

COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)

PIANO DI RECUPERO URBANISTICO
DELL'AREA DI VIA MILANO – VIA PROCOIO

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

per il Comune di Fiano Romano:

Sindaco: Davide Santonastaso

Assessore: Vittoria Iannuccelli

Responsabile dell'ufficio: Giancarlo Curcio

per DeA:

Direttore tecnico: Georg Josef Frisch

Coordinamento: Andrea Giura Longo

Alessandro Abaterusso

Monica Cerulli

Piano di recupero urbanistico
dell'area di via Milano – via Procoio

committente

Comune di Fiano Romano
Piazza G. Matteotti, 2 – 00065 Fiano Romano (RM)

data prima edizione

ottobre 2022

revisione

-

lingua

Italiano

tipo

relazione

stato

Fase 3

scala

-

elaborato

DEA-037.16



DeA società di ingegneria Srl - Via T. Campanella 68, 00195 ROMA - www.deassociati.it

A

Indice

| | |
|---|----|
| Premessa | 4 |
| 1. Inquadramento generale | 6 |
| 1.1 L'area di intervento..... | 6 |
| 1.2 Il contesto territoriale | 7 |
| 2. Il quadro normativo e pianificatorio di riferimento | 9 |
| 2.1 La pianificazione sovraordinata | 9 |
| 2.2 La pianificazione comunale..... | 14 |
| 2.3 I contenuti essenziali della legge regionale 28/1980 | 16 |
| 3. I caratteri dell'area di intervento | 18 |
| 3.1 L'evoluzione dell'insediamento | 18 |
| 3.2 Il sistema dell'accessibilità, della mobilità e degli spazi pubblici | 19 |
| 3.3 Il sistema degli spazi aperti | 21 |
| 3.4 L'assetto funzionale | 22 |
| 3.5 Le reti e i sottoservizi | 22 |
| 3.6 La metodologia di analisi del patrimonio edilizio esistente..... | 23 |
| 3.7 Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente..... | 25 |
| 3.8 La consistenza edilizia nelle aree edificate | 26 |
| 4. Criteri e finalità del piano | 26 |
| 4.1 La riqualificazione urbana come recupero del paesaggio..... | 26 |
| 4.2 Gli obiettivi generali posti dalla normativa regionale..... | 28 |
| 4.3 Temi e obiettivi specifici del piano..... | 29 |
| 5. Caratteristiche e trasformabilità delle aree di intervento..... | 31 |
| 5.1 L'assetto attuale dell'area e le relazioni con il contesto..... | 31 |
| 5.2 Opportunità e criticità..... | 32 |
| 5.3 L'ambito di intervento | 36 |
| 5.4 I livelli di trasformabilità delle aree | 37 |
| 5.5 La tutela paesaggistica | 38 |
| 5.6 I vincoli funzionali delle infrastrutture..... | 44 |
| 6. Scelte di piano e trasformazioni previste..... | 45 |
| 6.1 La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici..... | 45 |
| 6.2 Il recupero del patrimonio edilizio esistente | 47 |
| 6.3 L'adeguamento delle reti e la razionalizzazione della viabilità | 47 |
| 6.4 La riqualificazione ambientale paesaggistica delle parti compromesse o degradate..... | 48 |

| | | |
|------|--|----|
| 6.5 | Il riassetto urbano e la rivitalizzazione del tessuto economico | 49 |
| 6.6 | L'articolazione del piano | 51 |
| 6.7 | Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità | 52 |
| 6.8 | Ambito di riqualificazione degli insediamenti..... | 53 |
| 6.9 | Ambiti di reperimento degli standard urbanistici..... | 55 |
| 6.10 | Ambiti di mitigazione ambientale delle infrastrutture | 56 |
| 7. | Dimensionamento del piano e verifica degli standard..... | 58 |
| 7.1 | Dimensionamento..... | 58 |
| 7.2 | Verifica degli standard | 59 |

Premessa

Il presente documento costituisce la relazione tecnico illustrativa relativa del piano di recupero urbanistico dell'area di via Milano – via Procoio come previsto dall'art. 3 del disciplinare d'incarico. Il documento descrive:

- i risultati delle analisi condotte sull'area di intervento sulla base dei dati attualmente raccolti;
- una serie di elaborazioni di sintesi dei dati raccolti nel quadro conoscitivo che forniscono una lettura d'insieme del contesto territoriale di riferimento, ne descrivono le criticità rilevate, i vincoli e le condizioni alla trasformabilità delle aree;
- i contenuti del piano, l'assetto futuro delle aree e le trasformazioni previste come concordate con l'Amministrazione comunale sulla base delle alternative descritte nella proposta preliminare d'intervento e recependo le indicazioni e i contributi emersi nella fase di consultazione preliminare della verifica ambientale strategica.

I contenuti del piano di recupero definiscono le indicazioni sulla dimensione complessiva degli interventi programmati, l'assetto funzionale compatibile con il contesto urbano e paesaggistico, le modalità di gestione e attuazione del piano.

La relazione è articolata in 7 parti:

- la prima parte descrive l'inquadramento generale del piano definendo l'area di intervento e il contesto territoriale in cui è inserita;
- la seconda parte contiene una analisi della disciplina urbanistica vigente sulle aree di intervento attraverso la lettura degli strumenti di pianificazione di scala sovracomunale e comunale e della normativa regionale;
- la terza parte illustra i caratteri specifici dell'area di intervento e i risultati delle analisi urbanistiche ed edilizie dell'assetto urbano attuale;
- la quarta parte descrive le finalità e gli obiettivi del piano poste dall'Amministrazione comunale e dalla normativa nazionale e regionale in tema di recupero dei nuclei abusivi e di riqualificazione urbana e paesaggistica degli insediamenti;
- la quinta parte descrive le caratteristiche principali delle aree di intervento e i livelli di trasformabilità in relazione ai vincoli e alle limitazioni presenti;
- la sesta parte descrive nel dettaglio le scelte di piano, l'articolazione delle diverse zone,

gli interventi ammessi e le modalità attuative previste.

- La settima parte contiene il dettaglio dei dati quantitativi di progetto e la verifica degli standard urbanistici.

1. Inquadramento generale

1.1 L'area di intervento

Come precisato nei documenti redatti dall'Amministrazione comunale, l'ambito oggetto del piano di recupero include i quattro nuclei edilizi abusivi di via Milano, Procoio, Pacciano e San Sebastiano sorti a cavallo della diramazione Roma Nord dell'autostrada A1, in prossimità del casello di Fiano Romano e in corrispondenza dell'ingresso al centro urbano da via San Sebastiano. L'area si colloca in una posizione di grande accessibilità, ponendosi come spazio di interfaccia fra il centro urbano e le principali infrastrutture della viabilità (autostrada A1, diramazione Salaria, strada provinciale Tiberina).

L'ambito di intervento risulta caratterizzato da una edificazione sparsa a bassa densità con prevalenza di tipologie residenziali isolate in genere su due piani, dalla presenza di attività produttive e commerciali destinate in larga parte alla logistica e allo stoccaggio delle merci, da alcune residue attività agricole del settore zootecnico e agroalimentare.

L'estensione territoriale dei quattro nuclei perimetrati con Dcc 31/2013, a seguito di accoglimento di alcune osservazioni, risultava così articolata:

| <i>nucleo</i> | <i>superficie (ha)</i> |
|----------------------|------------------------|
| via Milano | 9,3 |
| Procoio | 28,6 |
| Pacciano | 14,7 |
| San Sebastiano | 14,9 |
| totale nuclei | 65,7* |

* i nuclei di via Milano e Procoio risultano parzialmente sovrapposti per circa 1,8 ha

Nell'ambito di analisi sono state inoltre incluse alcune modeste porzioni che risultano intercluse fra i vari nuclei perimetrati e in prevalenza destinate a strade, in particolare via Milano. La perimetrazione è stata inoltre leggermente rettificata nelle parti in cui non risultava perfettamente coincidente con la ripartizione delle particelle catastali. A seguito di queste modifiche la superficie complessiva dell'ambito risulta pertanto di 66,5 ettari.

Sulla base delle analisi territoriali descritte ne seguito e dello stato dei luoghi l'ambito oggetto del piano di recupero è stato esteso a 76,8 ettari come meglio specificato nel paragrafo 5.3.

1.2 Il contesto territoriale

Il territorio di Fiano Romano si estende su una superficie di quasi 4.150 ettari lungo il corso del fiume Tevere, 40 km a nord di Roma Capitale. Il Comune è uno dei principali poli della seconda corona metropolitana di Roma e si caratterizza per una dinamica demografica e socio-economica estremamente dinamica.

I dati dell'ISTAT evidenziano un quadro demografico in forte evoluzione che ha portato, nel periodo 1981-2020, a triplicare la popolazione residente da 4.339 abitanti a 13.059 con incrementi del 45% nel decennio 1981-1991, del 26% nel decennio 1991-2001 e del 65% nel periodo 2001-2011. Nel periodo intercensuario 2011-2020 la popolazione è continuata ad aumentare di oltre il 20% raggiungendo il valore di 15.722 abitanti (dato anagrafico la 31.12.2020). Negli stessi periodi si rileva un progressivo e costante rafforzamento del tessuto produttivo e imprenditoriale locale.

La dinamica demografica e socio-economica può essere ragionevolmente correlata con il fenomeno di consistente trasferimento di popolazione residente da Roma verso i comuni limitrofi e l'insediamento di nuove attività economiche, accentuato dalle particolari condizioni di accessibilità offerte dal territorio fianese, posto in corrispondenza di uno dei nodi principali della rete autostradale nazionale, porta di accesso all'area metropolitana romana. Sullo svincolo di Fiano Romano convergono inoltre il raccordo autostradale con la via Salaria, con funzioni di collegamento regionale e interregionale verso Rieti, la Sabina e la costa adriatica, e la via Tiberina che collega Roma con i comuni della valle del Tevere.

Le dinamiche socio-economiche hanno tuttavia manifestato segnali di crisi nel corso dell'ultimo quinquennio sia per quanto riguarda il mercato delle abitazioni sia per quanto riguarda lo sviluppo di attività produttive (p.es nel settore della logistica).

Lo sviluppo demografico e economico è stato accompagnato da una rilevante espansione edilizia che ha portato al progressivo consolidamento di un nucleo urbano principale compatto, alla nascita di un esteso insediamento residenziale a bassa densità lungo il tratto sud della via Tiberina, alla realizzazione di un nucleo di servizi terziario-commerciali in prossimità del casello autostradale, al rafforzamento dell'area industriale-produttiva di Prato della Corte.

L'espansione degli ultimi decenni in aree esterne all'abitato originario e lo sviluppo di vasti tessuti urbani residenziali a bassa densità è stato accompagnato inoltre dalla progressiva diffusione di edificazione sparsa in aree agricole anche al di fuori delle previsioni di piano regolatore. L'amministrazione comunale ha provveduto ad identificare 14 nuclei abusivi estesi per oltre 300 ettari, con un volume edificato complessivo di circa 900.000 mc.

Nonostante la crescita del sistema urbano a tratti tumultuosa e i fenomeni di dispersione edilizia in area agricola, il territorio fianese ha saputo mantenere comunque i tratti salienti delle sue qualità ambientali e paesaggistiche: il paesaggio agrario della Valtiberina a est dell'autostrada, il territorio collinare boscato del monte Belvedere e dei rilievi verso Civitella, la sostanziale integrità del suo centro storico che ha conservato in larga parte il carattere di isolamento a la sua posizione dominante sugli uliveti e le coltivazioni della valle del Tevere, sebbene con fenomeni di progressivo degrado e abbandono sopra descritti.

Negli ultimi anni l'Amministrazione comunale ha avviato una serie di interventi volti non solo al soddisfacimento del crescente fabbisogno di spazi residenziali e produttivi, ma anche alla graduale qualificazione degli insediamenti, migliorando le condizioni di accessibilità, ampliando la dotazione di attrezzature e servizi, promuovendo la sistemazione degli spazi pubblici e la riorganizzazione di alcune aree degradate in prossimità del centro storico. Ne sono un esempio le proposte per la riqualificazione dell'area del Palombaro, la perimetrazione per il recupero dei nuclei abusivi, il piano di recupero di Piazzale Cairoli, il piano di recupero del centro storico.

All'interno di questo quadro il piano di recupero dell'area di via Milano - via Procoio assume certamente un ruolo rilevante nella trasformazione del territorio incentrata sulla qualità dell'ambiente urbano, sul recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, su nuove forme di sviluppo territoriale alternative allo "sviluppo quantitativo" di tipo esclusivamente residenziale che valorizzino le particolari condizioni del contesto fianese.

2. Il quadro normativo e pianificatorio di riferimento

2.1 La pianificazione sovraordinata

Il piano territoriale paesaggistico regionale (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). Il piano è stato definitivamente approvato con DCR n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021. Con l'entrata in vigore la disciplina del PTPR ha sostituito quella dei previgenti PTP approvati con Lr n. 24 e 25 il 6 luglio 1998.

Il PTPR sottopone a specifica normativa d'uso l'intero territorio della Regione Lazio 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 delle disposizioni del Dlgs 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio, 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).

L'ambito di intervento ricade tra i beni paesaggistici di cui all'art. 134 co.1 lett. a del Codice, cioè tra i beni dichiarativi, e specificatamente nel *Comprensorio Valle del Tevere* istituito con DGR del 05.12.1989, normato dall'art. 8 delle norme del PTPR. A tali beni paesaggistici

individuati con provvedimento dell'Amministrazione competente si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al capo II delle Nta. Una piccola parte dell'ambito di intervento ricade, inoltre, tra i beni paesaggistici tutelati per legge previsti dall'art. 134 co. 1 lett. b del Codice (si fa riferimento alla superficie di poco meno di 2.300 mq, coincidente con il tratto terminale della strada di accesso al depuratore del Mascherone, ricadente nell'ambito della fascia di rispetto dei 150 m del Fosso Ponticelli, disciplinato dall'art. 36 del PTPR). Non sono presenti beni paesaggistici tipizzati ai sensi dell'art. 134 co. 1, lett. c) del Codice.

In merito ai sistemi di paesaggio individuati dal PTPR di cui al capo II delle norme, l'ambito di riferimento si suddivide nei seguenti paesaggi:

| Sistemi di paesaggio | superficie | |
|---|---------------|-------------|
| | (ha) | (%) |
| paesaggio naturale agrario (art. 23) | 29,35 | 38% |
| paesaggio agrario di valore (art. 26) | 27,71 | 36% |
| paesaggio agrario di continuità (art. 27) | 3,26 | 4% |
| paesaggio degli insediamenti urbani (art. 28) | 16,49 | 22% |
| totale | 76,81* | 100% |

* superficie complessiva dell'ambito oggetto del piano

Sono classificate nel *paesaggio naturale agrario* le aree ricadenti nel nucleo di Procoio a nord-est di via San Sebastiano; rientrano nel *paesaggio agrario di valore* la gran parte dei nuclei di Pacciano e San Sebastiano; il *paesaggio degli insediamenti urbani* copre solo una parte delle aree edificate attuali ed è articolato in 5 porzioni corrispondenti al nucleo di via Milano, ad una parte del nucleo di Procoio, alla fascia lungo via San Sebastiano, nel nucleo omonimo, ad una piccola area in prossimità dell'incrocio fra via Procoio e l'autostrada A1.

Limitatamente ai beni paesaggistici individuati nelle tavole B del PTRP, come ricordato in precedenza, questi riguardano esclusivamente una piccola porzione dell'area di intervento ricadente nella fascia di rispetto del fosso Ponticelli (c058_0099) corrispondente alla parte terminale della strada di accesso del depuratore del Mascherone. Va ricordato in proposito che tale impianto esistente è in corso di ampliamento e adeguamento da parte dell'ente gestore sulla base di un progetto già regolarmente autorizzato ai sensi del Dlgs 42/2004.

Si deve inoltre rilevare, che sulla base della ricognizione effettuata dall'amministrazione comunale, l'area di intervento risulta interessata da aree gravate da uso civico per circa 11,3 ettari, tutelati come beni paesaggistici e disciplinati dal PTPR dall'art. 40. Tali aree riguardano

in particolare le fasce stradali di demanio civico di via Milano, via Procoio e via San Sebastiano per 6,4 ettari e tre aree gravate da uso civico lungo via Procoio per complessivi 4,9 ettari.

