saranno escluse le nuove edificazioni nelle aree soggette a frana o instabilità geologica, nelle aree di rispetto delle acque pubbliche inserite nei Piani territoriali paesistici della Regione Lazio, nelle aree di rispetto dei vincoli ex lege 431/85; 1497/39 e 1089/39 che riguardano boschi, beni culturali, aree archeologiche, etc. ed infine nelle aree di rispetto stradale.

La futura variante urbanistica, della quale le presenti perimetrazioni costituiscono la fase propedeutica, cercherà di delineare un futuro sostenibile alla cittadina fornendo i servizi e le identità ancora mancanti alle zone periferiche e abusive allo scopo di farle divenire veri e propri quartieri in dialogo con l'originario centro. In questo modo non solo si avrà uno sviluppo più ordinato e più efficiente del sistema urbano ma si faciliteranno i processi di socializzazione, convivenza ed integrazione che sono alla base della comunità dei cittadini.

La metodologia seguita nella redazione della presente perimetrazione dei nuclei spontanei si è basata sostanzialmente sulle risultanze di un'attenta analisi dello stato di fatto, infatti si è provveduto a delimitare le zone derivanti dall'inviluppo delle aree totalmente o parzialmente edificate includendo i lotti edificati con la loro area di pertinenza, i lotti interclusi intendendo con essi le aree di cui all'art. 6 bis della Legge 27/83 modificativa ed integrativa della L.R. 28/80 ed anche alcune aree libere necessarie alla definizione dei margini delle future conurbazioni.

Queste aree saranno normate dalla apposita variante speciale come previsto dall'art. 4 della legge regionale, la quale in linea di principio potrà individuare due tipologie di zona denominate rispettivamente:

- *Zona di completamento residenziale*, la quale si riferirà alle aree interessate da edificazione prevalentemente residenziale, totalmente e parzialmente edificate o inedificate, nel caso di lotti interclusi;
- *Zona di completamento edilizio integrato con interventi per la realizzazione di attrezzature pubbliche.*, la quale si riferirà ad ambiti di intervento costituiti essenzialmente da aree libere di più ampia dimensione, ed in esse verranno reperiti gli spazi pubblici necessari al fabbisogno di servizi dei nuclei; queste aree potranno anche essere esterne al perimetro dei nuclei, saranno individuate in sede di variante e saranno attuate come comparti urbanistici qualora di dimensione adeguata.

Tale criterio risulta aderente ai principi informativi della Legge Regionale 02.05.1980 n.28, con particolare riferimento ai contenuti delle norme urbanistiche per il recupero dei nuclei abusivi stabiliti al Capo II e al disposto dell'Art. 6: *“le aree per il verde, i servizi pubblici ed i parcheggi debbono essere reperite nella misura prevista dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (...) nell'ambito della perimetrazione di cui al secondo comma dell'art. 1”*, mentre nel caso di comprovata impossibilità *“si può provvedere alle esigenze per i servizi del comprensorio anche attraverso il reperimento di aree esterne al perimetro dei nuclei ed adiacenti”*;

Le operazioni di studio ed analisi del territorio sono state organizzate secondo le seguenti fasi:

- 1- Individuazione degli ambiti significativi di indagine in rapporto alla consistenza dell'edificazione nelle aree esterne alle zone edificabili di PRG;
- 2- Aggiornamento delle basi cartografiche degli ambiti con foto aeree al 30 Settembre 2010;
- 3- Definizione dei criteri di perimetrazione secondo la metodologia descritta nel presente paragrafo;
- 4- Rilievi diretti sui nuclei per la verifica degli edifici inclusi;
- 5- Elaborazione della perimetrazione definitiva.

2.2 - Fonti e basi cartografiche utilizzate

Le analisi e gli studi effettuati e le conseguenti perimetrazioni sono stati riportati su base catastale sovrapposta alla Carta Tecnica Regionale C.T.R. del volo 2003.

