



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)

PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DELL'AREA
DI VIA MILANO - VIA PROCOIO AI SENSI DELLA LR 28/1980

ELABORATI GRAFICI DI ANALISI

Atlante di analisi dello stato di fatto delle aree

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	revisione	lingua
maggio 2022		italiano

DeA società di ingegneria Srl - Via Tommaso Campanella, 00192 ROMA - www.deassociati.it

tipo elaborato grafico

stato definitivo

scala 1:10.000

elaborato DEA-037.16

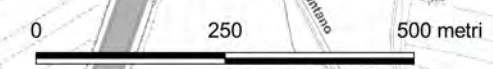
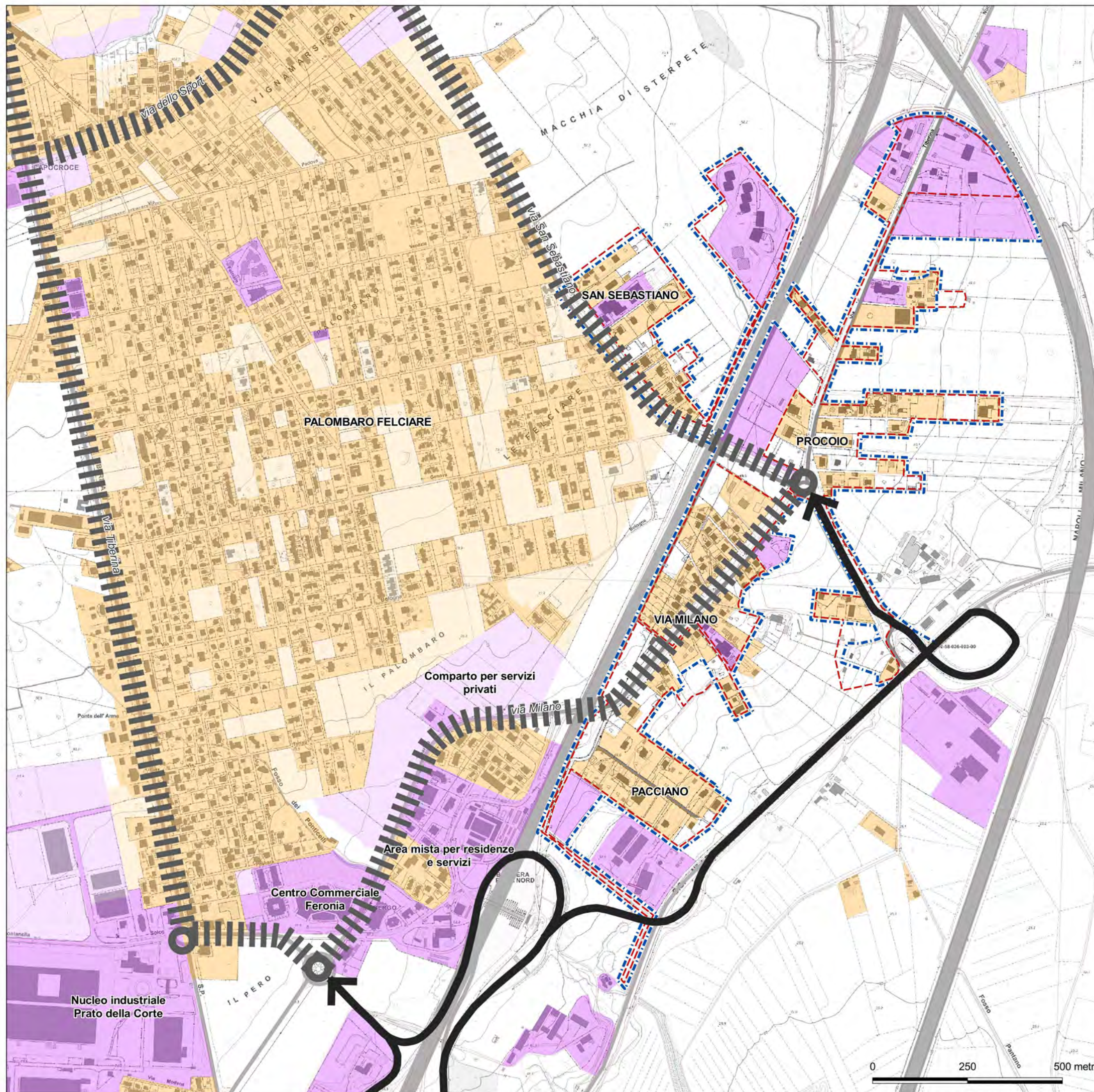
C2