Tenuto conto che l'ambito di intervento ricade integralmente in un bene paesaggistico tutelato (*Comprensorio Valle del Tevere*), appare infine opportuno fare riferimento all'art. 61 del PTPR che disciplina segnatamente le *varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico*. Le disposizioni dell'articolo prevedono che i comuni possano adottare varianti speciali in conformità alla Lr 28/1980 nell'ambito delle aree urbanizzate individuate dal PTPR ovvero nei paesaggi degli insediamenti urbani, in evoluzione e agrario di continuità. I piani di recupero possono essere estesi anche agli altri paesaggi del PTPR limitatamente alle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici o per l'inclusione di lotti interclusi o di edifici adiacenti alle aree urbanizzate. Le aree per gli standard devono in ogni caso essere reperite in adiacenza alle aree edificate e al di fuori delle aree boscate e dei beni tutelati per legge (art. 134, co. 1, lett. b) e c) del Dlgs 42/2004) esclusivamente qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare le dotazioni richieste utilizzando le aree libere interne alla perimetrazione dei nuclei. Nell'ambito dei piani di recupero, i comuni definiscono specifiche norme e prescrizioni per la riqualificazione dei beni paesaggistici compromessi o degradati.

Il piano territoriale provinciale generale (PTPG). Il piano territoriale provinciale generale (PTPG) è stato approvato dal Consiglio Provinciale in data 18.01.2010 con Delibera n.1. Il PTPG assolve compiti complessi di programmazione di area vasta, di coordinamento dell'azione urbanistica degli enti locali per gli aspetti d'interesse sovracomunale, di promozione di iniziative operative per la tutela, l'organizzazione e lo sviluppo del territorio provinciale. I contenuti del piano si riferiscono agli specifici compiti attribuiti alle province dall'art. 19 del Dlgs 267/2000 e dall'art. 4 della Lr 14/1999. In particolare il PTPG della provincia di Roma:

- orienta l'attività di governo del territorio della provincia e dei comuni singoli o associati e delle comunità montane;
- costituisce specificazione e attuazione delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale generale (PTRG), così come integrato dal piano territoriale paesistico regionale (PTPR) e nei piani e programmi settoriali regionali;
- costituisce condizione di sintesi, verifica e coordinamento degli strumenti della programmazione e pianificazione settoriale provinciale nonché di quelli della programmazione negoziata e di indirizzo della loro elaborazione;

- costituisce, assieme agli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale regionale, il parametro per l'accertamento di compatibilità degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e di quelli della programmazione negoziata;
- si pone come riferimento impegnativo per le iniziative di concertazione, copianificazione e negoziazione interistituzionale delle decisioni europee, nazionali, regionali e locali che abbiano rilevanza sul territorio provinciale.

Nell'ambito delle strategie di sviluppo del territorio provinciale, il PTPG individua il comune di Fiano Romano come “centro con valenza metropolitana” e come centro del sub-sistema territoriale comprendente i comuni dell'alta valle tiberina (da Capena a Ponzano) e della Sabina Romana (da Montelibretti a Monteflavio). Lo scenario demografico del piano prevede di “sostenere su valori molto positivi i forti incrementi dei subsistemi della seconda corona metropolitana di Bracciano, Fiano, Palestrina, Pomezia, Velletri”. Il PTPG pone come obiettivo di programma sul medio – lungo periodo, un generale incremento dell'offerta di funzioni per Fiano Romano, con specifico riguardo alla direzionalità e ai servizi alla produzione. A tale scopo il piano individua il *PPM.2 parco intercomunale di attività produttive integrate e servizi specializzati - Valle del Tevere* costituito da tre gruppi di aree: a. Fiano, b. Ponte del Grillo, c. Demanio statale a Montelibretti nonché dall'area CI2 con funzioni di centro intermodale. Per quanto riguarda l'assetto del sistema insediativo, Fiano Romano è classificato nelle costruzioni urbane complesse/policentriche e individuato con la sigla B1 – Centri fra la via Flaminia e la via Tiberina insieme ai comuni di Riano, Castelnuovo di Porto, Morlupo, Capena, Rignano e S. Oreste. Gli obiettivi generali del piano relativi alla costruzione urbana complessa/policentrica B1 sono descritti nell'art. 44 delle norme tecniche e riguardano il “rafforzamento della costruzione policentrica storica, mantenendo le regole di integrazione tra componenti ambientali e insediative e di leggibilità complessiva dei caratteri paesistici del territorio collinare e della Valle del Tevere”. Al fine di tutelare l'immagine paesistica della valle, il piano definisce come prioritaria la salvaguardia delle aree agricole lungo il tracciato dell'autostrada A1 e lungo le sponde del fiume. Il piano fornisce inoltre ai comuni alcune direttive programmatiche che nel caso di Fiano Romano riguardano in particolare:

- la conferma del limite del vincolo paesistico della Valle del Tevere e l'istituzione della relativa Area protetta (Parco fluviale del Tevere), in continuità con il parco fluviale urbano previsto dal PRG di Roma;
- il riordino dell'impianto urbanistico dentro il previsto campo urbano e il completamento/indirizzo dell'espansione a sud del nucleo originario senza superare il limite

morfologico (gradino tufaceo) e di tutela paesistica della valle del Tevere e del tracciato autostradale.

Per quanto riguarda l'ambito di intervento, in merito agli elaborati strutturali dello schema di piano previsti dal PTPG, questo ricade tra le aree di connessione primaria della Rep (Rete ecologica provinciale), che comprendono vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale e agricolo, in prossimità con l'ambito del Tevere.

In merito al sistema infrastrutturale proposto, si segnala la presenza di una proposta di potenziamento e completamento della rete di 1° livello metropolitano SS4 diramazione Salaria.

Limitatamente alla Tav. TP2, l'area di intervento ricade all'interno del Sistema ambientale di cui al titolo II, in particolare nelle seguenti zone:

- integralmente nella Proposta di area protetta regionale APR35 – *Valle del Tevere* corrispondente all'ambito della valle del Tevere già individuata come area di interesse paesaggistico con Dgr 10591/1989;
- per tutta la porzione a est del raccordo autostradale Fiano-Roma nord (corrispondente ai nuclei di via Milano, Pacciano, Procoio, pari al 78% dell'area) nella Rete ecologica provinciale (capo III), in particolare tra le componenti primarie – *Aree di connessione primaria*;
- la porzione a ovest del raccordo autostradale Fiano-Roma nord (corrispondente al nucleo di San Sebastiano, pari al 22% dell'area), nel *territorio agricolo*.

La componente primaria (CP) della REP (rete ecologica provinciale, art. 25) include le *Aree di connessione primaria* che comprendono prevalentemente vaste porzioni del sistema naturale, seminaturale e agricolo, nonché i territori ricadenti nelle proposte di aree naturali protette disciplinate dall'art. 26 quali la APR35 – *Valle del Tevere*. In tali zone il PTPG prevede che, in sede di formazione o di varianti agli strumenti urbanistici vigenti, nelle more dell'approvazione del relativo atto istitutivo, operano le norme relative alle componenti ambientali del PTPG e della REP definite negli artt. 27-29 e, per quanto riguarda le aree ricadenti nel *territorio agricolo*, dal Capo IV - *Tutela e valorizzazione dei caratteri del territorio rurale*.

L'art. 28, co. 2 stabilisce che in sede di in sede di formazione o adeguamento degli strumenti urbanistici generali i Comuni recepiscono la disciplina della REP e, ove se ne presenti la necessità, possono proporre motivate precisazioni o adeguamenti alla perimetrazione delle componenti sulla base di analisi ambientali approfondite.

2.2 La pianificazione comunale

Il piano regolatore generale (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 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 comprese fra via Tiberina e via San Sebastiano, già destinate all'edificazione dalla precedente strumentazione urbanistica;
- l'adeguamento della dotazione di standard urbanistici e di servizi.

Il dimensionamento complessivo del piano regolatore prevede una popolazione insediabile di 15.553 abitanti.

L'ambito di intervento risulta così ripartito nelle diverse zone di piano:

| <i>zona di piano</i> | | <i>superficie</i> | |
|----------------------|--------------------------------|-------------------|-------------|
| | | <i>(ha)</i> | <i>(%)</i> |
| Crec | zona di recupero ex Lr 28/1980 | 9,29 | 12% |
| E1 | zona agricola speciale | 51,58 | 67% |
| E2 | zona agricola normale | 11,35 | 15% |
| viabilità | strade e autostrade | 4,60 | 6% |
| totale | | 76,81 | 100% |

Il PRG individua come zona da assoggettare a piano di recupero ai sensi della Lr 28/1980, il nucleo edilizio sviluppato a cavallo di via Milano, a est della diramazione Roma nord dell'autostrada A1. La disciplina urbanistica di tale zona è rinviata alle specifiche disposizioni della legge regionali e in particolare alla redazione di un piano di recupero urbanistico ai sensi dell'art. 4 della Lr 28/1980.

Per quanto riguarda le zone agricole, il PRG le disciplina agli artt. 38-42 delle norme tecniche. In tali zone l'edificazione è ammessa con interventi diretti su lotto minimo di 30.000 mq inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola.

Nelle zone E1 – *Agricola speciale*, che riguarda il settore est del territorio comunale, lungo la valle del Tevere nelle aree di maggiore valore ambientale e paesaggistico, l'indice di utilizzazione fondiaria è di 0,0055 mq/mq, di cui 0,002 mq/mq a destinazione residenziale, fino ad un massimo di 180 metri quadri, e 0,0035 mq/mq per fabbricati di servizio.

Nelle zone E2 – *Agricola normale* l'indice di utilizzazione fondiaria è 0,01 mq/mq fino ad un massimo di 300 mq, ivi inclusa la residenza.

La perimetrazione dei nuclei abusivi. Successivamente all'approvazione del PRG, con Dcc 75/2012 il comune ha provveduto ad adottare la perimetrazione dei nuclei abusivi ai sensi della Lr 28/1980. Con la successiva Dcc 31/2013 l'amministrazione comunale ha deliberato sulle osservazioni presentate ai sensi dell'art. 2, co. 4 della Lr 28/1980 e ha definito gli indirizzi per il recupero urbanistico dei nuclei perimetrali. I nuclei individuati sono complessivamente 14, per una superficie totale di circa 380 ettari.

La Dcc 31/2013 specifica che il recupero urbanistico degli 11 nuclei a destinazione residenziale sia condotto, nucleo per nucleo, attraverso la redazione di piani attuativi e il ricorso a varianti speciali ai sensi dell'art. 4 della Lr 28/1980, finalizzati al reperimento degli standard urbanistici, l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, il recupero a fini abitativi dei locali accessori esistenti e dei manufatti agricoli, un limitato completamento del tessuto edilizio con tipologie a bassa densità. Per i tre nuclei posti a cavallo della diramazione Roma nord dell'autostrada (Procoio, Pacciano e San Sebastiano), caratterizzati da una significativa presenza di attività, il recupero si attua invece attraverso la redazione di un piano attuativo unitario e di una unica variante speciale ai sensi dell'art. 4 della Lr 28/1980 che includa anche il nucleo di via Milano individuato dal vigente PRG. In questo caso gli indirizzi per il recupero specificati nella Dcc 31/2013 mirano alla realizzazione di un insediamento misto che valorizzi le particolari vocazioni dell'area e le sue favorevoli condizioni di accessibilità anche attraverso la previsione di attività e servizi.

Recependo gli indirizzi specificati nella Dcc 31/2013, la Giunta comunale, con atto di indirizzo 97/2014, ha individuato l'intervento sui nuclei di via Milano, Procoio, Pacciano e San Sebastiano (oggetto della presente pianificazione) come intervento prioritario nell'ambito del recupero urbanistico dei nuclei abusivi da attuarsi tramite variante speciale ai sensi dell'art. 4 della Lr 28/1980 e conseguente piano attuativo di iniziativa pubblica.

2.3 I contenuti essenziali della legge regionale 28/1980

Sulla base delle disposizioni della legge regionale 28/1980, il recupero urbanistico dei nuclei abusivi sia attuato sostanzialmente attraverso tre fasi principali:

- il rilevamento delle costruzioni e la perimetrazione dei nuclei (artt. 1-3);
- la redazione di varianti speciali al PRG per il razionale inserimento dei nuclei nel territorio e nell'organismo urbano (artt. 4-7);
- la redazione di idonei piani particolareggiati o piani di lottizzazione convenzionata per l'attuazione degli interventi previsti dalla variante speciale (art. 8-9).

Come descritto in precedenza, il Comune di Fiano Romano ha già provveduto ad adottare la perimetrazione ai sensi dell'art. 2 della Lr 28/1980 e pertanto risulta già completata la fase propedeutica alla redazione delle varianti speciali.

Le condizioni affinché il comune possano ricorrere alla redazione delle varianti speciali sono specificate all'art. 4 e riguardano in particolare:

- a) *la rilevanza socio - economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi;*
- b) *la possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano, così come configurato nello strumento urbanistico vigente;*
- c) *la compatibilità con eventuali vincoli di varia natura esistenti nel territorio (rispetto idrogeologico - paesistico - archeologico ed altri) ivi compresi quelli di cui alle leggi regionali 2 luglio 1974, n. 30 e 25 ottobre 1976, n. 52.*

I contenuti della variante di cui all'art. 4, sono specificati dall'art. 6; scopo specifico è quello di prevedere "tutti quei provvedimenti che si rendessero necessari per il razionale inserimento dei nuclei nel territorio e nell'organismo urbano" con particolare riferimento all'adeguamento della rete viaria e della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Dm 1444/1968. La variante può prevedere inoltre il completamento dei lotti ineditati finalizzato alla riqualificazione urbanistica e da attuarsi tramite comparti con le seguenti limitazioni:

- 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% 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.*

La variante speciale può infine riguardare anche aree esterne e adiacenti ai nuclei per soddisfare le dotazioni a standard urbanistici, qualora non reperibili all'interno dei perimetri, e per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica.

Ai sensi dell'art. 8 della Lr 28/1980, le previsioni delle varianti speciali per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi si attuano tramite piani attuativi di iniziativa pubblica o privata potendo assumere valori e contenuti più generali tipici dei piani particolareggiati. Tale accezione più ampia risulta quella più confacente alle esigenze di riqualificazione dell'asse via Milano – via Procoio.

Tali norme devono essere inoltre integrate con quanto disposto dalla Lr 24/1998 in merito alle varianti ai PRG in aree di tutela paesaggistica. In particolare l'art. 31quinquies disciplina specificatamente le *Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico*, ripreso e in parte modificato dall'art. 4 del PTPR. Tali disposizioni consentono ai comuni di adottare varianti speciali in conformità alla Lr 28/1980 nell'ambito delle aree urbanizzate individuate dai PTP o dal PTPR. Qualora tali varianti risultino difformi dai PTP o dal PTPR, il comune può procedere alla contestuale proposta di modifica dei piani paesaggistico limitatamente alle aree necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici o per l'inclusione di lotti interclusi o di edifici adiacenti alle aree urbanizzate secondo le procedure dell'art. 27.1. Tali disposizioni sono inoltre integrate dall'art. 27bis relativo alle *Varianti agli strumenti urbanistici richiamati dai PTP*. Il comma 1bis consente l'adozione da parte dei comuni di varianti nelle zone definite dagli strumenti urbanistici vigenti come E, ai sensi del Dm 1444/1968, qualora ricadano in aree di scarso pregio paesistico, siano di limitata estensione e adiacenti a zone legittimamente edificate.

3. I caratteri dell'area di intervento

Ai fini delle analisi urbanistico edilizie, l'area di intervento può essere ricondotta ai quattro nuclei individuati in sede di perimetrazione ai sensi della Lr 28/1980:

1. l'ambito di via Milano, già perimetrata dal PRG vigente – 11,0 ettari;
2. l'ambito di Pacciano, corrispondente alle aree poste lungo il tratto sud di via Milano – 14,7 ettari;
3. l'ambito di Procoio che include tutte le aree a nord-est di via San Sebastiano – 26,3 ettari;
4. l'ambito San Sebastiano a ovest del raccordo autostradale Fiano-Roma nord – 14,5 ettari.