Al fine di rendere gli elaborati grafici il più possibile rispondenti allo stato dei luoghi sono stati utilizzati i programmi Google Earth per una verifica della esistenza di volumi edilizi non riportati sulla cartografia esistente.

Queste integrazioni sono state apportate prescindendo dalla sanabilità dell'abuso, per avere il reale accertamento della consistenza edilizia del nucleo perimetrato, ed in ogni caso non costituiscono legittimazione dell'edificio stesso.

Eventuali ulteriori edifici non rappresentati potranno essere riportati in seguito alla pubblicazione degli elaborati sulla base delle possibili segnalazioni dei cittadini interessati

2.3 - Ambiti di indagine

L'art. 1 della L.R. 28/1980 prevede l'individuazione dei nuclei in funzione del contrasto con le previsioni urbanistiche, di conseguenza sono state considerate le edificazioni in contrasto con le

destinazioni di zona di PRG e quelle sorte in conformità ma in assenza dello strumento attuativo o in violazione ad altre norme di piano senza entrare nel merito della loro legittimità o meno.

Nel caso di Fiano Romano, come la maggior parte dei comuni del Lazio, si è in presenza di un fenomeno che interessa prevalentemente le zone agricole, cioè quelle aree che per loro natura richiedono un maggior controllo ed una più attenta definizione urbanistica, sulle quali si auspica la redazione di una variante speciale od anche piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, atti ad assicurare il riordino morfologico e la riqualificazione dell'ambito.

La caratteristica del fenomeno che interessa il Comune ha consentito una prima selezione dei possibili ambiti individuando, con l'ausilio di foto aeree, quelle zone situate fuori dalla linea di inviluppo delle aree edificate o edificabili disciplinate dal PRG vigente.

Queste zone risultano addensate prevalentemente lungo le principali arterie stradali, a ridosso di aree di elevata qualità ambientale e di espansione produttiva.

Gli ambiti sono identificati da una apposita sigla e da un toponimo corrispondente alla località o attraverso i nomi delle arterie principali.

2.4 - Criteri di perimetrazione

Lo scopo della legge regionale in materia di abusivismo edilizio è volto a fornire una identità urbanistica a quegli agglomerati sorti spontaneamente e di conseguenza privi di infrastrutture, servizi, ma nei quali è possibile scorgere un principio di struttura urbana.

Ai sensi della normativa vigente la perimetrazione deve comunque ricomprendere, oltre gli edifici legittimi:

- 1 gli edifici per i quali risulta presentata domanda di sanatoria e che, in base alla legge 326/2003 risultino ultimati entro il 31 Marzo 2003;
- 2 i lotti interclusi di cui all'art.6 bis della legge 27/1983 che abbiano superficie inferiore od uguale a mq 1500, delimitati per almeno due lati da lotti edificati e per i restanti lati da aree vincolate a strade o altri spazi di uso pubblico.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale Generale recentemente approvato, all'art. 57 "Direttive e prescrizioni per il riordino della morfologia insediativa" prevedono:

1. La perimetrazione dell'occupazione del suolo per usi urbani al 2003 di cui alle tav. RTsim9.2 e RTsim9.3 ha un valore orientativo, da precisare in sede locale. Gli strumenti urbanistici comunali debbono prevedere prioritariamente la ricognizione ed il completamento degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti e solo in modo subordinato e motivato, prevedere nuovi impegni di suolo a fini insediativi. A tal fine, i Comuni provvedono alla perimetrazione degli insediamenti residenziali, produttivi e per servizi, includendovi i nuclei di cui al comma successivo.
2. I Comuni, in sede di formazione dei PUGC o di varianti o di varianti di adeguamento dei PRG al PTPG, provvedono alla perimetrazione degli insediamenti esistenti sparsi anche di origine spontanea, posti al di fuori di centri abitati effettuata comprendendo gruppi di non meno di 10 edifici che non distino più di 30 metri l'uno dall'altro. Il regime urbanistico delle zone perimetrate a prevalente carattere residenziale deve consentire la riqualificazione migliorando le dotazioni ambientali, di servizi e di verde privato, di permeabilità dei suoli, anche mediante autorecupero. Per le zone perimetrate a prevalente carattere non residenziale la riqualificazione deve favorire le dotazioni di servizi, spazi pubblici, verde e suoli permeabili.