- Perimetro del piano di recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/1980
- Perimetro dei nuclei abusivi delimitati con Dcc 31/2013

- Insediamenti prevalentemente residenziali esistenti e previsti
- Insediamenti specialistici per la produzione di beni e servizi esistenti e previsti



- Assi urbani principali
- Ingressi all'area urbana




Scala 1:10.000

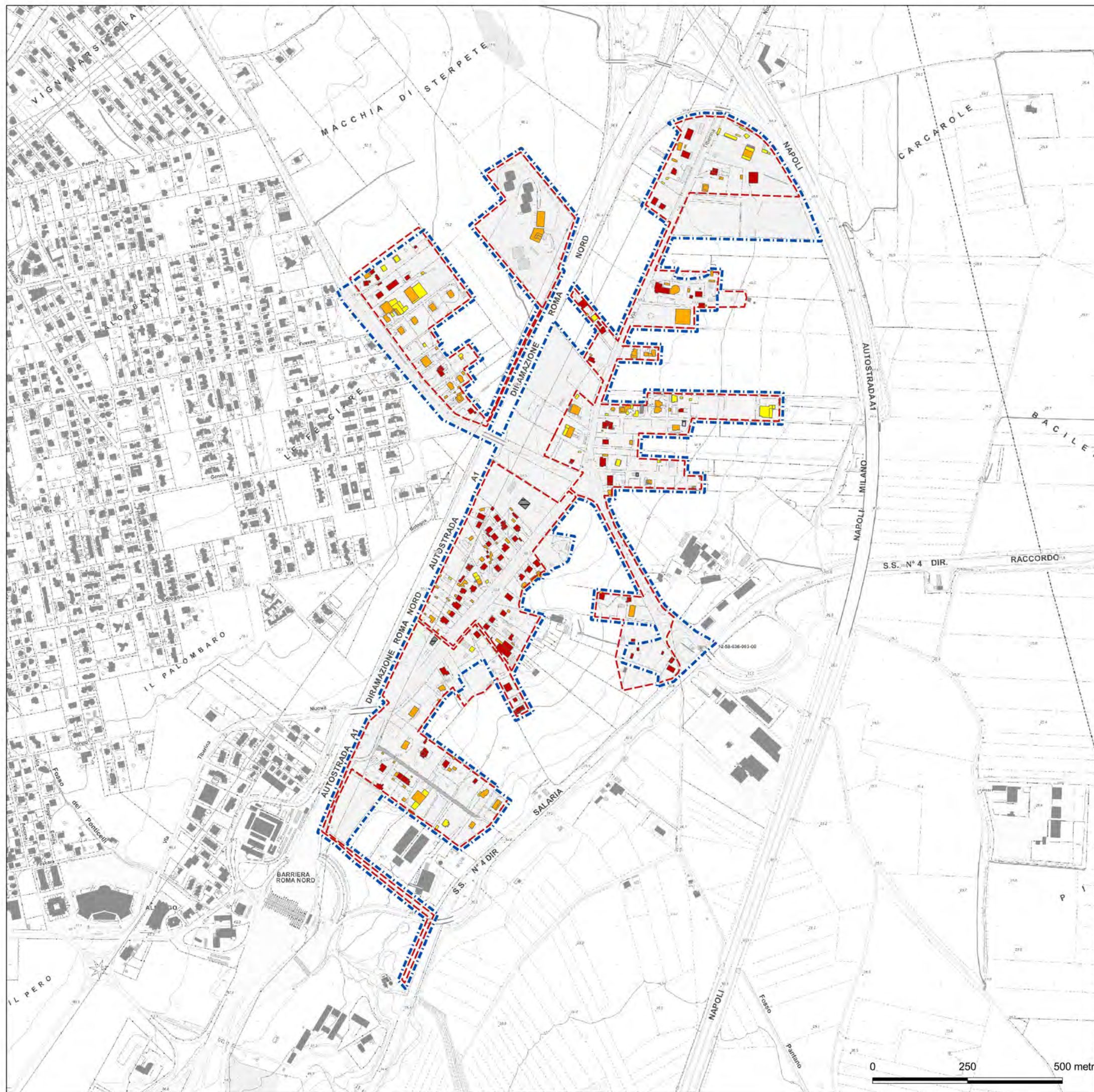


Patrimonio edilizio: Epoca di costruzione

-  Perimetro del piano di recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/1980
-  Perimetro dei nuclei abusivi delimitati con Dcc 31/2013



-  Presente nella CTR 1992
-  Presente nella CTR 2002
-  Presente nelle mappe catastali o nelle ortofoto

-  Edificio in costruzione (da sopralluogo)





Patrimonio edilizio: Funzioni

-  Perimetro del piano di recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/1980
-  Perimetro dei nuclei abusivi delimitati con Dcc 31/2013

Funzione prevalente

Edificio | Pertinenza

-  Residenziale
-  Residenziale - commerciale
-  Commerciale
-  Produttiva e direzionale
-  Turistico - ricettiva
-  Rurale
-  Annesso, autorimessa
-  Edificio in costruzione
-  Piazzale o deposito all'aperto
-  Viabilità e verde di arredo
-  Incolto, non utilizzato
-  Area agricola residua





Patrimonio edilizio: Consistenza

- Perimetro del piano di recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/1980
- Perimetro dei nuclei abusivi delimitati con Dcc 31/2013