3.1 L'evoluzione dell'insediamento

Come ricordato in precedenza, l'ambito oggetto del piano di recupero urbanistico si sviluppa lungo la diramazione dell'autostrada Fiano-Roma nord, in una posizione di grande accessibilità, ponendosi come spazio di interfaccia fra il centro urbano e le principali infrastrutture della viabilità (autostrada A1, diramazione Salaria, strada provinciale Tiberina).

L'ambito di intervento risulta caratterizzato da una edificazione sparsa a bassa densità con prevalenza di tipologie residenziali isolate in genere su due piani, dalla presenza di attività produttive e commerciali destinate in larga parte alla logistica e allo stoccaggio delle merci, da alcune residue attività agricole del settore zootecnico e agroalimentare.

L'edificazione esistente è stata realizzata prima del 1990 per quanto riguarda il nucleo di via Milano, già esistente all'atto dell'adozione del PRG, mentre negli altri 3 nuclei è stata realizzata in larga parte nel decennio 1990-2000, come risulta dalla lettura delle carte tecniche regionali redatte su aerofoto risalenti e quelle date. Accanto all'edificazione sparsa sono sorti nello stesso periodo attività commerciali e spazi produttivi orientati in prevalenza alla logistica delle merci e ai servizi per l'autotrasporto. Si tratta in prevalenza di piazzali e aree destinate al parcheggio e al deposito con modeste superfici edificate.

Dai rilievi effettuati la superficie coperta è stata calcolata in circa 47.600 mq inclusi manufatti pertinenziali e annessi; la superficie utile lorda, rilevante ai fini urbanistici, al netto dei manufatti pertinenziali e degli annessi è di circa 53.300 mq. L'indice di utilizzazione territoriale risulta molto basso e pari a 0,08 mq/mq, con densità medie variabili da 0,06 mq/mq nell'ambito di Pacciano a 0,09 mq/mq negli ambiti di via Milano e San Sebastiano.

Le superfici utili lorde nei quattro ambiti risultano le seguenti:

| ambito di piano | sup. terr. | SUL | | lut |
|------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| | (ha) | (mq) | (%) | (mq/mq) |
| 1 via Milano | 13,3 | 10.100 | 19% | 0,09 |
| 2 Pacciano | 15,2 | 8.830 | 16% | 0,06 |
| 3 Procoio | 32,7 | 20.840 | 39% | 0,08 |
| 4 San Sebastiano | 15,6 | 13.540 | 26% | 0,09 |
| totale | 76,8 | 53.310 | 100% | 0,08 |

Gli scarti rilevati rispetto ai dati riportati nella relazione allegata alla perimetrazione dei nuclei abusivi è da ricondurre essenzialmente alle modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni e alla presenza di alcuni edifici precedentemente non riportati in cartografia o che all'epoca risultavano ancora in costruzione. La SUL esistente può essere ripartita in 44.300 mq di residenze e servizi connessi e circa 9.000 mq di attività non residenziali.

Sulla base della volumetria calcolata, la popolazione teorica insediata può essere stimata in circa 1.477 abitanti con un fabbisogno pregresso di aree a standard preventivamente valutato in circa 2,7 ettari per la quota residenziale e 0,7 per la parte non residenziale.

3.2 Il sistema dell'accessibilità, della mobilità e degli spazi pubblici

La viabilità è impostata su una croce di due assi ortogonali: via Milano-via Procoio, parallela all'autostrada e che collega i due principali nodi di accesso alla città dal casello della A1 e dalla diramazione Salaria; via San Sebastiano che collega la diramazione Salaria con il nucleo urbano e il centro storico.

Via Milano e via San Sebastiano definiscono, insieme alla via Tiberina, una maglia di forma triangolare che costituisce l'elemento strutturante di tutto l'impianto insediativo fianese. I tre vertici di questa maglia sono costituiti dal centro storico a nord, dal casello autostradale a sud, dallo svincolo con la diramazione Salaria a est. Tale sistema garantisce un elevato livello di accessibilità a scala urbana e il raccordo con la viabilità territoriale.

Via Tiberina e via San Sebastiano sono organizzati come viali urbani con una larghezza variabile fra 25 e 35 metri, una sezione stradale ad unica carreggiata e una corsia per senso di marcia, ampi spazi verdi laterali parzialmente attrezzati, percorsi pedonali e piste ciclabili.

Via San Sebastiano è stata, in anni recenti oggetto, di un intervento di riqualificazione con la costruzione di alcune piccole rotonde che distribuiscono la viabilità locale, la sistemazione e l'attrezzamento delle aree verdi laterali, la realizzazione di una pista ciclabile che parte dall'incrocio con via dello Sport e termina poco prima dell'incrocio con via Genova in prossimità dell'area di intervento. La strada mantiene una larghezza complessiva di circa 30 metri fino alla rotonda di via Milano con esclusione del restringimento corrispondente al ponte sul raccordo autostradale Fiano-Roma nord.

All'interno dell'area di intervento, via Milano presenta caratteristiche dimensionali molto simili a via San Sebastiano, con una larghezza complessiva di circa 35 metri e una unica carreggiata a due corsie; gli ampi spazi laterali risultano tuttavia non organizzati e non attrezzati, con aree incolte o sterrate in corrispondenza degli accessi laterali alle aree edificate.

Via Procoio presenta condizioni sostanzialmente analoghe a quelle di via Milano, tuttavia con una sezione leggermente più stretta e variabile fra 20 e 25 metri. Costituisce l'elemento di raccordo fra la viabilità extraurbana principale (diramazione Salaria) e la viabilità territoriale della valle del Tevere in direzione di Nazzano e Torrita Tiberina.

Per quanto riguarda la viabilità di distribuzione interna all'area di intervento, essa è costituita essenzialmente da strade private a fondo cieco disposte a pettine sulla viabilità principale. Solo alcune sono di accesso pubblico, in particolare nell'ambito di via Milano e Pacciano; nelle altre aree sono invece con accesso privato.

Non sono presenti aree di sosta organizzata ad eccezione di un modesto parcheggio realizzato all'esterno della rotonda fra via San Sebastiano e via Procoio di superficie indicativa di 750 mq.

Gli spazi destinati alla viabilità e alle relative pertinenze sono complessivamente 7,9 ettari. Risultano del tutto assenti spazi pubblici e aree per attrezzature e servizi pubblici ad esclusione di quelli riservati alla viabilità.

L'impianto di illuminazione pubblica è presente lungo tutta via San Sebastiano e via Milano, mentre è assente su via Procoio. Sono assenti anche elementi di arredo urbano ad esclusione di alcuni impianti di cartellonistica pubblicitaria.

3.3 Il sistema degli spazi aperti

Gli spazi non edificati sono costituiti essenzialmente da aree pertinenziali, piazzali di parcheggio e di deposito e poche residue aree agricole che coprono quasi 57,5 ettari e rappresentano complessivamente oltre l'86% della superficie dell'area di intervento. Ai fini dello studio dello stato di qualità, gli spazi aperti sono stati articolati in 6 categorie principali:

- aree pertinenziali degli edifici destinate a *orti e giardini* con prevalente sistemazione a verde;
- *aree pertinenziali attrezzate* dove prevalgono le superfici artificiali, le tettoie o le serre stabili;
- *piazzali o depositi a cielo aperto* destinati in prevalenza a spazi carrabili;
- spazi destinati alla *viabilità privata di accesso* ai lotti;
- *aree incolte o non utilizzate*;
- *aree agricole residue* parzialmente utilizzate per l'attività agricola o con colture arboree permanenti anche non utilizzate.

Nella tabella seguente è riportata la distribuzione delle aree nell'area di studio.

Tipologia degli spazi aperti nell'area di studio

| tipologia delle aree | sup. fondiaria | |
|--------------------------------|-----------------|-------------|
| | (mq) | (%) |
| orti e giardini privati | 214.250 | 32% |
| aree pertinenziali attrezzate | 29.250 | 4% |
| piazzali e depositi all'aperto | 174.050 | 26% |
| viabilità privata di accesso | 11.800 | 2% |
| aree incolte o non utilizzate | 119.200 | 18% |
| aree agricole residue | 37.400 | 6% |
| strade pubbliche | 79.500 | 12% |
| Totale | 665.450* | 100% |

* l'analisi si riferisce alla superficie dei nuclei perimetrati con DCC 31/2013

3.4 L'assetto funzionale

L'organizzazione funzionale dell'area di intervento è caratterizzata indubbiamente da un insediamento misto a prevalentemente carattere residenziale. Le superfici fondiarie occupano complessivamente oltre 55 ettari pari al 85% della superficie territoriale.

Gli spazi destinati alle abitazioni occupano circa il 40% delle superfici fondiarie complessive, con una incidenza del 56-58% negli ambiti di Pacciano e via Milano, del 28-31% negli ambiti di San Sebastiano e Procoio. Le aree non residenziali, con destinazione commerciale, produttivo-direzionale e turistico-ricettive, rappresentano in media il 27% e sono localizzate in prevalenza negli ambiti di Procoio (31%) e San Sebastiano (47%); le aree più rilevanti da un punto di vista dimensionale sono destinate a rivendita di legnami, di materiali edili e da giardinaggio, a servizi legati al settore automobilistico in genere (autosaloni, agenzie auto, officine di manutenzione e riparazione, piazzali di parcheggio e deposito, distribuzione carburanti, ecc.). Su via Procoio è presente inoltre una struttura ricettiva di tipo alberghiero.

Destinazioni d'uso nell'area di studio

| <i>destinazione d'uso delle aree</i> | <i>sup. fondiaria</i> | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------|
| | <i>(mq)</i> | <i>(%)</i> |
| residenziale | 205.620 | 31% |
| commerciale | 100.310 | 15% |
| produttivo-direzionale | 69.470 | 10% |
| turistico-ricettiva | 6.670 | 1% |
| rurale | 42.230 | 6% |
| superficie agricola residua | 149.820 | 23% |
| strade | 91.330 | 14% |
| totale | 665.450* | 100% |

* l'analisi si riferisce alla superficie dei nuclei perimetrati con DCC 31/2013

3.5 Le reti e i sottoservizi

I dati attualmente disponibili sulle reti e i sottoservizi riguardano esclusivamente i tronchi principali delle reti idriche e fognarie che si attestano in prossimità dell'area di intervento. Non sono attualmente disponibili dati relativi alla rete di distribuzione del gas metano e delle reti elettrica e telefonica riferita all'intera area di progetto.

Per quanto riguarda la rete idrica, i dati disponibili si riferiscono elusivamente alla presenza di una linea di adduzione principale che, provenendo da nord e dal serbatoio di Capodimonte, percorre via San Sebastiano attestandosi sull'incrocio con via Milano.

La rete fognaria principale a servizio dell'area di intervento è invece costituita da tre collettori principali che convergono verso il depuratore del Mascherone. Il primo corre lungo il tratto nord di via San Sebastiano, lambendo il nucleo omonimo, per proseguire parallelo al raccordo autostradale Fiano-Roma nord; gli altri due attraversano l'area di intervento correndo lungo via Milano piegando verso sud verso lungo la viabilità locale e proseguono affiancando la diramazione Salaria in direzione di un impianto di sollevamento e quindi del depuratore del Mascherone.

Sebbene il quadro conoscitivo relativo alle reti idrica e fognaria sia ancora parziale, le informazioni fornite dai tecnici comunali non hanno rilevato condizioni di particolare criticità relativa alla rete di distribuzione locale.

Le reti elettrica e telefonica, delle quali non sono disponibili informazioni di dettaglio, sono state sommariamente rilevate tramite sopralluogo e risultano realizzate in larga parte con linee aeree a vista poste lungo la viabilità principale. Sono presenti due cabine elettriche di distribuzione all'inizio e alla fine di via Procoio.

Infine va ricordato che l'area di intervento è in parte attraversata da un elettrodotto a media tensione da 150kV che corre parallelamente al margine settentrionale del raccordo autostradale Fiano-Roma nord.

3.6 La metodologia di analisi del patrimonio edilizio esistente

Lo studio del patrimonio edilizio ha riguardato un'analisi dettagliata di tutto il tessuto urbano attraverso la lettura delle cartografie, la fotointerpretazione delle immagini satellitari, le analisi catastali e i sopralluoghi.

In via preliminare si è proceduto all'elaborazione della carta tecnica regionale fornita dall'Amministrazione Comunale come base per l'elaborazione del piano e all'aggiornamento tramite

mappe catastali, foto aeree e sopralluoghi, degli edifici non riportati in cartografia. Tale attività ha consentito una preliminare individuazione delle singole unità edilizie a la loro identificazione attraverso i riferimenti catastali e toponomastici.

La seconda fase ha riguardato l'analisi cartografica dell'evoluzione dell'insediamento attraverso la lettura e l'interpretazione delle cartografie storiche, in particolare della carta tecnica regionale del 1992 e del 2002, delle mappe catastali aggiornate al 2015, delle immagini satellitari disponibili sui più comuni siti internet. L'analisi cartografica ha consentito inoltre di mettere in evidenza le trasformazioni avvenute nel tessuto urbano e di individuare, per ciascun edificio, una data presunta di costruzione secondo tre fasi: edifici presenti nella CTR1992, edifici presenti nella CTR2002, edifici presenti nelle mappe catastali o nelle ortofoto successive.

Sulla base di tali analisi le unità edilizie individuate sono state ulteriormente suddivise nei 4 ambiti di analisi esposti in precedenza al fine di consentire una univoca individuazione dei singoli edifici.

Le analisi del patrimonio edilizio sono state quindi condotte a partire dei dati rilevati sulla CTR integrati con visure catastali preliminari effettuate sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Va precisato che non per tutte le unità edilizie sono stati reperiti dati catastali e che i dati disponibili risultano non sempre aggiornati e non sempre corrispondenti alla effettiva condizione degli immobili; le informazioni sono state quindi verificate e integrate tramite analisi cartografica, sopralluoghi e rilievi corredate da indagine fotografica.

Attraverso i dati catastali e i sopralluoghi sono stati quindi individuate per ciascuna unità edilizia il numero delle unità immobiliari principali (abitazioni, unità non residenziali, escluse le parti comuni), l'articolazione funzionale, la presenza di annessi e pertinenze, il numero di piani.

Dal numero di piani è stata quindi stimata la consistenza di ciascun edificio in termini di SUL moltiplicando il numero di piani per la superficie coperta misurata graficamente ridotta del 20% per tenere conto dell'incidenza media di logge, porticati, sporti di tetto e spazi di servizio non computabili ai fini della superficie urbanisticamente rilevante.

I dati complessivi sono stati raccolti in un database e trasferiti in un sistema GIS per la rappresentazione cartografica e l'interrogazione georiferita.

3.7 Le caratteristiche del patrimonio edilizio esistente

Complessivamente sono state individuate oltre 200 unità edilizie di cui 122 a destinazione residenziale o residenziale-commerciale, 47 unità non residenziali (commerciali, produttivo-direzionali, turistico-ricettive), 8 edifici di tipo rurale, 22 magazzini e depositi, 3 in costruzione. Alle 169 unità residenziali e non residenziali corrispondono circa 300 unità immobiliari principali; di queste oltre 260 sono immobili residenziali pari a oltre 1.540 vani catastali. Appare opportuno sottolineare che solo 48 edifici risultano accatastati come residenze unifamiliari.

Si riportano nel seguito alcune tabelle di sintesi dei dati elaborati.