Questi criteri sono stati, in sede di perimetrazione dei nuclei, integrati con ulteriori criteri oggettivi al fine di individuare nuclei rispondenti ai requisiti previsti dalle normative di riferimento, precisamente:

1. Aree di pertinenza e confini di proprietà

In base alla legge 724/1994, con il conseguimento della sanatoria si ottiene automaticamente la trasformazione della destinazione d'uso della relativa area di pertinenza dell'edificio. In considerazione di ciò, al fine di ridurre il consumo di suolo nel caso di proprietà molto ampie, sono state inserite nelle perimetrazioni solo limitate aree intorno agli edifici, e non gli interi lotti individuabili catastalmente se particolarmente estesi, da considerare come aree di pertinenza degli edifici stessi. In linea di principio il distacco dal fabbricato è stato stabilito in 10 – 15 metri, tuttavia nel caso il confine reale del lotto sia molto prossimo a quello definito con il criterio precedente si è inserita l'intera proprietà, come pure nel caso l'immobile si trovi in una area prossima ad una zona edificata o risulti interclusa tra edificato ed infrastrutture. Questo per evitare ritagli di terreno che pur non essendo perimetrati, siano di fatto inutilizzabili come aree agricole.

Una ulteriore verifica rispetto ai reali confini dei lotti è stata eseguita per mezzo delle foto aeree e con rilievi diretti.

2. Edifici non sanabili o per i quali non risulta presentata domanda di condono

All'interno della superficie perimetrata potranno risultare anche edifici che non risultano oggetto di sanatoria. Questo sulla base dei seguenti fattori:

- l'edificio è legittimo;
- la domanda di sanatoria non è stata ancora registrata sul sistema informativo del comune;
- l'edificio è successivo agli anni dell'ultimo condono.

Questa condizione, che in ogni caso risulta inevitabile per la formazione di nuclei congruenti con la dimensione urbana e le finalità del recupero urbanistico, è stata ritenuta possibile dalla Circolare 30 Luglio 1985 n° 3356/25 del Ministero dei Lavori Pubblici, la quale prevede che la apposita variante di recupero, avendo un carattere urbanistico, possa interessare tutte le costruzioni ricadenti in ambiti omogenei, siano esse legittime, abusive sanabili ed anche non sanabili, fermo restando per queste ultime la emissione dei provvedimenti repressivi previsti dalla normativa.

Di conseguenza è ammissibile la formazione della variante di recupero che, per il suo carattere urbanistico, deve essere riferita ad una zona tale per estensione, da consentire una idonea progettazione dello strumento di pianificazione.

Pertanto in relazione alla complessità riscontrata nella gestione del condono da parte dei comuni in genere, l'adozione di una diversa strategia comporterebbe l'esclusione dalle perimetrazioni di una percentuale consistente di costruzioni legate a vicende le più svariate possibili, riducendo una importante iniziativa urbanistica ad una banale operazione ragionieristica.

Il composito panorama delle costruzioni abusive oltre quelle per le quali presumibilmente non è stato richiesto il condono riguarda:

- le costruzioni non ancora localizzate per carenza di documentazione;
- le costruzioni non sanabili perché interessate dai vincoli di cui all'art.32 della legge 326/2003;
- le costruzioni per le quali non è stata interamente versata l'oblazione.