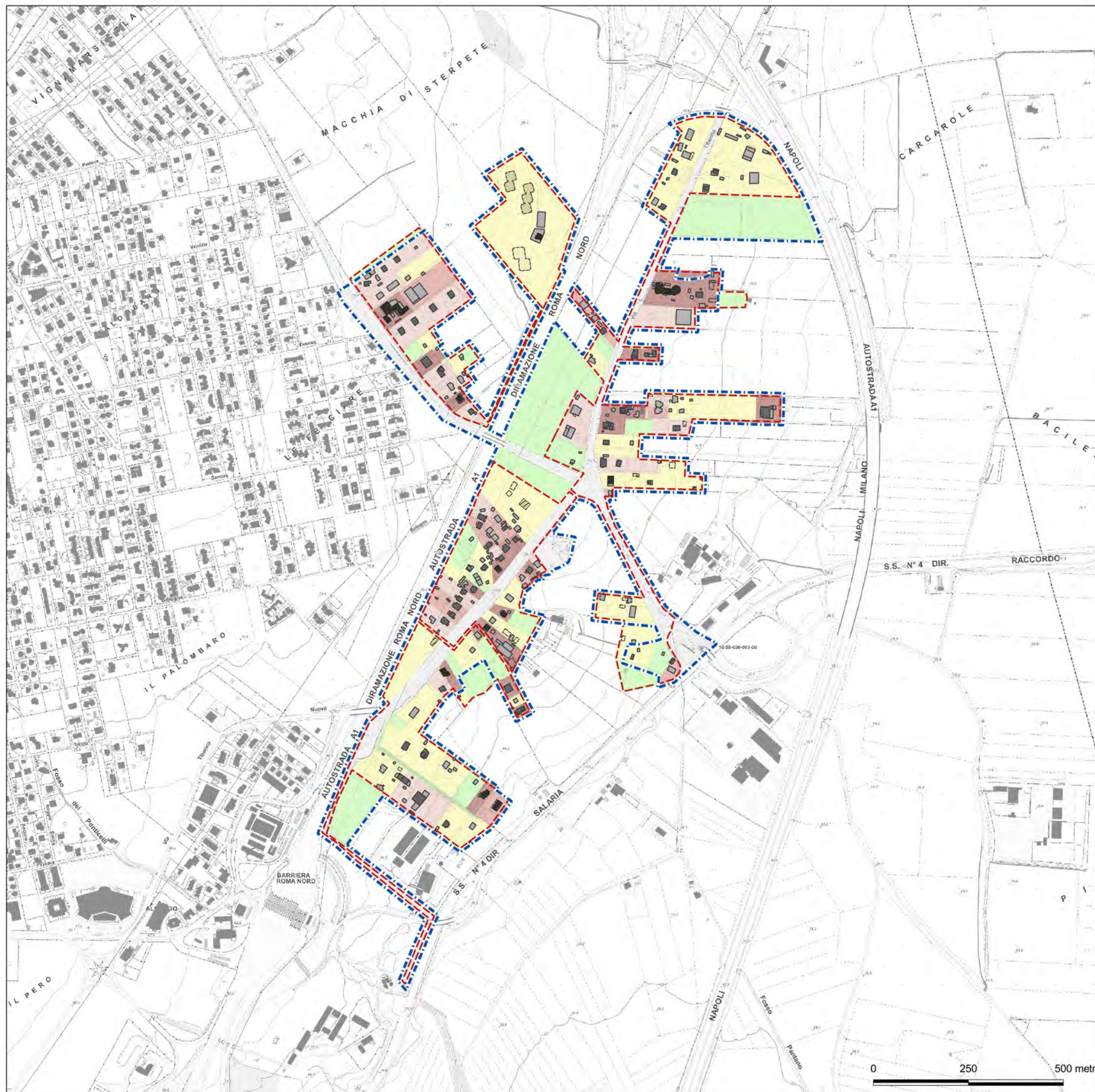
Numero dei piani fuori terra

- 1 Piano
- 2 Piani
- oltre 2 piani

- Edifici in costruzione
- Tettoia



Consistenza edilizia

- fino a 0,02 mq/mq
- da 0,02 a 0,09 mq/mq
- da 0,09 a 0,14 mq/mq
- da 0,14 a 0,20 mq/mq
- oltre 0,20 mq/mq