Consistenza edilizia

| numero di piani | via Milano | | Pacciano | | Procoio | | S. Sebastiano | | totale | |
|-----------------|---------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | SUL | | SUL | | SUL | | SUL | | SUL | |
| | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) |
| 1 | 3.250 | 32% | 1.440 | 16% | 9.320 | 45% | 4.390 | 32% | 18.400 | 35% |
| 2 | 4.840 | 48% | 4.730 | 54% | 7.450 | 36% | 4.870 | 36% | 21.895 | 41% |
| più di 2 | 1.210 | 12% | 2.185 | 25% | 3.770 | 18% | 4.280 | 32% | 11.445 | 21% |
| in costruzione | 800 | 8% | 470 | 5% | 300 | 1% | - | - | 1.570 | 3% |
| Totale | 10.100 | 100% | 8.825 | 100% | 20.840 | 100% | 13.540 | 100% | 53.310 | 100% |

Epoca presunta di costruzione

| fonte | via Milano | | Pacciano | | Procoio | | S. Sebastiano | | totale | |
|-----------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| | SUL | | SUL | | SUL | | SUL | | SUL | |
| | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) |
| CTR1992 | 8.570 | 85% | 3.820 | 43% | 9.450 | 45% | 1.890 | 14% | 23.730 | 45% |
| CTR2002 | 700 | 7% | 4.090 | 46% | 7.870 | 38% | 8.440 | 62% | 21.100 | 40% |
| da catasto e ortofoto | 30 | 0% | 450 | 5% | 3.220 | 15% | 3.210 | 24% | 6.910 | 13% |
| in costruzione | 800 | 8% | 470 | 5% | 300 | 1% | 0 | 0% | 1.570 | 3% |
| Totale | 10.100 | 100% | 8.830 | 100% | 20.840 | 100% | 13.540 | 100% | 53.310 | 100% |

Destinazione d'uso

| destinazione d'uso degli edifici | via Milano | | Pacciano | | Procoio | | S. Sebastiano | | totale | |
|----------------------------------|------------|-----|----------|-----|---------|-----|---------------|-----|---------------|------------|
| | SUL | | SUL | | SUL | | SUL | | SUL | |
| | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) | (mq) | (%) |
| residenziale | 7.720 | 76% | 6.650 | 75% | 9.120 | 44% | 5.190 | 38% | 28.680 | 54% |
| residenziale-comm. | - | - | - | - | 1.320 | 6% | 2.250 | 17% | 3.570 | 7% |
| commerciale | - | - | 110 | 1% | 1.830 | 9% | 5.760 | 43% | 7.700 | 14% |
| produttivo-direz. | 350 | 3% | 1.570 | 18% | 4.010 | 19% | - | - | 5.930 | 11% |
| turistico-ricettiva | - | - | - | - | 3.050 | 15% | - | - | 3.050 | 6% |
| rurale | 990 | 10% | - | - | 450 | 2% | - | - | 1.440 | 3% |

| | | | | | | | | | | |
|----------------------|---------------|-------------|--------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| in costruzione | 800 | 8% | 470 | 5% | 300 | 1% | - | - | 1.570 | 3% |
| depositi e magazzini | 240 | 2% | 30 | 0% | 760 | 4% | 340 | 3% | 1.370 | 3% |
| Totale | 10.100 | 100% | 8.830 | 100% | 20.840 | 100% | 13.540 | 100% | 53.310 | 100% |

3.8 La consistenza edilizia nelle aree edificate

Sulle base delle superfici utili lorde degli edifici sono state infine calcolati gli indici di utilizzazione fondiaria nei singoli lotti. La superficie fondiaria complessiva è di circa 58 ettari; l'indice fondiario medio è di 0,09 mq/mq. Le aree libere o sostanzialmente libere (con $I_{uf} < 0,02$ mq/mq) rappresentano circa il 18% del totale; le aree edificate con indice fino a 0,09 mq/mq sono pari al 43%. Le aree edificate con indice compreso fra 0,09 e 0,20 mq/mq rappresentano il 27%, le aree edificate con indice superiore a 0,20 mq/mq sono pari al 12%.

Nella tabella successiva è riportata la consistenza delle aree in base all'indice di utilizzazione fondiaria nell'ambito di studio.

| <i>I_{uf} (mq/mq)</i> | <i>sup. fondiaria</i> | |
|-------------------------------|-----------------------|-------------|
| | <i>(mq)</i> | <i>(%)</i> |
| fino a 0,02 | 106.500 | 18% |
| da 0,02 a 0,09 | 247.900 | 43% |
| da 0,09 a 0,14 | 105.750 | 18% |
| da 0,14 a 0,20 | 50.050 | 9% |
| altre 0,20 | 70.350 | 12% |
| *totale | 580.150 | 100% |

*sono escluse le aree non edificate e le superfici degli spazi pubblici e delle strade

4. Criteri e finalità del piano

4.1 La riqualificazione urbana come recupero del paesaggio

La riqualificazione urbanistico-infrastrutturale dei tessuti urbani illegittimamente edificati nel territorio di Fiano Romano si colloca nell'ambito di un più ampio processo di riflessione sulla gestione del territorio che porta a non distinguere più la politica urbana dalla politica ambientale e a considerare invece il sistema insediativo come una delle componenti del sistema ambientale. Tale considerazione risulta nel nostro caso particolarmente rilevante tenuto conto

che l'ambito di intervento ricade integralmente nel *Comprensorio Valle del Tevere* istituito con DGR del 05.12.1989 come bene paesaggistico tutelato ai sensi dell'art. 134, c.1, lett. a del Codice.

In questo contesto, il piano di recupero di via Milano – via Procoio assume la valenza non solo di intervento di *riqualificazione degli spazi edificati*, ma anche di *progetto di recupero del paesaggio* finalizzato al corretto e armonico inserimento delle aree urbanizzate nel più ampio sistema territoriale. In linea con tale impostazione, oltre al ridisegno dell'assetto urbanistico, il piano individua le azioni necessarie a garantire, nell'insieme, la tutela del paesaggio e delle risorse territoriali, la valorizzazione degli spazi aperti e la tutela dei valori naturalistici, il recupero delle aree e dei beni compromessi o degradati, considerando che la conformazione del territorio dovrà anche in futuro dominare e assorbire le trasformazioni prodotte dagli insediamenti e dalle attività presenti.

La finalità generale del piano è quindi la sostituzione dell'attuale condizione di periferizzazione e di degrado delle aree di intervento, con un nuovo paesaggio urbano di qualità, in grado di contribuire al miglioramento complessivo del sistema territoriale fianese. La strategia di recupero e riqualificazione dei nuclei abusivi parte, dunque, dalla ridefinizione dell'assetto urbanistico, dalla caratterizzazione e funzionalizzazione degli spazi sottoutilizzati, per estendersi poi alla ristrutturazione del patrimonio edilizio, al miglioramento della dotazione di servizi e attrezzature e alla valorizzazione delle risorse ambientali e culturali nell'ottica di una strategia di sviluppo rivolta a tutte le componenti territoriali.

È necessario dunque individuare azioni integrate finalizzate non solo a migliorare e a promuovere il patrimonio edilizio esistente, ma anche a favorire l'insediamento di nuove funzioni, a garantire qualità e complementarità dei servizi di prossimità e dei servizi pubblici, ad assicurare la ripresa socio-economica, a migliorare in generale la qualità ambientale. Si tratta di un processo complesso che integra diverse dimensioni:

- la dimensione tecnico-urbanistica (riqualificazione degli spazi edificati e liberi);
- la dimensione paesaggistico-ambientale (tutela e recupero dei beni del territorio aperto);
- la dimensione sociale (incremento della dotazione di attrezzature e spazi pubblici);
- la dimensione economica (sviluppo di funzioni e servizi complementari alla residenza).

Tali obiettivi travalicano i compiti specifici di un piano attuativo e rientrano più propriamente nel campo delle politiche attive dell'Amministrazione comunale in tema di sviluppo sociale, economico e territoriale. Il piano di recupero costituisce tuttavia il quadro di riferimento per tali politiche e lo strumento necessario per costruire un contesto all'interno del quale, con opzioni e scelte alternative, sia possibile individuare idonee iniziative di sviluppo coerenti con le esigenze della comunità e con la tutela delle caratteristiche paesaggistiche e insediative.

Il principale aspetto qualificante la presente proposta sta dunque nella predisposizione di un piano di recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi ai sensi della Lr 28/1980 che tenga conto delle particolari connotazioni paesaggistiche del contesto territoriale e della relativa disciplina di tutela, assumendo al tempo stesso i contenuti e le finalità di un piano attuativo con valenza paesistica ai sensi dell'art. 31quater della Lr 24/1998 e dell'artt. 60 e 61 delle norme del PTPR.

Il piano è inoltre mirato alla ripianificazione del tessuto urbano nella sua interezza e complessità, inquadrando il recupero dei nuclei edilizi abusivi in un più ampio progetto di riqualificazione dell'asse di via Milano, caratterizzandolo in virtù delle sue peculiari condizioni di accessibilità come spazio di relazione fra la città e il suo contesto territoriale. Per tale motivo le proposte descritte nel piano sono accompagnate da un *masterplan* con valore indicativo che consenta di inquadrare gli interventi di riqualificazione dei nuclei abusivi in un quadro programmatico organico e più ampio rivolto a tutto l'asse stradale di via Milano-via Procoio e delle aree contigue come parte integrante del tessuto urbano di Fiano Romano.

4.2 Gli obiettivi generali posti dalla normativa regionale

La Lr 28/1980 definisce i criteri e gli obiettivi che sottendono alla redazione delle varianti speciali per il recupero urbanistico dei nuclei abusivi e dei conseguenti piani attuativi. Tali criteri e obiettivi, oltre alla *rilevanza socio - economica dei singoli insediamenti, soprattutto con riferimento alla loro utilizzazione per usi di residenza stabile o per usi produttivi*, riguardano specificatamente:

- la *possibilità di un razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell' organismo urbano;*
- la *compatibilità con i vincoli di varia natura esistenti nel territorio*, in particolare di tipo paesistico.

Ai fini del razionale inserimento degli insediamenti nel contesto urbano, la variante deve

prevedere specifici interventi di adeguamento delle infrastrutture, della rete viaria e dei parcheggi, e il reperimento di sufficienti aree per verde e servizi pubblici dimensionati sulla base del Dm 1444/1968. Per soddisfare la dotazione di standard urbanistici, nel caso di comprovata impossibilità di utilizzare aree interne agli insediamenti, la variante speciale può provvedere attraverso il reperimento di aree esterne al perimetro dei nuclei, purché ad esso adiacenti.

Per quanto attiene alla compatibilità con i vincoli esistenti si rimanda al successivo paragrafo relativo ai livelli di trasformabilità delle aree.

Tenuto conto che l'ambito di intervento è interamente incluso in un'area di tutela paesaggistica, gli obiettivi definiti dalla Lr 28/1980 devono essere inoltre integrati da quelli posti dalla Lr 24/1998 relativamente alle *Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico*. La legge regionale stabilisce che gli strumenti attuativi delle varianti speciali ex Lr 28/1980, definiscano, in particolare, norme e prescrizioni di *interventi finalizzati al risanamento ed alla riqualificazione dei beni paesaggistici compromessi o degradati*.

4.3 Temi e obiettivi specifici del piano

Gli obiettivi generali stabiliti dalla normativa regionale sono stati integrati sulla base dei sette obiettivi programmatici posti dall'Amministrazione comunale nella Dcc 31/2013 e nell'atto di indirizzo della giunta comunale n. 97/2014. In accordo con quanto disposto nell'art. 2 del disciplinare d'incarico, tali obiettivi sono stati declinati all'interno dei seguenti cinque temi generali:

- *la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici* che sarà attuato prioritariamente attraverso la riqualificazione e la migliore utilizzazione delle aree attualmente disponibili e il soddisfacimento di eventuali ulteriori standard urbanistici attraverso meccanismi di cessione compensativa;
- *l'adeguamento delle reti e la razionalizzazione dell'accessibilità*, in particolare quella destinata agli utenti deboli, ampliando e riconnettendo i percorsi pedonali e ciclabili, attuabili anche attraverso il totale o parziale coinvolgimento dei privati;
- *il recupero del patrimonio edilizio esistente*, in particolare quello a destinazione residenziale, limitando le nuove edificazioni e favorendo il recupero dei volumi già edificati per locali pertinenziali e accessori o attraverso il cambio d'uso dei manufatti esistenti a destinazione agricola; lo sviluppo e la riqualificazione degli spazi produttivi esistenti consentendo anche modesti e limitati ampliamenti compatibili con il contesto urbano e paesaggistico;

- *la riqualificazione ambientale paesaggistica delle parti compromesse o degradate* legando gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'attuazione di adeguate misure di miglioramento e di recupero del paesaggio all'interno di un disegno complessivo coerente con le vigenti disposizioni di tutela;
- *il riassetto urbano e la rivitalizzazione del tessuto economico* che trae forza dalla trasformazione di via Milano in un “asse urbano attrezzato” con elevata integrazione di servizi e funzioni e dalla riorganizzazione e riqualificazione degli spazi esistenti destinati alla produzione di beni e servizi.

5. Caratteristiche e trasformabilità delle aree di intervento

5.1 L'assetto attuale dell'area e le relazioni con il contesto

Come descritto in precedenza, i quattro nuclei urbani perimetrati con Dcc 31/2013 (Via Milano, San Sebastiano, Procoio e Pacciano) occupano una superficie complessiva di 66,56 ettari. L'ambito di intervento è collocato ai margini sud-orientali del sistema insediativo di Fiano Romano, in prossimità del casello di Fiano Romano e in corrispondenza dell'ingresso al centro urbano da via San Sebastiano. L'area si colloca in una posizione di grande accessibilità, ponendosi come spazio di interfaccia fra il centro urbano e le principali infrastrutture della viabilità (autostrada A1, diramazione Salaria, strada provinciale Tiberina).

Via Milano, che attraversa l'area di intervento, definisce, insieme alla via Tiberina e via San Sebastiano, una maglia di ampi viali a forma triangolare che costituisce l'elemento strutturante di tutto l'impianto insediativo fianese, riconducibile alla rete degli antichi tratturi che collegavano l'Agro Romano con la Tuscia.

I tre vertici di questa maglia sono costituiti dal centro storico a nord, e dai due principali ingressi all'area urbana: il casello autostradale a sud, lo svincolo con la diramazione Salaria a est. Tale sistema garantisce un elevato livello di accessibilità a scala urbana e una efficiente distribuzione con la viabilità di scala territoriale.

Nelle previsioni di piano regolatore, via Milano si caratterizza come asse urbano a forte integrazione di servizi e funzioni, connettendo i due principali ingressi all'area urbana, collocati all'incrocio con via Tiberina e via San Sebastiano, con il nucleo produttivo di Prato della Corte, l'area ricettiva-commerciale di Feronia, un'area a destinazione mista per residenze e servizi, un grande comparto destinato a servizi privati ancora non attuato, il nucleo prevalentemente residenziale di via Milano (già individuato dal PRG e destinato al recupero urbanistico). Superato l'incrocio con via San Sebastiano l'asse prosegue su via Procoio che costituisce l'elemento di raccordo con la viabilità extraurbana principale (diramazione Salaria) e la viabilità territoriale della valle del Tevere in direzione di Nazzano e Torrita Tiberina.

Il piano di recupero costituisce quindi uno dei tasselli che concorrono a ridefinire tutto il

marginale meridionale dell'abitato di Fiano Romano, in cui alcune porzioni rimangono ancora non attuate o parzialmente irrisolte.

L'area di intervento risulta caratterizzata da una edificazione sparsa a bassa densità con prevalenza di tipologie residenziali isolate, in genere plurifamiliari su due piani. Le particolari condizioni di accessibilità hanno inoltre favorito lo sviluppo di attrezzature produttive e commerciali destinate in larga parte alla logistica o ai servizi per l'autotrasporto (costituite da attività ricettive, di vendita, assistenza e manutenzione) concentrati in particolare nel settore nord-orientale, lungo via Procoio.

Complessivamente risultano edificati circa 53.300 mq di superficie lorda, con modalità insediative e densità edilizie analoghe a quelle delle aree urbane circostanti di Palombaro-Felciare previste dal piano regolatore vigente (zona C3 con $I_{uf}=0,09$ mq/mq). Risultano del tutto assenti servizi pubblici e aree per standard urbanistici. Circa 9.000 mq di superficie lorda sono destinati ad attività produttive-direzionali e turistico-ricettive. La popolazione teorica insediabile è stata stimata in circa 1.477 abitanti (44.300 mq di SUL / 30 mq/ab).

5.2 Opportunità e criticità

Al fine di definire le azioni e le misure necessarie a promuovere il concreto recupero urbanistico e ambientale degli insediamenti, si è provveduto ad evidenziare alcuni elementi di criticità che contraddistinguono il contesto territoriale di riferimento. Gli elementi individuati riguardano specifiche aree che presentano particolari condizioni di degrado della qualità urbana e paesaggistica e richiedono, pertanto, prioritari interventi di riqualificazione. Costituiscono al tempo stesso opportunità per promuovere azioni di trasformazione in grado di rispondere alla condizione di inadeguatezza delle sistemazioni paesaggistiche, delle dotazioni infrastrutturali, dell'assetto urbanistico e della qualità edilizia, che caratterizzano in genere i tessuti urbani illegittimamente edificati.