Oltre che le costruzioni la perimetrazione proposta in questa sede interessa i lotti liberi allo stato interclusi aventi le caratteristiche di cui all'art. 6 bis della L.R. 27/83 (superficie pari o minore a 1500 mq delimitati per almeno due lati da lotti edificati e per i restanti lati da superfici già vincolate a strade o ad altri spazi di uso pubblico), e comprende, altresì, le strade marginali di servizio ai lotti edificati e non, le quali nei nuclei radi costituiscono generalmente l'armatura dell'insediamento oltre ad alcune aree non edificate necessarie alla migliore definizione dei margini dell'insediamento.

La delimitazione è stata realizzata con tratteggio circoscritto agli edifici marginali che presentano carattere di continuità di tessuto.

3. Viabilità

Le strade di servizio ai lotti ed in alcuni casi anche quelle marginali, sono state comprese nella perimetrazione qualora mostrino caratteri oggettivi di viabilità funzionale all'insediamento, tali, quindi, da costituire la futura rete infrastrutturale del nucleo perimetrato.

4. Vincoli territoriali

L'art. 32, comma 27, della legge 326/2003 rinviando all'art. 33 della 47/85 dispone che non sono suscettibili di sanatoria le opere realizzate abusivamente quando siano in contrasto con i seguenti vincoli, sempre che questi comportino inedificabilità assoluta e siano stati imposti prima della esecuzione delle suddette opere:

- a- vincoli imposti da leggi statali e regionali nonché dagli strumenti urbanistici a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali ed idrogeologici;
- b- vincoli imposti da leggi statali o regionali a difesa delle coste marine, lacuali e fluviali;
- c- vincoli imposti a tutela degli interessi della difesa militare e della sicurezza interna;
- d- ogni altro vincolo che comporti inedificabilità delle aree.

Tuttavia le presenti perimetrazioni includono alcuni edifici ed aree interessate da vincoli, prevalentemente fasce di rispetto, le aree libere rimarranno ovviamente inedificate e potranno essere destinate a verde in sede di redazione della variante speciale di recupero o dei diversi piani attuativi di recupero.

2.5 - Elaborati

Gli elaborati costituenti la Perimetrazione dei Nuclei Abusivi del comune di Fiano Romano sono i seguenti:

- Relazione Illustrativa con dati metrici e parametrici
- Inquadramento Territoriale
- Individuazione dei nuclei su CTR 1: 10.000
- Individuazione dei nuclei su base Catastale e CTR 1: 5.000 e vincoli
- Sovrapposizione dei nuclei alle Tavole A – B – C del P.T.P.R.
- Perimetrazione dei nuclei e P.T.P.G.
- Individuazione dei nuclei su immagini tratte da Google Earth

3.0 – I NUCLEI PERIMETRATI

Nel territorio comunale caratterizzato dalla presenza della Autostrada Roma - Firenze e da una rete secondaria estesa, il fenomeno dell'abusivismo edilizio si manifesta con una varietà di forme insediative.

Oltre le “case sparse” presenti in modo omogeneo in tutto il territorio si riconoscono infatti:

- forme di edificazione poste lungo le strade principali;
- episodi edilizi isolati;
- nuclei radi;

I nuclei perimetrati risultano in tutto 14 e sono individuati negli elaborati grafici seguenti su basi cartografiche sovrapposte (catastale e C.T.R.). La non perfetta corrispondenza della sovrapposizione, dovuta alle differenti cartografie, non inficia in ogni caso la perimetrazione proposta.

I dati metrici dei nuclei perimetrati si rilevano dall'esame della seguente tabella indicante le superfici interessate e la loro incidenza rispetto all'intera superficie comunale di Ha 4180 ed alla superficie disciplinata dallo strumento urbanistico generale vigente come zone edificabili o destinato a standard e viabilità.

L'esame dei dati mostra che in totale la superficie perimetrata ammonta ad Ha 313.55.00 circa, con una incidenza totale del 7,50% rispetto alla superficie comunale e 40,80% rispetto alle zone edificate o comunque normate dal P.R.G. vigente.