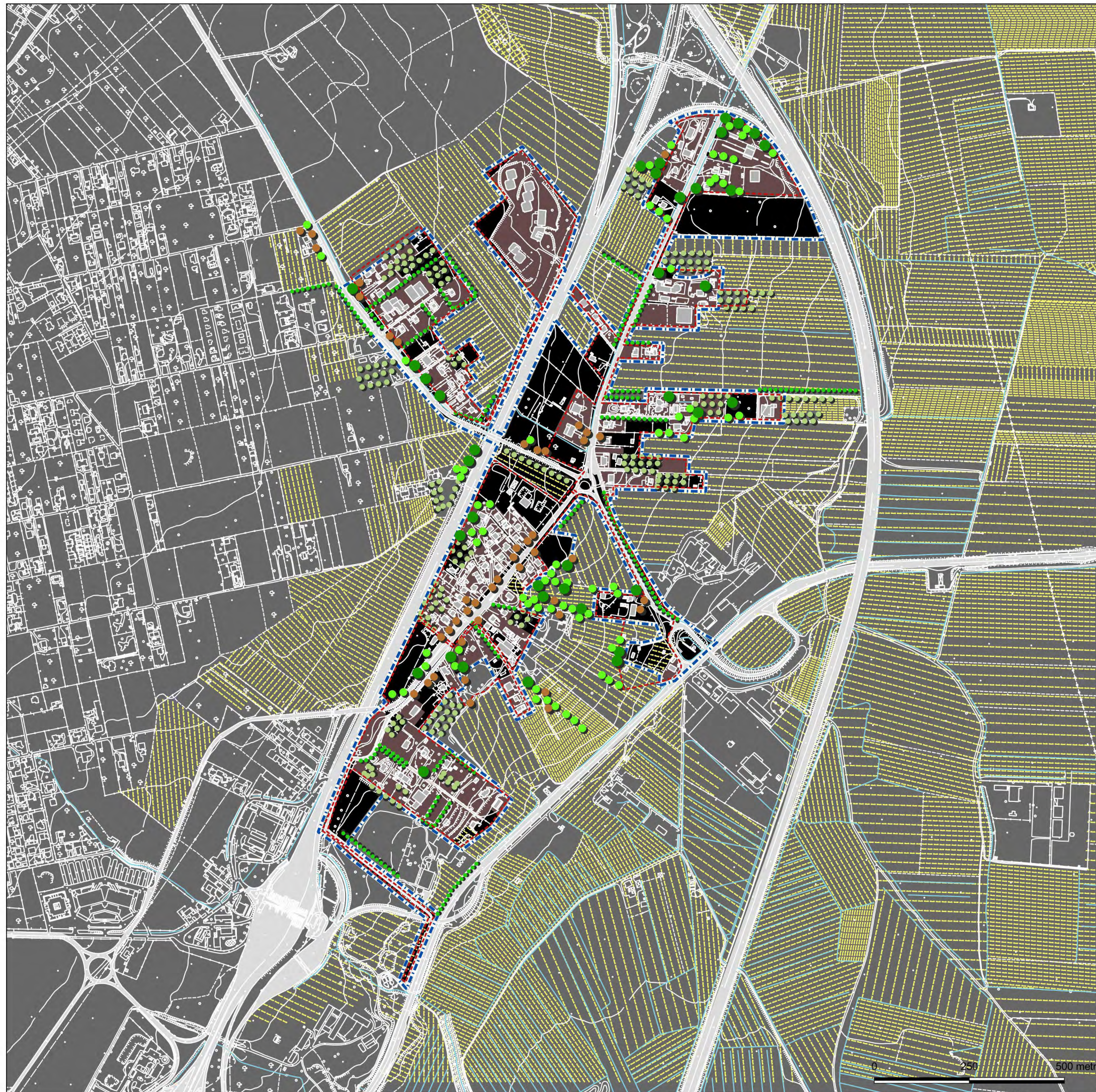


Carta dell'assetto vegetazionale e paesaggistico

-  Perimetro del piano di recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/1980
-  Perimetro dei nuclei abusivi delimitati con Dcc 31/2013

Assetto vegetazionale e paesaggistico

-  Macchie boscate composite
-  Macchie boscate a gruppi sparsi
-  Alberature regolari
-  Filari alberati
-  Trame agricole
-  Fossi e canali di bonifica





- Perimetro del piano di recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/1980
- Perimetro dei nuclei abusivi delimitati con Dcc 31/2013