Gli elementi di criticità possono essere articolati in tre principali categorie riguardanti lo spazio pubblico, le aree fondiari e il patrimonio edilizio, e sono rappresentati nella tavola C2.7 – *Carta delle criticità*.

LO SPAZIO PUBBLICO

Lo spazio pubblico è rappresentato essenzialmente dagli spazi stradali e dalle relative fasce

di pertinenza corrispondenti alle aree di demanio civico lungo la viabilità principale (via Milano, via San Sebastiano e via Procoio) nel quale si conservano ancora le tracce degli antichi percorsi che attraversavano il territorio rurale. Si tratta di superfici cospicue, pari a poco meno di 10 ettari, che risultano tuttavia attualmente sottoutilizzate e scarsamente configurate, ma che caratterizzano fortemente l'assetto insediativo del territorio fianese.

Pertinenze della viabilità urbana non configurate. Le criticità riguardano in particolare il tratto orientale di via Milano e la parte meridionale di via San Sebastiano che costituiscono elementi della grande maglia urbana principale descritta in precedenza ma non risultano configurati come viali urbani. Le strade presentano caratteristiche dimensionali molto simili, con una larghezza complessiva di circa 30/35 metri e una unica carreggiata a due corsie; gli ampi spazi laterali risultano tuttavia non organizzati e non attrezzati, con aree incolte o sterrate in corrispondenza degli accessi laterali alle aree edificate. La presenza di accessi carrabili ai lotti, a tratti molto ravvicinati, conferisce un aspetto molto frammentato allo spazio pedonale e costituisce a volte un elemento di criticità per la gestione delle immissioni carrabili.

Lo spazio stradale presenta due significativi restringimenti in corrispondenza dei viadotti di attraversamento dell'autostrada (con una sezione stradale di circa 10,50 m per via Milano e 8,00 m per via San Sebastiano) lungo i quali sono del tutto assenti gli spazi pedonali.

Particolarmente critico per la gestione del traffico risulta l'innesto fra via Milano e la strada di servizio al depuratore del Mascherone all'altezza del distributore di carburanti.

Su tutto il tratto della viabilità urbana sono pressoché assenti piantumazioni arboree e sistemazioni vegetazionali. Sono ancora presenti alcune porzioni degli originari muri a secco, riconducibili presumibilmente agli antichi tratturi, che delimitavano lungo i margini le aree coltivate e costituiscono un elemento di permanenza storica del paesaggio rurale fianese; sono tuttavia in avanzato stato di degrado, nascosti dalla vegetazione o parzialmente crollati.

Lungo le strade urbane sono assenti piste ciclabili; le due piste esistenti nell'ambito di intervento lungo via San Sebastiano e lungo via Procoio, si interrompono, alcune centinaia di metri prima dell'incrocio con via Milano.

La consistente dimensione complessiva degli spazi stradali, pari a quasi 5 ettari, offre l'opportunità di reperire ampie porzioni di spazio pubblico attrezzato e di definire adeguate sistemazioni ambientali coerenti con quelle già presenti lungo via Tiberina e nel tratto nord di

via San Sebastiano. Quest'ultima è stata, in anni recenti oggetto, di un intervento di riqualificazione con la costruzione di alcune piccole rotonde che distribuiscono la viabilità locale, la sistemazione e l'attrezzamento delle aree verdi laterali come parco lineare a prevalente carattere naturalistico, la realizzazione di una pista ciclabile e di percorsi pedonali per lo svago e l'attività sportiva all'aria aperta.

Pertinenze della viabilità extraurbana parzialmente non utilizzate. Via Procoio presenta condizioni sostanzialmente analoghe a quelle di via Milano, tuttavia con una sezione leggermente più stretta e variabile fra 20 e 25 metri. Pur trattandosi di una viabilità provinciale di tipo extraurbana, gli spazi laterali risultano in larga parte non utilizzati. La pista ciclabile, presente sul lato nord, appare in mediocri condizioni di manutenzione, così come l'area terminale del fontanile di San Sebastiano, posto in prossimità dello svincolo con la diramazione Salaria, e scarsamente accessibile. Anche su via Procoio la presenza di accessi carrabili ai lotti non canalizzati costituisce a volte un elemento di criticità per la gestione del traffico. Un ulteriore elemento critico è costituito dalla presenza di un elettrodotto di media tensione che percorre l'intero arco stradale con due cabine di distribuzione poste all'incrocio con via Milano e poco prima del sottopasso autostradale. Come rilevato per la viabilità urbana, è sostanzialmente assente un margine alberato e sono presenti alcune porzioni degli originari muri a secco, in particolare nella porzione meridionale di via Procoio.

L'ampia sezione stradale, per una superficie complessiva di oltre 4,7 ettari, offre anche in questo caso l'opportunità di procedere a consistenti interventi di ambientazione dell'infrastruttura e di riqualificazione e ampliamento degli spazi attrezzati per la mobilità lenta ciclopedonale a servizio degli insediamenti presenti.

Viabilità locale incompleta. In relazione alle infrastrutture va infine segnalato che la viabilità di accesso al depuratore del Mascherone risulta incompleta e a tratti ancora sterrata. Tenuto conto dell'importanza complessiva dell'impianto per tutto il territorio fianese richiede necessari interventi di adeguamento. La lunghezza della strada è di poco inferiore a 1 km; la superficie complessiva, inclusa l'area adibita a deposito di servizio dell'autostrada posta in prossimità del viadotto di via Milano, è di circa 2 ettari.

LE AREE FONDIARIE

Per quanto riguarda le aree fondiarie, sono state individuate quattro principali elementi di criticità.

Aree intercluse dismesse o non utilizzate. Si tratta di aree intercluse nel tessuto edificato attualmente incolte o abbandonate che per le loro caratteristiche dimensionali e per la loro localizzazione non sono recuperabili ad un uso agricolo. Alcune sono parzialmente edificate con presenza di piccoli manufatti precari di deposito o edifici in costruzione mai terminati. La superficie complessiva è di circa 6,1 ettari. La più consistente in termini dimensionali è quella localizzata nel nucleo di via Milano all'incrocio con via San Sebastiano, che rappresenta, con oltre 2,9 ettari, quasi la metà del totale. Quelle che presentano favorevoli condizioni di accessibilità dalla viabilità pubblica, possono costituire una valida opportunità per incrementare la dotazione di servizi e attrezzature pubbliche attualmente del tutto assenti.

Aree parzialmente utilizzate a deposito di merci o materiali. Comprendono le aree interne alla perimetrazione dei nuclei abusivi attualmente sistemate a spazi scoperti a servizio delle attività produttive e commerciali esistenti e facenti parte, in genere, di lotti già parzialmente edificati per quasi 4 ettari. Alcune risultano sistemate e utilizzate stabilmente come spazi pertinenziali, altre sono solo parzialmente utilizzate o destinate ad un uso precario e presentano maggiori possibilità di trasformazione verso usi coerenti con il contesto urbano esistente.

Aree agricole utilizzate. Riguardano piccole aree marginali all'insediamento che risultano ancora utilizzate a scopi agricoli in connessione con i terreni limitrofi. Tali porzioni si estendono per 3,3 ettari e possono essere mantenute in produzione non richiedendo specifici interventi di recupero o riqualificazione.

Piazzali connessi ad attività produttive all'aperto. Includono una serie di aree esterne ai nuclei perimetrati che presentano particolari condizioni di criticità per l'inserimento paesaggistico. Si tratta in genere di ampi spazi non asfaltati destinati a parcheggi o a rimessaggio a servizio delle attività produttive legate alla logistica e ai servizi per l'autotrasporto che hanno trovato in quest'ambito condizioni di localizzazione particolarmente favorevoli in virtù della facile accessibilità dalla rete autostradale. Trattandosi di aree non edificate ma fortemente artificializzate ed estese per quasi 9,3 ettari, presentano evidenti problemi di ambientazione e di inserimento paesaggistico.

IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Relativamente al patrimonio edilizio esistente, va rilevato che in genere non si ravvisano par-

tticolari condizioni critiche legate allo stato manutentivo dei singoli manufatti. Sono stati tuttavia evidenziate alcune situazioni che riguardano specificatamente gli edifici in particolari condizioni di degrado o con usi incompatibili con il contesto urbano.

Edifici precari o in abbandono. Sono in genere quelli ricadenti nelle aree intercluse dismesse o non utilizzate o in quelle parzialmente utilizzate a deposito di merci o materiali. In alcuni casi si tratta di edifici in costruzione mai ultimati e rimasti “al rustico”, in altri casi di piccoli capannoni o tettoie di deposito.

Edifici e manufatti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale. Possono essere articolati in tre categorie principali. Piccoli manufatti precari di servizio realizzati nei giardini pertinenziali degli edifici nel nucleo di via Milano e ricadenti nella fascia di rispetto autostradale della diramazione Fiano-Roma nord; edifici prospicienti via Procoio parzialmente inclusi nella fascia di rispetto della viabilità extraurbana secondaria; edifici e manufatti ricadenti nella fascia di rispetto autostradale ricadente all'interno dell'ampia curva formata dalla rampa di raccordo fra la diramazione Fiano-Roma nord e la A1 direzione Napoli.

Edifici e manufatti agricoli nel tessuto urbano. Si tratta di un gruppo di manufatti destinati all'allevamento zootecnico che risultano attualmente inclusi nel sistema insediativo previsto dal PRG e appaiono incompatibili con la destinazione prevalentemente residenziale del tessuto urbano esistente. Appare opportuna una loro delocalizzazione e riconversione ad uso abitativo o servizi.

5.3 L'ambito di intervento

Sulla base degli elementi sopra descritti, si è quindi provveduto a precisare il perimetro del piano di recupero a partire dalla perimetrazione dei nuclei abusivi della Dcc 31/2013, con l'intento di definire un piano che fosse al tempo stesso di riqualificazione urbanistico-edilizia e di recupero paesaggistico. Le principali modifiche proposte alla perimetrazione riguardano i seguenti aspetti.

Aree escluse. Sono state escluse dalla perimetrazione le *aree agricole utilizzate*, per complessivi 3,32 ettari, che possono essere mantenute in produzione non richiedendo specifici interventi di recupero o riqualificazione.

Aree incluse. Sono state incluse nella perimetrazione del piano le fasce di *pertinenza della*

viabilità urbana non configurate relative alla porzione meridionale di via San Sebastiano, prospicienti l'omonimo nucleo urbano e l'area del fontanile, nonché l'area *interclusa non utilizzata* posta all'incrocio con via Milano, in corrispondenza della rotatoria, al fine di completare il disegno organico dello spazio pubblico, per complessivi 4,13 ettari.

Si è ritenuto inoltre necessario ampliare l'ambito oggetto di riqualificazione urbanistica e ambientale anche alle aree classificate come *piazzeali connessi ad attività produttive all'aperto*, per complessivi 9,44 ettari, al fine di prevedere una specifica disciplina di trasformazione e recupero che ne consente una corretta sistemazione compatibile con la tutela paesaggistica del contesto territoriale.

L'area oggetto del piano di recupero è riportata nelle tavole D.1 – *Individuazione dell'area di piano* dove è rappresentato, su base catastale, su carta tecnica regionale, su ortofoto, il confronto con la perimetrazione dei nuclei individuata con Dcc 31/2013 e le modifiche proposte.

Tenuto conto che il perimetro dei nuclei è di 66,56 ettari, sulla base delle modifiche sopra esposte, la superficie complessiva oggetto del piano di recupero risulta di **76,81 ettari**.

5.4 I livelli di trasformabilità delle aree

Al fine di definire la portata degli interventi da prevedere nell'ambito della variante speciale e la loro *compatibilità con i vincoli di varia natura esistenti nel territorio*, si è proceduto a individuare le condizioni alla trasformabilità delle aree ricadenti nell'ambito di intervento. Tali condizioni derivano essenzialmente dalle disposizioni di livello sovraordinato che riguardano la tutela paesaggistica o che disciplinano le fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti. Come già ricordato in precedenza, l'ambito di intervento ricade infatti integralmente nel *Comprensorio Valle del Tevere* istituito con DGR del 05.12.1989 come bene paesaggistico ai sensi dell'art. 134, c.1, lett. a del Codice, in minima parte nella fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche e in parte in aree gravate da uso civico tutelate ai sensi dell'art. 134, c.1, lett. b del Codice.

L'ambito di intervento è interessato inoltre dalle fasce di rispetto stradali ai sensi del codice della strada, dalla fascia di rispetto del depuratore del Mascherone, nonché da due elettrodotti che attraversano l'area parallelamente all'autostrada.

5.5 La tutela paesaggistica

Dal punto di vista paesaggistico, la trasformabilità delle aree è stata valutata facendo riferimento alla disciplina del PTPR per le aree dichiarate di notevole interesse pubblico (*Comprensorio Valle del Tevere* istituito con DGR del 05.12.1989) e alla articolazione negli ambiti di paesaggio che riguardano in particolare il *paesaggio naturale agrario* (art. 23), il *paesaggio agrario di valore* (art. 26) il *paesaggio agrario di continuità* (art. 27) e il *paesaggio degli insediamenti urbani* (art. 28).

In via preliminare si è quindi proceduto a riportare la perimetrazione dei paesaggi graficizzata sulla tavola A del PTPR sulle mappe catastali in scala 1:2.000 del piano di recupero. Per quanto tecnicamente possibile si è cercato di riportare i perimetri dei paesaggi sui confini delle particelle catastali. Per quanto riguarda il nucleo di via Milano, già previsto come *zona C di recupero ai sensi della Lr 28/1980* nel piano regolatore vigente approvato con DGR 316/2011, e già oggetto di una osservazione al PTPR presentata dal Comune e parzialmente accolta ritenendo “congruo il cambio di paesaggio in PAC (Paesaggio Agricolo di Continuità) per tutte le aree non classificate come Paesaggio degli Insediamenti Urbani”, questo è stato parzialmente classificato come *paesaggio agrario di continuità*, sebbene alcune porzioni di lotti edificati risultino attualmente inserite nel *paesaggio agrario di valore*.

Le superfici dei paesaggi così ottenute sono riportate nella seguente tabella.

Superficie dei paesaggi nell'area di piano

| <i>paesaggi</i> | <i>superficie</i> | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------|
| | <i>(ha)</i> | <i>(%)</i> |
| paesaggio naturale agrario | 29,32 | 38% |
| paesaggio agrario di valore | 27,69 | 36% |
| paesaggio agrario di continuità | 3,25 | 4% |
| paesaggio degli insediamenti urbani | 16,54 | 22% |
| totale | 76,81 | 100% |

LA DISCIPLINA DELLE AZIONI/TRASFORMAZIONI E OBIETTIVI DI TUTELA DEI PAESAGGI

Nel *paesaggio naturale agrario* (art. 23) la tutela è volta alla “conservazione integrale degli inquadramenti paesistici mediante l’inibizione di iniziative di trasformazione territoriale e in linea subordinata alla conservazione dei modi d’uso agricoli tradizionali”. Tra gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio (Tab. A) sono inclusi il recupero degli ambiti parzialmente compromessi e il loro ripristino ambientale.

Gli elementi rilevanti della disciplina delle azioni/trasformazioni del PTPR (art. 23, Tab. B) ai fini del presente piano possono essere così sintetizzati.

Sono consentiti esclusivamente gli adeguamenti funzionali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e funzionali al recupero dell'edificazione presente (punti 2.2 e 2.3).

Sugli edifici esistenti, non connessi all'uso agricolo del territorio, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 del Dpr 380/2001. La ristrutturazione edilizia deve prevedere opere di miglioramento della qualità paesaggistica da realizzarsi contestualmente agli interventi e il rispetto delle prescrizioni relative ai materiali e alle finiture (punti 3.1, 4.1.1, 4.2.1, 4.4.1). Per i soli servizi pubblici generali sono inoltre consentiti ampliamenti per adeguamento funzionale subordinati ad azioni di valorizzazione e recupero paesaggistico (punto 4.3.1).