Il volume risultante totale è stato valutato in circa 908.525,00 mc. Di conseguenza l'indice di edificabilità territoriale (medio fra tutti i nuclei perimetrati) risulta pari a 0,289 mc/mq;

L'indice di edificabilità territoriale è in effetti piuttosto basso anche perché sono stati inclusi, oltre i lotti edificati, anche i lotti interclusi, alcune aree libere e la viabilità di accesso ai lotti medesimi

L'indice territoriale esistente dei nuclei oscilla fra i valori di 0,549 mc/mq del nucleo di Guance Rosse e 0,245 mc/mq del nucleo di Piani San Giovanni.

Il volume medio degli edifici è variabile, ma si mantiene su valori bassi.

NUCLEO	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE mq	SUPERFICIE EDIFICATA mq	CUBATURA STIMATA mc	INDICE Ift mc/mq
1	Monte Severino	307.200,00	20.287,50	121.725,00	0,396
2	Guance Rosse	67.200,00	6.150,00	36.900,00	0,549
3	Tevere	154.750,00	10.663,25	51.183,00	0,330
4	Procoio	280.600,00	19.426,25	116.557,00	0,415
5	San Sebastiano	81.025,00	6.380,00	38.280,00	0,472
6	Pratalata	449.250,00	16.187,50	121.406,00	0,270
7	Valle Conca	538.150,00	14.122,50	67.788,00	0,258
8	Via del Fontanile	262.400,00	12.915,00	77.490,00	0,295
9	Pacciano	118.600,00	4.557,50	34.181,00	0,288
10	Baiocchelle	92.775,00	4.860,00	23.328,00	0,251
11	Prato della Corte	319.375,00	14.300,00	85.800,00	0,268
12	Piani San Giovanni	60.975,00	2.492,50	14.955,00	0,245
13	Val Casale	190.700,00	9.173,25	58.708,00	0,307
14	Via Monte Bove	212.500,00	9.410,00	60.224,00	0,283
TOTALI		3.135.500,00	150.925,25	908.525,00	0,289

Di seguito si fornisce una breve descrizione dei singoli nuclei riguardante:

- i caratteri generali dell'ambito
- le principali tipologie edilizie rilevate
- lo stato di urbanizzazione
- la dotazione dei servizi

3.1 – Nucleo 1 – Monte Severino

Questo nucleo si sviluppa in località Monte Severino dal quale è derivato il toponimo, lungo SP 19° Via Civitellese e si attesta lungo le sue diramazioni.

L'edificato è distribuito lungo gli assi principali sui quali si innestano le diramazioni che portano alle stradine private di accesso ai diversi lotti.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica ed in brevi tratti la pubblica illuminazione, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra ed anche sottotetto abitabile .

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.
Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.2 – Nucleo 2 – Guance Rosse

Questo nucleo si sviluppa nella località omonima dal quale è derivato il toponimo, lungo SP 19° Via Civitellese e si attesta lungo le sue diramazioni.

L'edificato è distribuito lungo gli assi principali sui quali si innestano le diramazioni che portano alle stradine private di accesso ai diversi lotti.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica ed in brevi tratti la pubblica illuminazione, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra ed anche sottotetto abitabile .

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.3 - Nucleo 3 – Tevere

Il nucleo si estende a cavallo dell'autostrada e si attesta sulla via Tiberina, via Enrico Fermi e la via del Tevere dalla quale è derivato il toponimo.

L'edificato è distribuito lungo gli assi viari principali sui quali si attestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Lungo la viabilità , ad eccezione di quella principale, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas. La viabilità di servizio è carente, di limitata sezione e ad eccezione di alcuni tratti non è presente la pubblica illuminazione.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra, più raramente con 3 elevazioni.

Sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.4 - Nucleo 4 – Procoio

Questo nucleo si sviluppa lungo la via di Procoio, dalla quale è derivato il toponimo, che costituisce una importante strada di scorrimento per Fiano Romano.