Spazio pubblico e infrastrutture

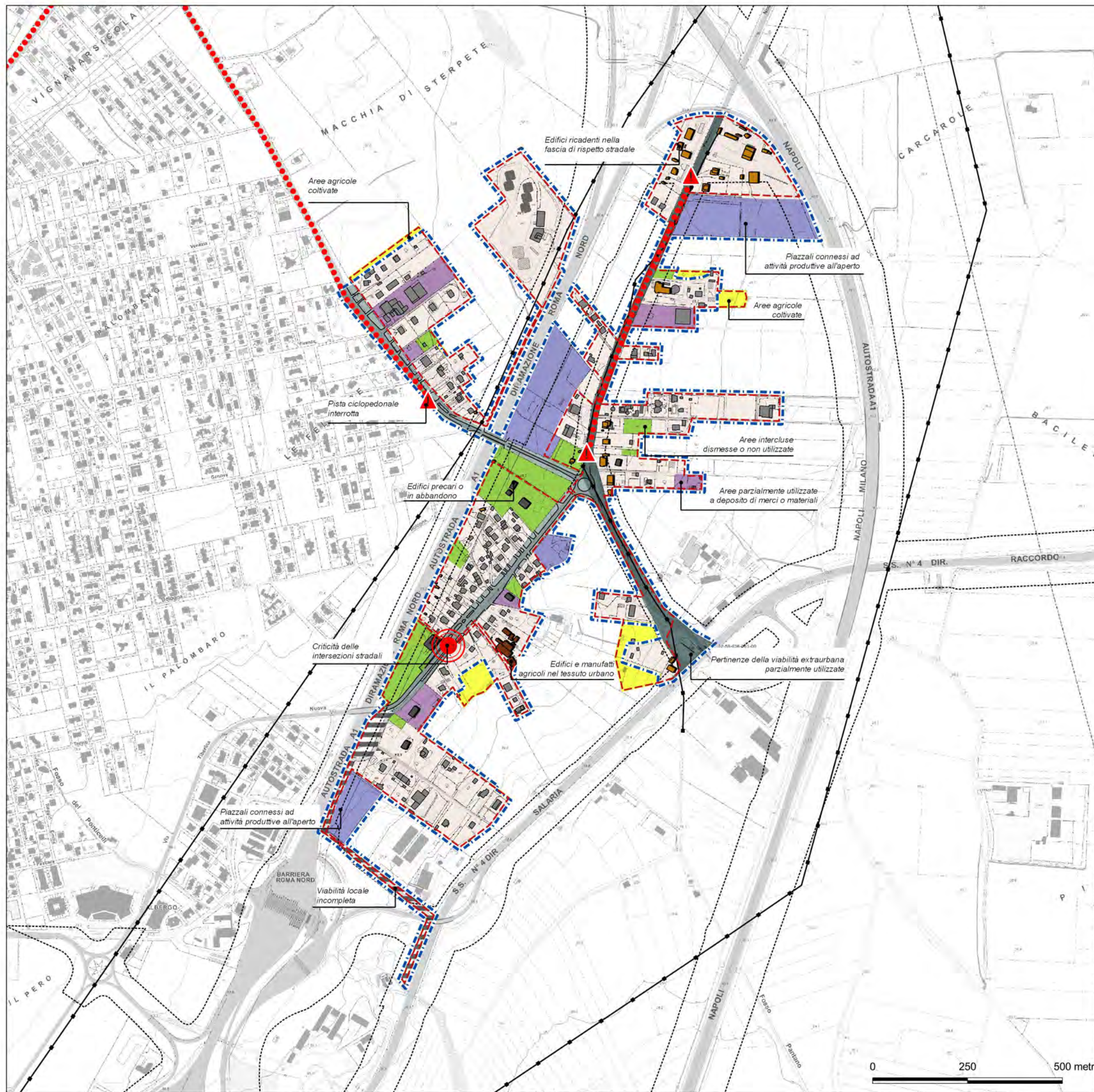
- Pertinenze della viabilità urbana non configurate
- Pertinenze della viabilità extraurbana parzialmente utilizzate
- Viabilità locale incompleta
- Fascia di rispetto della viabilità
- Interruzioni del percorso ciclopedonale esistente
- Criticità delle intersezioni stradali
- Elettrodotto

Area fondiaria

- Area agricola utilizzata
- Area intercluse dismesse o non utilizzate
- Area parzialmente utilizzate a deposito di merci o materiali
- Piazzale connessi ad attività produttiva all'aperto

Edificato

- Edificio o manufatto agricolo nel tessuto urbano
- Edificio o manufatto ricadente nella fascia di rispetto della viabilità
- Edificio o manufatto precario o in stato di abbandono