Per quanto riguarda le attività produttive all'aperto e i depositi di cui all'art. 3, lett. e.7 del Dpr 380/2001, sono consentiti esclusivamente il recupero delle aree esistenti compatibili con il paesaggio agrario (punto 4.6.1). I depositi di merci o materiali devono essere prioritariamente eliminati anche con delocalizzazione e sono consentite opere di ripristino delle componenti naturali o comunque finalizzate al miglioramento delle qualità del paesaggio (punto 4.7.1).

È consentita inoltre la nuova realizzazione di impianti sportivi all'aperto, nel rispetto della vegetazione arborea e del sistema morfologico esistente, con indice di edificazione di 0,001 mc/mq per servizi strettamente necessari alla fruizione degli impianti (punto 5.7.2).

Gli interventi sulle infrastrutture viarie (tracciati viari e parcheggi) devono riguardare l'adeguamento e il completamento di infrastrutture esistenti (come previste dall'art. 14 delle NTA) e includere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento delle opere nel contesto urbano o naturale agrario e il miglioramento della qualità paesaggistica complessiva (punto 7.3).

In ogni caso tutti i nuovi manufatti devono essere schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona, disposte in modo irregolare o in filari, e gli interventi sulle infrastrutture devono prevedere la conservazione e il rafforzamento delle alberature di pregio esistenti lungo i margini stradali (norme regolamentari, art. 23, Tab. C).

Nel *paesaggio agrario di valore* (art. 26) la tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile. Tra gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio (art.

26, Tab. A) sono inclusi il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse e degradate anche mediante contenimento e riorganizzazione spaziale degli agglomerati urbani esistenti.

Gli elementi rilevanti della disciplina delle azioni/trasformazioni del PTPR (art. 26, Tab. B) ai fini del presente piano possono essere così sintetizzati.

Sono consentiti esclusivamente gli adeguamenti funzionali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e funzionali al recupero dell'edificazione presente o ammessi dal PTPR; è inoltre consentito la realizzazione di spazi pubblici per verde e parcheggi previsti dal DM 1444/1968 (punti 2.2 e 2.3).

Sugli edifici esistenti, non connessi all'uso agricolo del territorio, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 del Dpr 380/2001, anche con ampliamenti inferiori al 20%. La ristrutturazione edilizia deve prevedere opere di miglioramento della qualità paesaggistica da realizzarsi contestualmente agli interventi e il rispetto delle prescrizioni relative ai materiali e alle finiture (punti 3.1, 4.1.1, 4.2.1, 4.3.1, 4.4.1).

Per quanto riguarda le attività produttive all'aperto e i depositi di cui all'art. 3, lett. e.7 del Dpr 380/2001, sono consentite solo se non diversamente localizzabili, legate ad attività esistenti legittimamente autorizzate e subordinate ad autorizzazioni temporanee rinnovabili in base alla modificazione dei valori riconosciuti del contesto (punti 4.6.1 e 4.7.1).

È consentita inoltre la nuova realizzazione di impianti sportivi all'aperto di tipo estensivo, di superficie pari a 1/20 della superficie fondiaria, con indice di 0,015 mc/mq per servizi strettamente necessari alla fruizione (punto 5.7.2).

Gli interventi sulle infrastrutture viarie (tracciati viari e parcheggi) devono riguardare l'adeguamento e il completamento di infrastrutture esistenti o a servizio di insediamenti esistenti o ammessi dal PTPR (come previste dall'art. 14 delle NTA) e includere sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento delle opere nel contesto rurale e il miglioramento della qualità paesaggistica complessiva (punti 7.2 e 7.3).

In ogni caso tutti i nuovi manufatti devono essere schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona, disposte in modo irregolare o in filari, e gli interventi sulle infrastrutture devono prevedere la conservazione e il rafforzamento delle alberature di pregio esistenti lungo i margini stradali (norme regolamentari, art. 26, Tab. C).

Il *paesaggio agrario di continuità* (art. 27) include porzioni di territorio poste ai margini degli insediamenti urbani in cui l'uso agricolo è parzialmente compromesso da fenomeni di urbanizzazione diffusa. La tutela è volta alla riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane nonché alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine con funzione di miglioramento del rapporto città campagna.

Gli elementi rilevanti della disciplina delle azioni/trasformazioni del PTPR (art. 27, Tab. B) ai fini del presente piano possono essere così sintetizzati.

Sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono consentiti, oltre agli interventi di adeguamento funzionale delle opere esistenti, nuove realizzazioni funzionali all'edificazione presente o ammessa dal PTPR; è inoltre consentito la realizzazione di spazi pubblici per verde e parcheggi previsti dal DM 1444/1968 (punti 2.2 e 2.3).

Per quanto riguarda gli usi non connessi all'uso agricolo del territorio, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 del Dpr 380/2001, sono consentiti ampliamenti e nuove costruzioni in ambiti già previsti dagli strumenti urbanistici e in aree già parzialmente urbanizzate, nel rispetto delle modalità di tutela dei beni diffusi e garantendo la qualità architettonica degli insediamenti (punti 3.2, 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2, 4.4.2).

Per quanto riguarda le attività produttive all'aperto e i depositi di cui all'art. 3, lett. e.7 del Dpr 380/2001, sono consentite solo se non diversamente realizzabili, legate ad attività esistenti legittimamente autorizzate (punti 4.6 e 4.7).

È consentita inoltre la nuova realizzazione di impianti sportivi coperti e all'aperto, accompagnati da misure e opere di miglioramento delle qualità paesaggistiche del contesto rurale (punti 5.6.2 e 5.7.2).

Gli interventi sulle infrastrutture viarie (tracciati viari e parcheggi) devono riguardare l'adeguamento e il completamento di infrastrutture esistenti o a servizio di insediamenti esistenti o ammessi dal PTPR (come previste dall'art. 14 delle NTA) e includere misure e opere di mitigazione e sistemazioni paesistiche che favoriscano l'inserimento delle opere nel contesto rurale e il miglioramento della qualità paesaggistica complessiva (punti 7.2 e 7.3).

In ogni caso tutti i nuovi manufatti devono essere schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona, disposte in modo irregolare o in filari, e gli interventi sulle infrastrutture

devono prevedere la conservazione e il rafforzamento delle alberature di pregio esistenti lungo i margini stradali (norme regolamentari, art. 27, Tab. C).

Il *paesaggio degli insediamenti urbani* (art. 28) comprende gli insediamenti urbani consolidati di recente formazione. In tali territori la tutela è volta alla riqualificazione degli insediamenti, alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e naturale ancora presenti, alla conservazione delle visuali e dei corridoi verdi di connessione con i paesaggi naturali e agricoli.

Gli elementi rilevanti della disciplina delle azioni/trasformazioni del PTPR (art. 28, Tab. B) ai fini del presente piano possono essere così sintetizzati.

Sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sono consentiti, oltre agli interventi di adeguamento funzionale delle opere esistenti, tutte le nuove realizzazioni funzionali a garantire adeguate dotazioni all'edificazione presente o ammessa dal PTPR (punti 2.2 e 2.3).

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi edilizi definiti dall'art. 3 del Dpr 380/2001 ivi inclusa la ristrutturazione urbanistica e sono ammesse tutte le destinazioni d'uso definite dall'art. 23bis del Dpr 380/2001 in conformità con la disciplina urbanistica comunale e garantendo la qualità architettonica degli insediamenti (punti 3.2, 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2, 4.4.2, 5.6.2 e 5.7.2).

Per quanto riguarda le attività produttive all'aperto e i depositi di cui all'art. 3, lett. e.7 del Dpr 380/2001, sono consentite anche nuove realizzazioni purché sia previste misure e opere di mitigazione e inserimento nel contesto urbano; sono invece soggette a eliminazione o rilocalizzazione quando non compatibili con il contesto urbano (punti 4.6 e 4.7).

Gli interventi sulle infrastrutture viarie (tracciati viari e parcheggi) devono riguardare l'adeguamento e il completamento di infrastrutture esistenti o la realizzazione di nuove infrastrutture a servizio di insediamenti esistenti o ammessi dal PTPR (come previste dall'art. 14 delle NTA) e includere sistemazioni paesaggistiche che favoriscono l'inserimento nel contesto urbano (punti 7.2 e 7.3).

In ogni caso tutti i nuovi manufatti devono essere schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona, disposte in modo irregolare o in filari, e gli interventi sulle infrastrutture devono prevedere la conservazione e il rafforzamento delle alberature di pregio esistenti lungo i margini stradali (norme regolamentari, art. 28, Tab. C).

I BENI TUTELATI PER LEGGE

Per quanto riguarda le *fasce di protezione delle acque pubbliche*, queste interessano solo una piccola porzione terminale della strada di accesso al depuratore del Mascherone (meno di 2.300 mq) per la quale risultano consentiti interventi di adeguamento funzionale e di completamento ai sensi dell'art. 14, co. 1, lett. e) delle norme del PTPR e dell'art. 18ter, co. 1, lett. c) della Lr 24/1998.

Le *aree gravate da usi civici* riguardano in particolare le aree di demanio civico (circa 9,2 ettari) corrispondenti alle fasce di pertinenza della viabilità principale di via Milano, via San Sebastiano e via Procoio e riconducibili agli antichi tratturi; le aree private gravate da uso civico sono invece localizzate in tre settori lungo via Procoio (8,4 ettari). Per tali aree si applica la disciplina dell'art. 11 della Lr 24/1998 e dell'art. 40 delle norme del PTPR.

Per le prime, possono essere realizzate, previa autorizzazione, opere pubbliche che non pregiudichino la fruizione degli usi civici e non sia compromesso l'aspetto esteriore del paesaggio; per le seconde, gli interventi di trasformazione sono subordinati alla liquidazione dell'uso civico ai sensi della Legge 1766/1927 e della Lr 1/1986. In entrambi i casi si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio descritta in precedenza.

LA DISCIPLINA PER I PIANI ATTUATIVI

Ai fini del presente piano di recupero, la disciplina dei piani attuativi è definita dai seguenti articoli delle norme del PTPR: art. 55 *Piani urbanistici attuativi in zona vincolata*, art. 60 *Piani attuativi con valenza paesaggistica* e art. 61 *Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesaggistico*.

L'art. 55 stabilisce in particolare le modalità di redazione dei piani urbanistici attuativi ai fini della valutazione di conformità in rapporto alla disciplina di tutela del PTPR espressa dalla Regione con il concerto del Ministero.

L'art. 60 stabilisce i contenuti dei piani attuativi con valenza paesaggistica, mediante i quali i Comuni definiscono una più puntuale disciplina delle trasformazioni territoriali previste dal PTPR e ne costituiscono integrazione e specificazione anche ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche. Tali piani devono in particolare fornire indicazioni sulle finiture degli edifici, sulle sistemazioni degli spazi scoperti e sulla vegetazione e contenere disposizioni finalizzate alla valorizzazione e al recupero degli insediamenti, alla riqualificazione delle aree

degradate, al recupero del patrimonio edilizio esistente, all'inserimento di impianti vegetazionali anche ai fini della definizione dei margini dell'insediamento.

In fine, l'art. 61 disciplina specificatamente i piani di recupero ai sensi della Lr 28/1980. L'ambito prioritario in cui procedere alle redazioni di varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico è costituito dalla "aree urbanizzate individuate dal PTPR ovvero nei *paesaggi degli insediamenti urbani, in evoluzione e agrario di continuità*". I piani di recupero possono essere estesi anche ai rimanenti paesaggi per includere porzioni edificate adiacenti alle aree urbanizzate limitatamente o ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici del Dm 1444/1968 che, ai sensi dell'art. 14 co. 1, lett. c) e dell'art. 18ter, co. 1, lett. b bis) della Lr 24/1998, risultano comunque consentiti anche in deroga alle disposizioni delle norme dei paesaggi, ad esclusione dei sistemi naturali del PTPR.

5.6 I vincoli funzionali delle infrastrutture

Le *fasce di rispetto stradale*, individuate ai sensi del Dpr 495/1992, riguardano in particolare la diramazione autostradale A1 Fiano-Roma nord e la viabilità extraurbana secondaria di via Procoio. La superficie complessiva ammonta a 21,4 ettari, di cui 13,3 relative alle infrastrutture autostradali. In tali aree vige, ai sensi dell'art. 16, co. 1, lett. c) del Dlgs 285/1992, il divieto di costruire, ricostruire o ampliare edificazioni di qualsiasi tipo e materiale, e sono inoltre disciplinate la piantumazione di alberature e la realizzazione di siepi e alberature.

Per quanto riguarda le *fasce di rispetto degli elettrodotti*, le aree ricedenti nella distanza di prima approssimazione, calcolata ai sensi del Dm 29.05.2008, risultano integralmente comprese nelle fasce di rispetto stradale e pertanto non risultano significative ai fini della determinazione dei livelli di trasformabilità delle aree.

Infine una modesta porzione occupata dalla viabilità di servizio dell'impianto del Mascherone ricade nella *fascia di rispetto del depuratore*, nella quale sono previsti esclusivamente interventi di manutenzione delle infrastrutture esistenti.

6. Scelte di piano e trasformazioni previste

6.1 La riqualificazione del sistema degli spazi pubblici

La riqualificazione dello spazio pubblico costituisce un aspetto fondamentale del recupero urbano e ambientale dell'intero quadrante urbano ed è strettamente connessa al recupero degli insediamenti. La trasformazione dello spazio pubblico è infatti da intendersi come il vero motore d'azione e iniziatore dei processi trasformativi e rigenerativi: riqualificando lo spazio pubblico (strade, parcheggi, verde attrezzato e di mitigazione, ecc.) saranno maggiormente incentivati i processi insediativi delle attività e delle funzioni di servizio connesse alla residenza, potendo contare su un sistema di spazi pubblici adeguati e qualitativamente trasformati.

La riqualificazione degli spazi pubblici non è appannaggio esclusivo dell'intervento pubblico, ma può essere ottenuto – almeno in parte – attraverso la partecipazione degli interventi privati messi in campo. A tal fine, la proposta progettuale è in linea con quanto previsto per gli interventi sull'edificato, con l'obiettivo della riqualificazione del paesaggio urbano complessivo.

Per una corretta definizione degli interventi sono state condotte una serie di analisi individuando in primo luogo l'*offerta di spazi* attualmente presente nei nuclei edilizi, intendendo con tale concetto gli spazi liberi disponibili per accogliere le funzioni pubbliche della riqualificazione. In buona sostanza, si è svolta un'attività di analisi specifica relativa ai rapporti di relazione tra lo spazio potenzialmente pubblico (spazio libero) e le infrastrutture e i manufatti esistenti (spazio occupato) in termini di opportunità alla trasformazione. Si tratta principalmente degli ampi spazi di pertinenza della viabilità, già di proprietà pubblica, che costituiscono un tema progettuale centrale nel processo di riqualificazione dei tessuti urbani ben oltre il solo aspetto dimensionale. La progettazione e la sistemazione di queste aree rappresenta una occasione non solo per reperire una parte degli standard per verde e parcheggi, ma soprattutto per migliorare la qualità urbana e paesaggistica degli insediamenti. Si tratta complessivamente di oltre 9,5 ettari, di cui 2,9 ettari occupate dalle infrastrutture viarie e 6,6 ettari libere, pubbliche e non utilizzate. Per caratteristiche dimensionali e localizzative non tutte si

prestano ad essere concretamente utilizzate come standard urbanistici e in parte costituiscono verde di arredo stradale funzionale all'inserimento ambientale delle infrastrutture.

In secondo luogo riguarda la trasformazione delle aree private dismesse o sottoutilizzate che assommano complessivamente a oltre 10 ettari. Di queste solo 5,2 ettari risultano funzionalmente servite dalla viabilità pubblica, quindi in quota parte acquisibili al patrimonio comunale e concretamente utilizzabili per ampliare la dotazione di attrezzature e servizi di quartiere.

Specularmente è stata definita la *domanda di spazi*, intesa come fabbisogno pregresso di aree a standard urbanistico, relativo, cioè, alle funzioni e alle quantità già insediate; a questo fabbisogno verrà sommato quello derivante dalle nuove previsioni, formando così il fabbisogno complessivo. Per la definizione del fabbisogno pregresso ci si è riferiti alle superfici utili lorde rilevate nel quadro conoscitivo e pari a 53.300 mq, articolandole in due categorie funzionali:

- le superfici destinate alla residenza e ai servizi strettamente connessi (ai sensi dell'art. 3, co. 3 del Dm 1444/1960) è pari a 44.300 mq, corrispondenti a 1.477 abitanti teorici;
- le superfici specificatamente destinate a attività produttive/direzionali e turistico/ricettive, pari a circa 9.000 mq di superficie utile lorda.