L'edificato è distribuito lungo la viabilità principale sulla quale si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Lungo la viabilità principale, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente a 2 piani fuori terra ed in qualche caso sottotetto abitabile. Vi è presenza di attrezzature di servizi e vivaistiche, oltre che turistiche e produttive.

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

3.5 - Nucleo 5 – San Sebastiano

Questo nucleo si sviluppa lungo via San Sebastiano, dalla quale è derivato il toponimo e che costituisce un importante asse viario di Fiano Romano, ed in parte sulla viabilità minore che si dirama da essa priva di toponomastica.

L'edificato è distribuito lungo le arterie principali sulle quale si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Lungo la viabilità secondaria, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente a 2 piani fuori terra, a volte con sottotetto abitabile, si riscontra la presenza di attrezzature produttive.

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.6 - Nucleo 6 – Pratalata

Questo nucleo si sviluppa lungo la importante Via di San Lorenzo e sulla Via di Pratalata, dal quale è derivato il toponimo e per un limitato tratto sulla Via Tiberina.

L'edificato è distribuito lungo le diramazioni della viabilità principale che si presentano di limitata sezione, in precarie condizioni di manutenzione e, ad eccezione della rete elettrica e di brevi tratti con illuminazione, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari, generalmente a 2, 3 piani fuori terra.

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.7 - Nucleo 7 – Valle Conca

Questo nucleo si sviluppa nella omonima località su di un sistema viario che si diparte a monte di via Belvedere che rappresenta una importante strada di scorrimento di Fiano Romano, e si attesta sulle diramazioni via della Sassetta, via Sant'Isidoro e via della Conca, l'edificato è distribuito lungo questi assi sui quali si innestano le diramazioni che portano alle stradine private di accesso ai diversi lotti.

Lungo la viabilità principale, la quale è di limitata sezione ed in condizioni precarie, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 e 2 piani fuori terra, più raramente a 3 elevazioni.

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Nell'area non sono presenti servizi pubblici.

3.8 - Nucleo 8 – Via del Fontanile

Questo nucleo si sviluppa su di un sistema viario che si diparte a valle di via Belvedere che rappresenta una importante strada di scorrimento di Fiano Romano sulla Via del Fontanile dal quale è derivato il toponimo, e si attesta prevalentemente lungo il suo asse e sulla Via San Lorenzo, sulle loro diramazioni che servono i diversi lotti.

L'edificato è distribuito lungo la viabilità principale che si presenta di limitata sezione, in precarie condizioni di manutenzione e, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari, generalmente a 1 ,2 piani fuori terra più raramente a 3 elevazioni.

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.9 - Nucleo 9 – Pacciano

Questo nucleo si sviluppa in parte su via Milano ed in parte lungo via di Pacciano, dal quale è derivato il toponimo, è una zona non particolarmente estesa delimitata dall'autostrada e da zone già normate dal PRG.

L'edificato è distribuito lungo le vie principali sulle quale si affacciano gli accessi ai diversi lotti.

Lungo la viabilità principale si riscontrano tratti in cui è presente l'illuminazione, ma generalmente ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica. Le sezioni stradali sono di limitata ampiezza.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case anche plurifamiliari, generalmente a 2 piani fuori terra ed anche sottotetto abitabile.

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.10 - Nucleo 10 – Baiocchelle

Questo nucleo si sviluppa lungo i due assi stradali denominati Via delle Baiocchelle, dal quale è derivato il toponimo, e Via del Sassone, i quali si innestano nella importante Via di San Lorenzo.

L'edificato è distribuito lungo le vie principali sulle quale si innestano le stradine private di accesso ai diversi lotti.

Lungo la viabilità principale, che si presenta di limitata sezione ed in precarie condizioni di manutenzione, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 e 2 piani fuori terra .