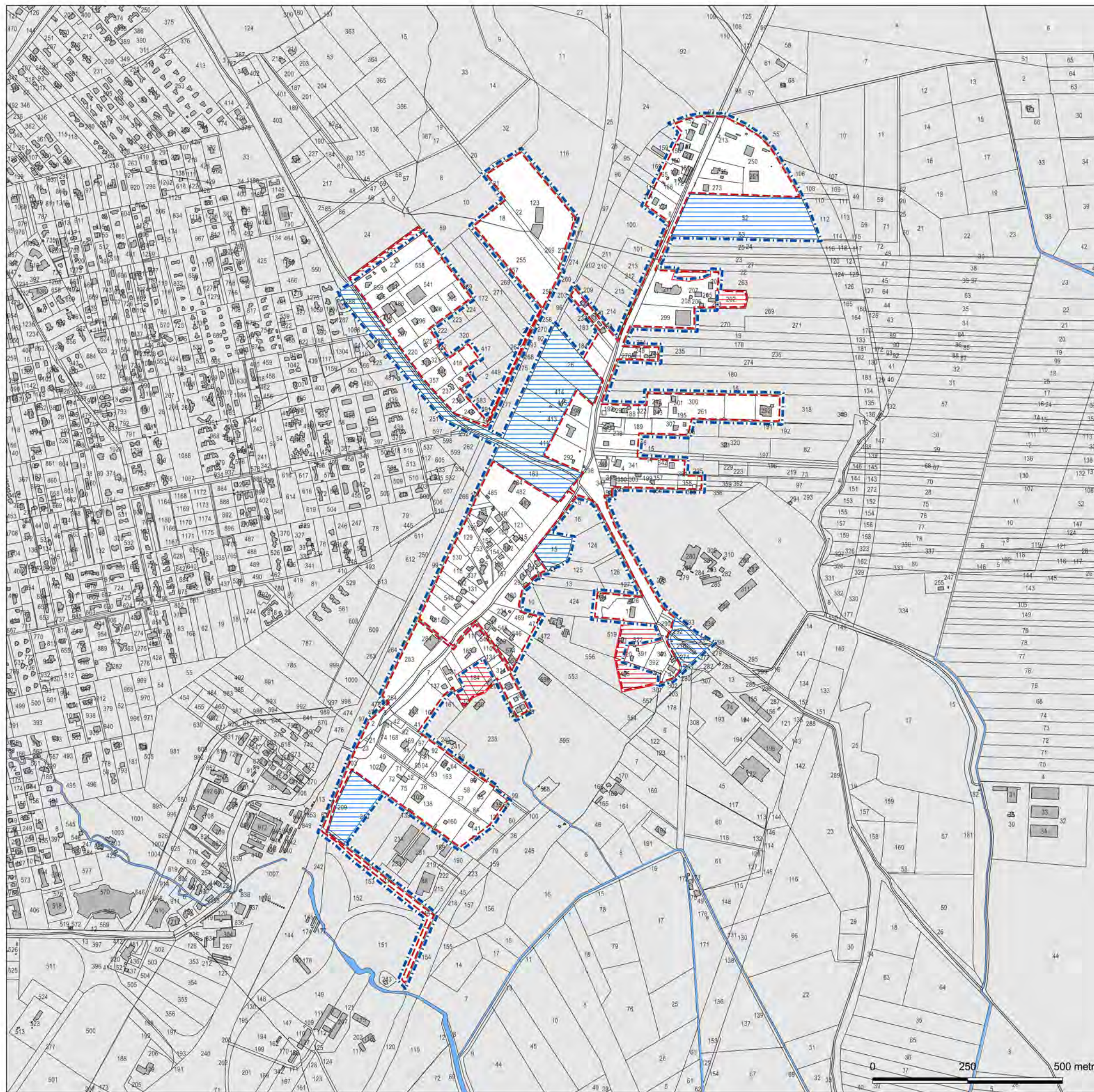
0 250 500 metri

Scala 1:10.000





Individuazione dell'area di piano su mappa catastale


-  Perimetro del piano di recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/1980
-  Perimetro dei nuclei abusivi delimitati con Dcc 31/2013
-  Particella aggiunta
-  Particella esclusa

