



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)

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

RELAZIONE PAESAGGISTICA

*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

G

## Indice

Premessa e obiettivi del piano.....	3
La riqualificazione urbana come recupero del paesaggio .....	4
1. Relazione tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione paesaggistica .....	7
1.1 Il piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR) .....	7
1.2 Relazione tra il PdR e il PTPR.....	7
1.3 La disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela dei paesaggi .....	11
1.4 I beni tutelati per legge.....	15
1.5 La disciplina per i piani attuativi .....	16
2. Ambito territoriale di riferimento e sue caratteristiche geomorfologiche.....	18
2.1 Il contesto territoriale.....	18
2.2 Le caratteristiche geomorfologiche .....	20
3. Descrizione dello stato iniziale dell'ambiente, delle specifiche componenti paesistiche da tutelare.....	23
3.1 Le emergenze paesaggistiche .....	23
3.2 Il territorio aperto .....	24
4. Collocazione nel contesto territoriale e individuazione delle relazioni con il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante .....	27
4.1 L'assetto attuale dell'area e le relazioni con il contesto.....	27
4.2 Opportunità e criticità del contesto territoriale .....	28
5. Azioni e prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari dei luoghi .....	35
5.1 Gli obiettivi posti dalla normativa sovraordinata.....	35
5.2 Temi e obiettivi specifici del piano.....	35
5.3 L'articolazione del piano .....	42
5.4 Sintesi della normativa di attuazione del piano di recupero .....	49
6. Conclusioni e verifica di compatibilità, coerenza e congruità con gli obiettivi del PTPR.....	51
6.1 Verifica di coerenza con gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio.....	52
6.2 Verifica di compatibilità con la disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela dei paesaggi .....	53

## Premessa e obiettivi del piano

Il presente elaborato, redatto ai sensi dell'art. 55 delle norme del PTPR, con i contenuti previsti per l'acquisizione del parere paesaggistico da rendere nell'ambito del procedimento di formazione del piano, riguarda il piano di recupero urbanistico ex LR 28/1098 dell'area di via Milano – via Procoio.

Il documento è articolato in 6 parti che descrivono:

1. la relazioni tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione vigenti con riferimento all'iter procedurale seguito;
2. l'individuazione dell'ambito territoriale del piano con descrizione delle caratteristiche geomorfologiche;
3. la descrizione dello stato iniziale del contesto e delle specifiche componenti paesaggistiche da tutelare;
4. la collocazione nel contesto territoriale con individuazione delle relazioni spaziali e visive tra il piano ed il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante;
5. l'individuazione delle azioni o prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari del bene o dei luoghi cui subordinare l'attuazione degli interventi;
6. la valutazione della conformità in rapporto alle specifiche modalità o disciplina di tutela definite dal PTPR per i beni o per gli ambiti e della compatibilità delle trasformazioni proposte, in rapporto alla natura dei beni ed agli obiettivi di qualità paesaggistica individuati nel PTPR.

Il piano di recupero, in quanto strumento attuativo, ha definito una puntuale disciplina delle trasformazioni previste dal PTPR, assumendo la valenza di piano attuativo con valenza paesistica secondo quanto previsto dall'art. 60 delle norme:

- verificando le perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del PTPR, precisando i perimetri nei quali attuare le trasformazioni (co. 3);
- perseguendo la valorizzazione e il recupero degli insediamenti periferici prevedendo la realizzazione di opere e servizi pubblici (co. 2, lett. a);
- favorendo la riqualificazione delle aree particolarmente degradate attraverso la loro individuazione nell'ambito della zona di recupero paesaggistico sottoposta ad una disciplina specifica (co. 2, lett. b);