Il fabbisogno di standard urbanistici è stato quindi calcolato nel rispetto delle quantità minime definite dal Dm 1444/1968, ovvero 18 mq/ab per le funzioni residenziali e i servizi connessi e 80% della SUL per le funzioni non residenziali. Sulla base di tali considerazioni il fabbisogno pregresso di aree a standard è stato calcolato in 33.780 mq.

Fabbisogno pregresso di aree a standard

| <i>funzioni</i> | <i>carico urbanistico</i> | <i>standard</i> <i>(mq)</i> |
|--|---------------------------|--------------------------------|
| residenza e servizi connessi | 1.477 abitanti | 18 mq/ab |
| produttive/direzionali e turistico/ricettive | 9.000 mq di SUL | 80% |
| totale | | 33.780 |

Le azioni di riqualificazione dello spazio pubblico riguarderanno principalmente:

- il disegno degli spazi pubblici già esistenti, intervenendo sul disegno e sui materiali del verde pubblico attrezzato, dei parcheggi e degli spazi di arredo stradale;
- l'individuazione delle aree a standard da realizzare con intervento pubblico congiuntamente agli interventi privati previsti, attraverso apposite indicazioni per ogni singola area e per ogni elemento dello spazio pubblico.

6.2 Il recupero del patrimonio edilizio esistente

La proposta progettuale è quella di fornire all'Amministrazione uno strumento con il quale indirizzare gli interventi sia pubblici sia privati sul patrimonio edilizio esistente lungo la fascia di via Milano – via Procoio, al fine di consolidare il quadrante urbano. Si rendono dunque necessarie azioni volte all'adeguamento degli standard edilizi ed energetico-ambientali e alla massimizzazione della utilizzazione a fini urbani (residenziali, di servizio e produttivi), individuando le possibili funzioni complementari e di supporto per le parti non recuperabili o non compatibili con il nuovo assetto.

Nel quadrante urbano interessato dal piano, il consolidamento delle funzioni miste residenziali, produttive e di servizio costituisce probabilmente il presupposto indispensabile per garantire una sufficiente “massa critica”, necessaria all'effettiva riqualificazione urbana.

La fase analitica del patrimonio edilizio esistente ha consentito l'individuazione dei possibili scenari di trasformazione, sottoposti al confronto con l'Amministrazione comunale, e all'elaborazione della proposta di piano.

Per un reale ed efficace recupero edilizio dei fabbricati esistenti il piano ha previsto un modesto e calibrato aumento dei carichi insediativi, valutabile complessivamente nell'ordine del 18% delle superfici esistenti, e conseguibili in larga parte attraverso cambi d'uso senza interventi di nuova edificazione. Le azioni previste riguardano in particolare:

- il recupero a usi residenziali dei locali pertinenziali e accessori esistenti per corrispondere alle esigenze funzionali odierne;
- la riconversione dei manufatti agricoli verso usi urbani coerenti con il tessuto esistente;
- alcuni interventi di ampliamento e trasformazione degli spazi produttivi esistenti subordinati a interventi di adeguamento ambientale;
- la previsione di nuove volumetrie connesse alla trasformazione delle aree sottoutilizzate per la realizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici.

6.3 L'adeguamento delle reti e la razionalizzazione della viabilità

Per quanto riguarda l'accessibilità e i sistemi di relazione, questi assumono una particolare rilevanza all'interno della metodologia proposta già evidenziata in relazione allo spazio pub-

blico. Infatti, il progetto di recupero dell'ambito di via Milano – via Procoio non può prescindere dalla riconfigurazione dell'accessibilità, soprattutto in considerazione dell'opportunità che tale ambito può rappresentare per il sistema insediativo complessivo di Fiano Romano. Pertanto, le proposte di intervento sono state inserite in una scala di analisi più ampia dei singoli comparti, al fine di definire il ruolo dei singoli archi stradali in relazione a tutto il sistema insediativo del comune e di progettare i completamenti e gli adeguamenti della rete della mobilità e dei parcheggi nell'ottica dell'integrazione con il centro urbano.

L'infrastrutturazione a rete costituisce una problematica particolare nell'ambito della riqualificazione di tessuti urbani illegalmente realizzati. Mentre le principali reti di adduzione ai manufatti privati risultano, generalmente, realizzati (ciò vale, in genere, per l'elettricità, la rete telefonica e delle comunicazioni, ma anche l'adduzione di acqua per uso domestico), solo in rari casi le reti di smaltimenti delle acque sono correttamente posate. Di conseguenza, soprattutto per quanto riguarda le attività produttive, lo smaltimento delle acque reflue risulta essere uno dei problemi ambientali principali.

Dai dati finora raccolti presso gli uffici, i settori di via Milano, Pacciano e San Sebastiano risultano serviti e ben collegati alle reti principali dei sottoservizi. Viceversa il settore di Procoio presenterebbe le situazioni più critiche in merito alla inadeguatezza delle infrastrutture di adduzione dell'acqua potabile e di smaltimento dei reflui. Su tali aspetti dovranno essere raccolte informazioni più dettagliate ed eventualmente prevedere interventi di completamento e ampliamento delle reti qualora non sufficienti. Va infine segnalato che via Procoio, essendo una viabilità provinciale extraurbana secondaria risulta attualmente priva della rete di illuminazione pubblica.

6.4 La riqualificazione ambientale paesaggistica delle parti compromesse o degradate

Come anticipato nella prima parte del presente documento, il piano intende assumere la valenza non solo di intervento di *riqualificazione degli spazi edificati*, ma anche di *progetto di recupero del paesaggio*. Trattandosi in larga parte di aree già edificate e infrastrutturate, gli interventi sono orientati prioritariamente alla mitigazione degli impatti e all'inserimento paesaggistico delle opere esistenti nonché alla ridefinizione dei margini urbani e al recupero delle aree interessate dalle maggiori criticità. In questa ottica si è provveduto a legare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'attuazione di adeguate misure di miglioramento e di

recupero del paesaggio all'interno di un disegno complessivo coerente con le vigenti disposizioni di tutela. Tali azioni sono tradotte in specifiche prescrizioni di *interventi finalizzati al risanamento ed alla riqualificazione dei beni paesaggistici compromessi o degradati*.

L'intervento sicuramente più rilevante, sia alla scala urbana sia alla scala paesaggistica, riguarda sicuramente la sistemazione degli assi stradali esistenti (via Milano, via San Sebastiano, via Procoio) all'interno di un disegno unitario, in continuità con gli interventi già attuati fuori dal comparto (via Tiberina e via San Sebastiano) e finalizzato a recuperare i segni di permanenza della viabilità agraria storica tentando di sanare in qualche modo le cesure provocate dalla realizzazione delle infrastrutture autostradali.

Le misure specifiche, individuate in coerenza con la disciplina di tutela paesaggistica del PTPR, riguardano inoltre:

- le sistemazioni paesistiche delle infrastrutture viarie esistenti prevedendo la conservazione e il rafforzamento delle alberature di pregio esistenti e un'adeguata alberatura dei margini;
- la piantumazione delle aree di pertinenza degli edifici con essenze arboree e arbustive tipiche della zona al fine di conseguire un'adeguata schermatura dei manufatti edilizi;
- la definizione di specifiche prescrizioni relative ai materiali, alle coperture e alle finiture degli edifici e dei manufatti, nonché relative alla sistemazione degli spazi scoperti per l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante;
- la previsione di specifici interventi di sostituzione edilizia nei casi in cui rappresentano fattori migliorativi delle qualità del paesaggio e degli insediamenti;
- l'adozione di adeguate misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico e di inserimento nel contesto urbano degli spazi produttivi all'aperto o una loro conversione a usi compatibili con la tutela paesaggistica.

6.5 Il riassetto urbano e la rivitalizzazione del tessuto economico

L'azione congiunta della riqualificazione dell'edificato e del sistema degli spazi pubblici, costituisce il presupposto per il consolidamento urbano del quadrante Sud di Fiano. La rivitalizzazione del tessuto produttivo è un obiettivo prioritario perseguito dall'Amministrazione Comunale anche al fine di rendere disponibile un'offerta di spazi per l'insediamento di nuove attività e per il rafforzamento di quelle esistenti. E' da rilevare come uno dei compiti del piano di recupero urbanistico è quello di favorire processi rigenerativi e mettere a disposizione una serie di opzioni volte a creare le condizioni di contorno necessarie per permettere

la rivitalizzazione del tessuto economico e la sostenibilità di attività produttive.

Il piano di recupero si deve però necessariamente muovere all'interno delle maglie strette della Lr 28/1980 e delle norme di tutela stabilite dagli strumenti di pianificazione paesaggistica. Tali disposizioni consentono sostanzialmente il mantenimento delle superfici edificate legittimamente esistenti, ammettendo solo in minima parte alcuni ampliamenti senza nuovi impegni di suolo. Viceversa, nella specifica condizione urbanistica e territoriale dell'ambito di via Milano – via Procoio appare opportuno iscrivere il recupero urbanistico all'interno di un progetto più ampio di riassetto territoriale. L'obiettivo del Comune di realizzare un vero e proprio *asse attrezzato* appare dunque, da una prima analisi, del tutto opportuno e coerente con l'impostazione del vigente piano regolatore, anche se non strettamente risolvibile all'interno del piano di recupero.

Senza tradire gli obiettivi e le finalità stabiliti dalle norme regionali, si propone, pertanto, di iscrivere il piano di recupero urbanistico in un contesto territoriale più ampio, definito nelle sue linee generali da uno *schema direttore*, rappresentato in versione preliminare nella tavola C2.10 - *Masterplan*. Questa strategia permette di elaborare correttamente il piano di recupero ai sensi della Lr 28/1980 e in conformità con le norme di tutela paesaggistica, senza però perdere di vista una possibile ma successiva riconfigurazione urbanistica dell'ambito di progetto. Le aree recuperate ai fini della regolarizzazione dei nuclei abusivi sarebbero, in questo modo, già rese coerenti con una possibile futura variante urbanistica che meglio potrebbe affrontare il tema dell'*asse attrezzato* di via Milano e delle aree destinate alla produzione di beni e servizi ispirandosi ai più recenti modelli di *aree produttive paesaggisticamente e ambientalmente attrezzate*.

La proposta di un *masterplan* per l'asse attrezzato, trova la sua giustificazione nel fatto che la domanda di localizzazione di nuove attività produttive di beni e servizi ha oggi un carattere fortemente dinamico e non è definibile a specifiche scadenze temporali. Una strategia per le attività produttive si deve quindi basare su uno strumento di gestione del territorio coerente anzitutto con gli altri strumenti di pianificazione, ma soprattutto in grado di rispondere con flessibilità, ma anche rapidità, a qualsiasi esigenza connessa alla localizzazione di attività produttive di qualsiasi tipo, nei diversi ambiti del territorio comunale. Inoltre, tale strategia deve essere supportata da un'adeguata attività di marketing territoriale, nel quale gli operatori, in un contesto di regole certe e trasparenti, possano trovare il luogo e le caratteristiche più convenienti alla realizzazione delle proprie iniziative imprenditoriali.

Nella tavola C2.10 - *Masterplan* sono state messe in evidenza le principali connessioni fra l'asse di via Milano, il tessuto urbano e il contesto territoriale, nonché le principali attrezzature e servizi, esistenti e previsti, che ne connotano la forte integrazione funzionale. Sono state inserite inoltre le nuove previsioni dei servizi pubblici di quartiere contenuti nel piano di recupero che caratterizzano il tratto a est della diramazione autostradale Fiano-Roma nord. Per completare l'assetto generale devono trovare ancora una corretta definizione il tratto a ovest dell'autostrada fino alla via Tiberina, dove è localizzato il comparto destinato a servizi generali previsto dal piano regolatore e non ancora attuato, e il settore a nord-est di via San Sebastiano, dove si concentrano attualmente le attività produttive, e che presenta un assetto ancora incompiuto e non più rispondente alle previsioni di piano regolatore.

6.6 L'articolazione del piano

L'assetto di piano ha articolato la disciplina urbanistica delle trasformazioni attraverso due distinti piani di lettura suddivisi in 4 ambiti di intervento, rappresentati nelle tavole D.5 – *Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard*: due ambiti di riferimento suddivisi in zone urbanistiche, che definiscono i regimi normativi diffusi su tutto il perimetro di intervento, due ambiti di trasformazione che si sovrappongono alla articolazione delle zone e sono destinati a interventi specifici e puntuali.

I quattro ambiti sono così classificati:

1. Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità;
 - Zona per la viabilità
 - Zona per verde di arredo stradale
 - Zona per attrezzature pubbliche di livello locale
 - Zona per verde pubblico attrezzato
 - Zona per parcheggi pubblici
2. Ambito di riqualificazione degli insediamenti;
 - Zona di completamento
 - Zona di riqualificazione ambientale
 - Zona di recupero paesaggistico
3. Ambito per il reperimento degli standard urbanistici;

4. Ambiti di mitigazione ambientale delle infrastrutture.

6.7 Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità

Include gli spazi stradali, le aree di pertinenza della viabilità urbana e extraurbana e le aree destinate agli standard urbanistici per una superficie complessiva di circa 14,5 ettari, pari al 19% della superficie del piano attuativo. Gran parte dell'ambito è costituito da terreni di demani civico per oltre 12,8 ettari, che caratterizzano fortemente il contesto urbano di via Milano e via San Sebastiano.

Il piano prevede di riqualificare i margini stradali e tutte le aree pubbliche non utilizzate attraverso un progetto coerente con quello già attuato lungo via San Sebastiano e proseguendo la sistemazione a *parco lineare attrezzato* all'interno dell'ambito di intervento. Tale sistemazione assume un carattere più urbano lungo via Milano e via San Sebastiano, dove la sezione stradale consente di ricavare aree pubbliche di maggiore dimensione (di larghezza compresa fra 12 e 15 metri) e dove sono previsti i servizi e le attrezzature di quartiere, mentre si caratterizza come verde di arredo stradale e di connessione territoriale a prevalente carattere naturale e paesaggistico lungo via Procoio.

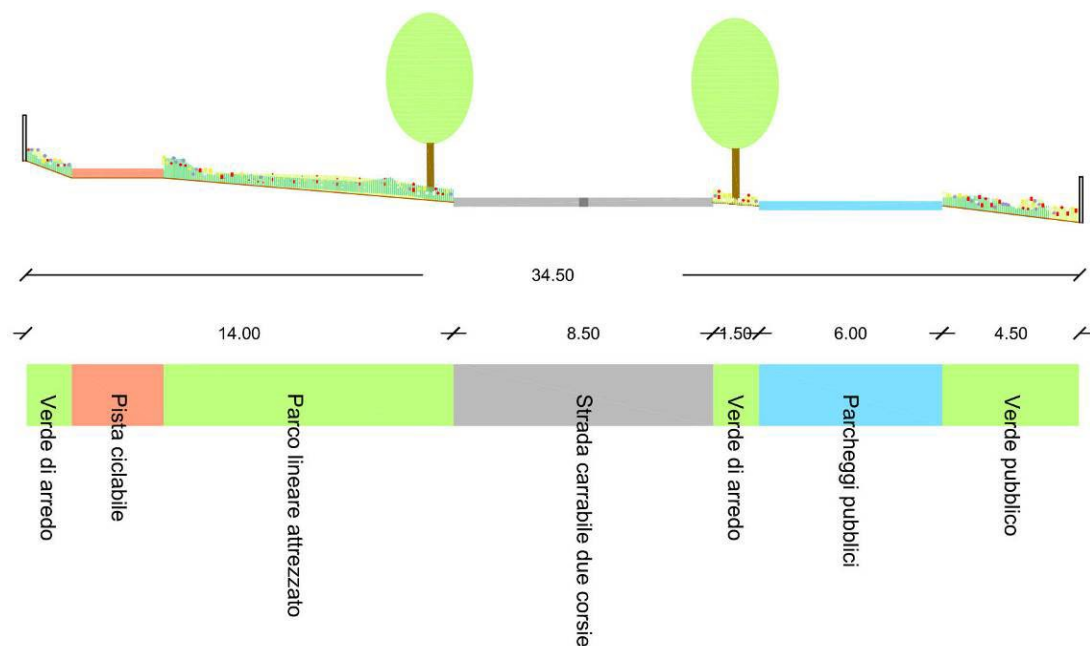
Il piano prevede il completamento e il prolungamento dei percorsi ciclo-pedonali esistenti fino al cavalcavia di via Milano e fino all'area del fontanile di San Sebastiano. Lungo via Milano sono previsti inoltre alcune aree di parcheggio in corrispondenza delle attrezzature pubbliche anche allo scopo di realizzare delle corsie di manovra che consentano di accorpate e canalizzare gli accessi ai lotti edificati. In corrispondenza dell'innesto con la strada di Paciano è prevista una piccola rotatoria al fine di risolvere i punti di conflitto fra viabilità principale e quella locale. Si prevede inoltre il completamento e l'adeguamento della viabilità di accesso al depuratore del Mascherone.