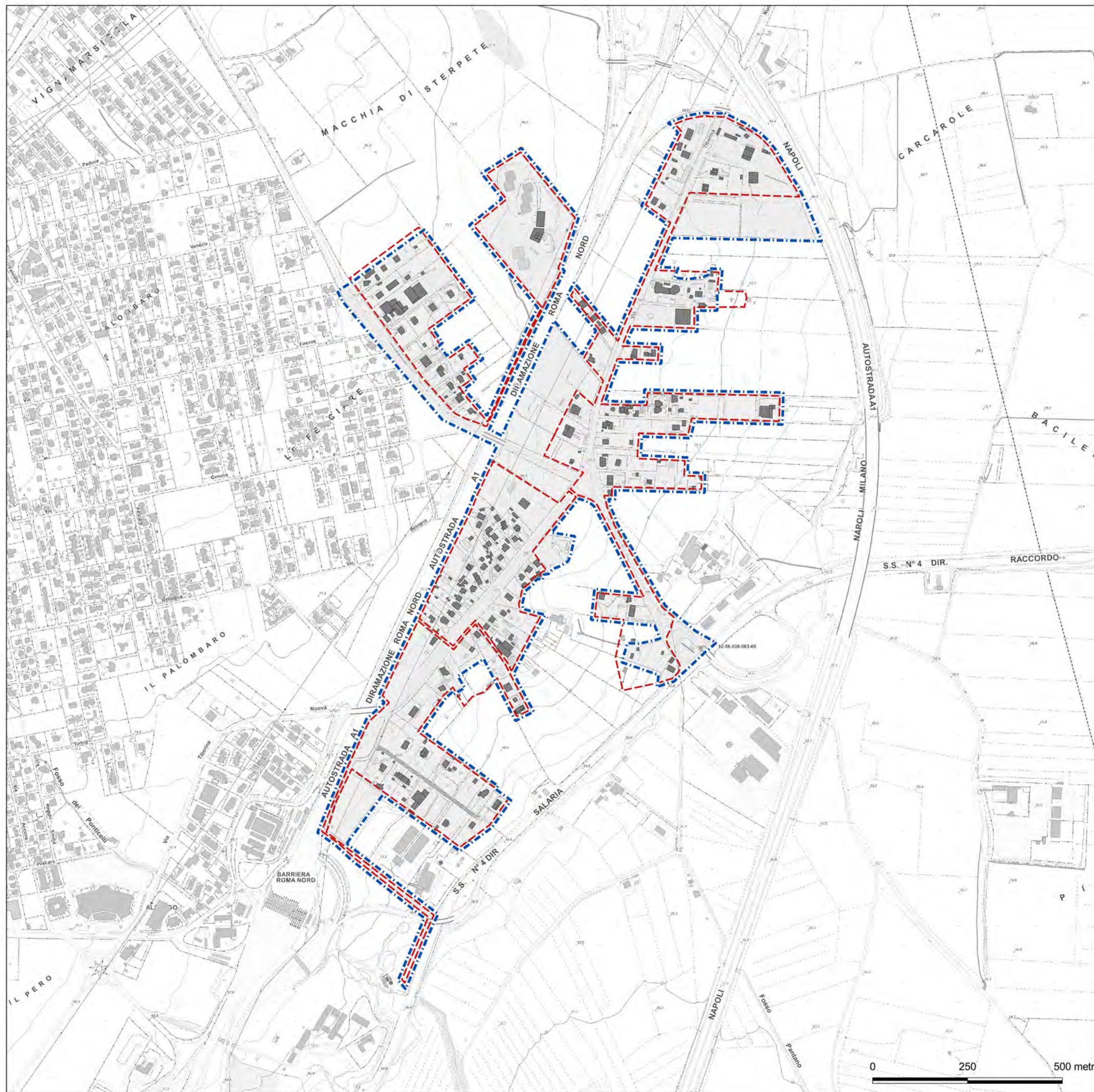




Individuazione dell'area di piano su CTRN



-  Perimetro del piano di recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/1980
-  Perimetro dei nuclei abusivi delimitati con Dcc 31/2017

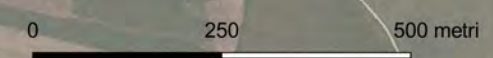
 Ambito del piano di recupero urbanistico







Individuazione dell'area di piano su ortofoto

-  Perimetro del piano di recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/1980
-  Perimetro dei nuclei abusivi delimitati con Dcc 31/2013










Livelli di trasformabilità delle aree

-  Perimetro del piano di recupero urbanistico dei nuclei abusivi ai sensi della LR 28/1980
-  Perimetro dei nuclei abusivi delimitati con Dcc 31/2013

Trasformabilità delle aree

-  Area ricadente nel paesaggio agrario di continuità
-  Area ricadente nel paesaggio agrario di valore
-  Area ricadente nel paesaggio degli insediamenti urbani
-  Area ricadente nel paesaggio naturale agrario
-  Reti, Infrastrutture e Servizi

Tutele e fasce di rispetto

-  Corso delle acque pubbliche e relativa fascia di rispetto
Bene paesaggistico lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi, ai sensi del D.lgs 42/2004, art.142
-  Terreni del demanio civico
Bene paesaggistico lett. h) zone gravate da uso civico, ai sensi del D.lgs 42/2004, art.142
-  Terreni privati gravati da uso civico
Bene paesaggistico lett. h) zone gravate da uso civico, ai sensi del D.lgs 42/2004, art.142
-  Viabilità e relativa fascia di rispetto
Codice della Strada, art.2 Dpr 285/1992
-  Elettrodotto e relativa fascia di rispetto
Legge 36/2001 e linee guida Enel ai sensi del DM 29/05/2008