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.11 - Nucleo 11 – Prato della Corte

Questo nucleo si sviluppa in località Prato della Corte, dal quale è derivato il toponimo, e si attesta lungo via della Mola Saracena, via del Sassone, via delle Baiocchelle e via dei Pini.

L'edificato è distribuito lungo le vie principali sulle quali si affacciano i diversi lotti.

Lungo la viabilità principale, che si presenta di limitata sezione ed in precaria condizione di manutenzione, ad eccezione della rete elettrica, non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente a 2 e 3 piani fuori terra .

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.12 - Nucleo 12 – Piani San Giovanni

Questo nucleo si sviluppa in località Piani San Giovanni, dal quale è derivato il toponimo, e si attesta lungo la via Giacomo Leopardi e sulle diramazioni prive di toponomastica che si dipartono da essa.

L'edificato, costituito da un piccolo nucleo, è distribuito lungo le vie principali sulle quali si affacciano i diversi lotti.

Lungo la viabilità principale, di limitata sezione ed in precarie condizioni, ad eccezione della rete elettrica non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra ed in alcuni casi sottotetto abitabile.

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti, vigneti, frutteti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.13 - Nucleo 13 – Val Casale

Questo nucleo si sviluppa nella parte immediatamente a Nord del centro abitato e ne costituisce una estensione, si attesta lungo la via Val Casale che rappresenta l'asse portante e sulle diramazioni prive di toponomastica che si dipartono da essa.

L'edificato è distribuito lungo le vie principali sulle quali si affacciano i diversi lotti.

Lungo la viabilità di servizio, di limitata sezione ed in precarie condizioni, ad eccezione della rete elettrica non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente ad 1 o 2 piani fuori terra più raramente a 3 elevazioni, in alcuni casi si riscontra sottotetto abitabile.

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi inedificati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti quali oliveti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

3.14 - Nucleo 14 – Via Monte Bove

Questo nucleo si sviluppa in prossimità della parte Nord del centro abitato e si attesta lungo la via Monte Bove, dal quale è derivato il toponimo, che costituisce una diramazione della più importante via Doria.

L'edificato è distribuito lungo la strada principale sulla quale si affacciano i diversi lotti.

Tutta la viabilità si presenta di limitata sezione ed in precarie condizioni, ad eccezione della rete elettrica non sono presenti le principali infrastrutture quali, acquedotto, rete fognante, gas, illuminazione pubblica.

Le tipologie edilizie sono essenzialmente costituite da case unifamiliari o bifamiliari, generalmente a 2 piani fuori terra, più raramente a 3 elevazioni ed in alcuni casi sottotetto abitabile.

Anche in questo caso sono presenti ampi spazi ineditati a volte coltivati o caratterizzati dalla presenza di colture arboree permanenti prevalentemente oliveti.

Nell'area non sono presenti servizi di alcun tipo.

4.0 - CONCLUSIONI

La perimetrazione ha, comunque, interessato una superficie abbastanza elevata di territorio comunale, ma i nuclei individuati non sono numerosi in relazione all'estrema varietà e complessità del fenomeno.

E' pertanto prevedibile che la Variante Speciale di Recupero possa, senza particolari difficoltà, organizzare il territorio raccordandolo alle diverse situazioni dei nuclei perimetrati.

In sede di variante dovranno infatti considerarsi:

- le diverse forme insediative;
- la riorganizzazione viaria;
- i collegamenti a rete fra i nuclei meno strutturati e più distanti dal centro urbano;
- la organizzazione del territorio secondo bacini gravitazionali di riferimento per le urbanizzazioni secondarie;
- le caratteristiche specifiche di ogni nucleo (suddivisione in lotti, maglia viaria, regolarità organizzative, orientamento e dimensioni degli edifici, forma, usi, spazi di relazioni).

Le modalità di intervento potranno prevedere l'immediata esecutività della variante con grande economia di tempi per evitare, mediante la redazione di elaborati di riferimento in scala 1:2000, la formazione dei necessari piani particolareggiati.