Le aree sistemate a verde assommano complessivamente a 88.300 mq, pari a oltre il 60% dell'intero ambito, comprendenti sia il verde pubblico attrezzato sia le ampie fasce di verde di arredo stradale con funzioni di mitigazione ambientale e paesaggistica.

Le sistemazioni paesaggistiche includono, oltre alla progettazione delle aree verdi, la messa a dimora di filari alberati su entrambi i lati delle carreggiate e il recupero e il risarcimento delle murature a secco che delimitano lo spazio di pertinenza stradale come elementi di permanenza dell'antica viabilità rurale.

Le aree destinate all'adeguamento della viabilità esistente si estendono per 43.670 mq, pari al 30% dell'ambito; il restante 9% è riservato a parcheggi pubblici e attrezzature di interesse locale.

Sezione tipo di progetto – via Milano



L'ambito include inoltre le nuove aree a standard urbanistico indispensabili a garantire una adeguata dotazione all'insediamento. Ai fini del calcolo sono state considerate le sole aree realizzate lungo via Milano e via San Sebastiano, incluse nel perimetro del centro abitato ai sensi del codice della strada, mentre le altre e aree verdi lungo via Procoio e ricadenti nelle fasce di rispetto stradale (non computabili ai fini del Dm 1444/1968) sono state classificate come verde di arredo stradale per complessivi 59.100 mq.

Ai fini del reperimento degli standard urbanistici le aree previste dal piano assommano complessivamente a 42.550 mq e sono così dimensionate:

- Attrezzature pubbliche di interesse locale: 4.300 mq
- verde pubblico attrezzato (parco lineare via Milano via San Sebastiano): 29.200 mq
- parcheggi pubblici: 9.050 mq

6.8 Ambito di riqualificazione degli insediamenti

L'Ambito di riqualificazione degli insediamenti include le aree fondiarie e gli spazi privati, edificati

e parzialmente edificati. Si estende per complessivi 62,28 ettari pari all'81% dell'area di piano.

ZONA DI COMPLETAMENTO

Riguarda le aree fondiari edificate già previste nel PRG approvato nel 2011 o ricadenti nel *paesaggio degli insediamenti urbani* del PTPR per complessivi 193.980 mq. Risultano presenti circa 27.400 mq di superficie lorde edificate. In tale zona il piano di recupero prevede contenuti interventi di completamento degli edifici esistenti fino al raggiungimento dell'indice fondiario di 0,09 mq/mq, rilevato come dato medio dell'ambito di intervento e assunto per analogia con quanto previsto dal piano regolatore generale per la zona C3. I lotti che presentano ancora una residua capacità insediativa rappresentano circa il 56% delle aree fondiari ricadenti in detta zona. Gli interventi di ampliamento devono essere finalizzati prioritariamente al recupero delle superfici già edificate destinate a spazi accessori e pertinenze degli edifici esistenti e subordinatamente attraverso nuova edificazione. Per gli edifici legittimamente esistenti e ricadenti in lotti che presentano allo stato attuale un indice di edificazione superiore a 0,09 sono consentiti interventi di recupero degli spazi accessori nella misura massima del 10% e comunque non superiore a 20 mq per unità immobiliare.

Sulla base delle analisi effettuate i nuovi carichi insediativi derivanti sia da cambi di destinazione d'uso, sia da ampliamenti, assommano complessivamente a 6.800 mq di superficie lorda aggiuntiva, pari a circa 230 nuovi abitanti teorici insediabili, per un fabbisogno di standard aggiuntivo pari a 4.100 mq.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre la residenza, comprendono in via preliminare il commercio, l'erogazione di servizi e le attività artigianali compatibili.

Gli interventi edilizi previsti sono in ogni caso subordinati all'adozione di adeguate misure di miglioramento della qualità paesaggistica degli insediamenti rispettando specifiche indicazioni relative all'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto circostante, sulla piantumazione degli spazi scoperti, sui materiali e le finiture. Dovranno inoltre essere finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali prescritte dalla normativa regionale.

Gli interventi sono inoltre subordinati alla cessione gratuita delle aree forntistanti destinate all'adeguamento della viabilità esistente come indicata nelle tavole di piano.

ZONA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Sono inserite nella zona di riqualificazione ambientale tutte le altre aree fondiarie edificate ricadenti nel *paesaggio naturale agrario* e nel *paesaggio agrario di valore*, come definiti dal PTPR, in cui le finalità prioritarie di tutela sono quelle del recupero degli ambiti parzialmente degradati. La zona si estende per complessivi 329.170 mq con una superficie lorda esistente di 25.900 mq. In tale zona, nel rispetto della disciplina di tutela paesaggistica del PTPR, non sono ammessi incrementi dei carichi insediativi. Sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia degli immobili legittimamente edificati e il mantenimento delle funzioni in atto e regolarmente autorizzate. Gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia sono subordinati all'adozione di specifiche misure di mitigazione ambientale e paesaggistica già previste per la zona di completamento.

ZONA DI RECUPERO PAESAGGISTICO

Si tratta degli ambiti critici individuati come *piazze connesse ad attività produttive all'aperto* e ricadenti in larga parte nel *paesaggio naturale agrario* del PTPR per complessivi 99.630 mq. In tale zona l'obiettivo prioritario è il recupero delle aree legittimamente esistenti e compatibili, attraverso opere di ripristino delle componenti naturali o comunque finalizzate al miglioramento delle qualità del paesaggio. Il mantenimento delle funzioni in atto è subordinato alla realizzazione di interventi di inserimento e di miglioramento ambientale prevedendo adeguate misure che limitino la permeabilità dei suoli e incrementino la copertura vegetazionale arborea e arbustiva. Per le aree di cui è possibile prevedere una delocalizzazione delle attività presenti, il piano propone una riconversione funzionale a strutture sportive all'aperto secondo le modalità stabilite dal PTPR.

6.9 Ambiti di reperimento degli standard urbanistici

Si tratta di 2 ambiti, per complessivi 33.200 mq, nei quali il piano propone il reperimento degli standard urbanistici attraverso meccanismi di cessione compensativa alternativi alle procedure espropriativa da attuarsi attraverso comparti edificatori unitari. Tali procedure devono essere autorizzate dal Comune su espressa istanza avanzata dai proprietari delle aree.

I due comparti sono costituiti da aree private dismesse o sottoutilizzate che richiedono interventi di trasformazione e riqualificazione ricadenti nella *Zona di completamento* individuata dal piano. Sono funzionalmente collocati lungo il sistema dei viali principali, direttamente

accessibili dalla viabilità pubblica e dai percorsi ciclo-pedonali, favorendo il carattere urbano di via Milano.

L'area di maggiori dimensioni (29.300 mq) è localizzata al centro dell'area di intervento in corrispondenza della rotatoria fra via Milano e via Procoio con funzioni di centro di quartiere e punto di snodo del parco lineare attrezzato di via Milano-via San Sebastiano. L'altra (3.900 mq) è collocata lungo via Milano, all'interno del nucleo già individuato dal PRG vigente come *zona C di recupero*.

Al fine di acquisire al patrimonio pubblico le aree necessarie a soddisfare gli standard urbanistici, il piano propone una capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quello derivante dalla relativa zona urbanistica, calcolata attraverso l'adozione di un indice di 0,09 mq/mq sull'intero comparto, da concentrare nell'ambito delle aree fondiari del comparto.

Attraverso tale meccanismo, a fronte di circa 1.450 mq di superficie lorde aggiuntive, le superfici a standard complessive reperite sono pari a 16.160 mq. Tali superfici sono destinate in genere a parcheggi pubblici e ad attrezzature pubbliche di interesse locale. Nell'area centrale è prevista anche la realizzazione di un'area verde attrezzata che costituisce un ampliamento del parco lineare.

I nuovi carichi insediativi aggiuntivi complessivi relativi ai 1.450 mq di superficie lorda di compensazione corrispondono a circa 48 nuovi abitanti teorici.

Si riporta nel seguito una tabella riassuntiva con i principali dati quantitativi relativi ai 2 ambiti.

Dati sintetici degli ambiti di reperimento degli standard urbanistici

| Ambito | standard | | | | | | |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|------------------------|---------------------------|---------------|
| | sup. terr. (mq) | SUL totale (mq) | sup. fond. (mq) | verde (mq) | par- cheggi (mq) | attrezza- ture (mq) | tot. (mq) |
| Centro di quartiere via Milano | 29.300 | 2.640 | 14.730 | 8.300 | 3.030 | 3.240 | 14.570 |
| | 3.900 | 350 | 2.310 | | 530 | 1.060 | 1.590 |
| totale | 33.200 | 2.990 | 17.040 | 8.300 | 3.560 | 4.300 | 16.160 |

6.10 Ambiti di mitigazione ambientale delle infrastrutture

Ai fini di una migliore contestualizzazione delle infrastrutture nel paesaggio e nel contesto insediativo, si è provveduto a individuare gli ambiti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto

stradale nei quali il piano prevede interventi di mitigazione ambientale attraverso la realizzazione di idonee schermature vegetazionali arboree e arbustive allo scopo di ridurre l'impatto delle infrastrutture sugli insediamenti e di migliorare l'aspetto percettivo del paesaggio. Tali aree riguardano in particolare le aree prospicienti l'autostrada e che costituiscono elementi significativi per la salvaguardia delle visuali sul paesaggio circostante.

7. Dimensionamento del piano e verifica degli standard

7.1 Dimensionamento

I carichi insediativi esistenti nell'ambito del piano sono pari a 53.300 mq di superficie lorda articolati in 44.300 mq a destinazione residenziale e servizi connessi (pari a 1.477 abitanti teorici insediabili) e 9.000 mq a destinazione produttiva-direzionale e turistico-ricettiva.

I carichi aggiuntivi previsti dal piano sono quantificabili in 6.800 mq di superficie lorda a destinazione residenziale e servizi connessi nelle zone di completamento, pari a 227 nuovi abitanti teorici insediabili. A tali quantità devono essere aggiunte le superfici realizzabili nell'ambito dei comparti per il reperimento degli standard attraverso procedure di cessione compensativa, pari a 1.450 mq di superficie lorda aggiuntiva e corrispondenti a 48 abitanti teorici aggiuntivi.

Gli abitanti teorici aggiuntivi previsti dal piano sono pari a 275 nuovi abitanti; gli abitanti teorici totali, insediati e insediabili, sono pari a 1.752 unità.

Dimensionamento complessivo del piano

| <i>Destinazioni d'uso</i> | | <i>SUL</i> | <i>abitanti</i> |
|--|---|---------------|-----------------|
| | | <i>(mq)</i> | <i>(ab)</i> |
| | esistenti | 44.300 | 1.477 |
| Residenze e servizi connessi | di nuova previsione nelle zone di completamento | 6.800 | 227 |
| | di nuova previsione nei comparti | 1.450 | 48 |
| | esistente | 9.000 | |
| Produttivo-direzionale e turistico-ricettivo | | | |
| totale | | 61.550 | 1.752 |

7.2 Verifica degli standard

Il fabbisogno pregresso a standard urbanistici è stato calcolato in 33.780 mq complessivi ripartiti come nella seguente tabella.

Fabbisogno pregresso di standard urbanistici

| <i>Destinazioni d'uso</i> | <i>Carico urbanistico</i> | <i>dotazione</i> | <i>superficie (mq)</i> |
|--|---------------------------|------------------|------------------------|
| Residenza e servizi connessi | 1.477 abitanti | 18 mq/ab | 26.580 |
| Produttivo-direzionale e turistico-ricettivo | 9.000 mq SL | 80% SL | 7.200 |
| totale | | | 33.780 |

I nuovi carichi urbanistici complessivi previsti dal piano sono relativi ai 275 nuovi abitanti, a cui corrisponde un fabbisogno aggiuntivo di aree a standard 4.960 mq. Il fabbisogno complessivo di standard urbanistici risulta pertanto di 38.740 mq.

Fabbisogno complessivo di standard urbanistici

| <i>Destinazioni d'uso</i> | <i>Carico urbanistico</i> | <i>dotazione</i> | <i>superficie (mq)</i> |
|--|---------------------------|------------------|------------------------|
| Residenza e servizi connessi | 1.752 abitanti | 18 mq/ab | 31.540 |
| Produttivo-direzionale e turistico-ricettivo | 9.000 mq SL | 80% SL | 7.200 |
| totale | | | 38.740 |

La dotazione di aree a standard prevista dal piano è di 42.550 mq, ovvero 3.810 mq superiore ai minimi stabilita dal DM 1444/1968.

Considerata soddisfatta la dotazione di 7.200 mq relativa alle superfici non residenziali (ovvero l'80% della superficie lorda), la dotazione pro capite risulta pari a oltre 20 mq/ab.

Fabbisogno e superfici previste di standard urbanistici

| <i>Destinazioni d'uso</i> | <i>Carico urbanistico</i> | <i>fabbisogno (mq)</i> | <i>superficie prevista (mq)</i> | <i>dotazione</i> |
|--|---------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------|
| Residenza e servizi connessi | 1.752 abitanti | 31.540 | 35.350 | 20,18 mq/ab |
| Produttivo-direzionale e turistico-ricettivo | 9.000 mq SL | 7.200 | 7.200 | 80% SL |
| totale | | 38.740 | 42.550 | |

Per quanto riguarda le diverse tipologie di aree pubbliche, tenuto conto che l'ambito di intervento ricade integralmente in un'area di tutela paesaggistica, la dotazione per abitante di aree di verde pubblico attrezzato è stata incrementata, facendo riferimento a quanto definito dal art. 4, co. 3 del Dm 1444/1968 per le aree "contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio". Parallelamente si sono limitati gli spazi destinati alla realizzazione di attrezzature pubbliche anche tenendo conto delle disposizioni di tutela paesaggistica stabilite dal PTPR.

Non sono state previste aree specificatamente destinate ad attrezzature scolastiche, giacché le strutture già presenti nel comune risultano adeguate all'erogazione del servizio richiesto, non sono previsti programmi di nuove realizzazioni da parte dell'Amministrazione comunale e le aree disponibili non appaiono idonee alla realizzazione di servizi scolastici in termini di dimensione, localizzazione e conformazione.

Nel complesso le aree a standard urbanistici previste dal piano sono articolate come nella tabella seguente.

Articolazione delle aree a standard urbanistico previste dal piano

| <i>Destinazioni d'uso</i> | <i>superficie (mq)</i> |
|-------------------------------|----------------------------|
| Attrezzature pubbliche locali | 4.300 |
| Verde pubblico attrezzato | 29.200 |
| Parcheggi pubblici | 9.050 |
| totale | 42.550 |

Aree a standard urbanistico previste dal piano per funzioni e relative dotazioni

| <i>Destinazioni d'uso</i> | <i>Carico urbanistico</i> | <i>superficie (mq)</i> | <i>dotazione</i> |
|---|-------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Residenza e servizi connessi | 1.752 abitanti | 35.350 | 20,18 mq/ab |
| di cui: attrezzature pubbliche locali | | 4.300 | 2,45 mq/ab |
| verde pubblico attrezzato | | 25.600 | 14,61 mq/ab |
| parcheggi pubblici | | 5.450 | 3,11 mq/ab |
| Produttivo-direzionale e turistico-ricettivo | 9.000 mq SL | 7.200 | 80% SL |
| di cui: verde pubblico attrezzato | | 3.600 | 40% SL |
| parcheggi pubblici | | 3.600 | 40% SL |