- disciplinando le modalità di recupero e trasformazione del patrimonio edilizi esistente subordinato al rispetto di morfologie, tipologie e materiali tipici del contesto urbano e paesaggistico (co. 2, lett. c);
- tutelando le visuali dei beni paesaggistici presenti attraverso una riprogettazione degli assi stradali principali, limitando fortemente le nuove edificazioni e subordinando gli interventi edilizi ad azioni di rinaturalizzazione delle aree fondiarie (co.2, lett. e);
- disponendo norme specifiche per l’inserimento di impianti vegetazionali di specie autoctone sia negli spazi pubblici sia per la definizione dei margini degli insediamenti (co. 2, lett. f)

### 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:

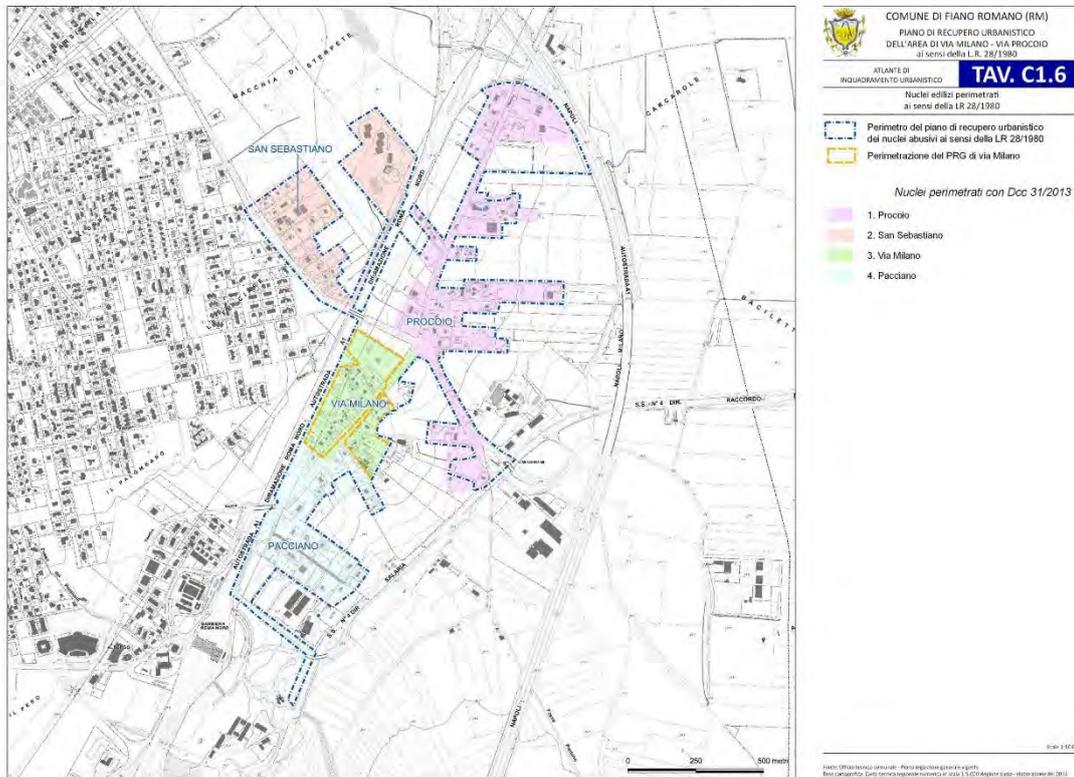
- la dimensione tecnico-urbanistica (riqualificazione degli spazi edificati e liberi);
- la dimensione paesaggistico-ambientale (tutela e recupero dei beni del territorio aperto);
- la dimensione sociale (incremento della dotazione di attrezzature e spazi pubblici);
- la dimensione economica (sviluppo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



### Individuazione dei 4 nuclei oggetto del piano di recupero

## 1. Relazione tra il piano attuativo e gli strumenti di pianificazione paesaggistica

### 1.1 Il piano territoriale paesaggistico regionale (PTPR)

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

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

### 1.2 Relazione tra il PdR e il PTPR

Per quanto riguarda l'area oggetto del piano di recupero, l'ambito ricade interamente tra i beni paesaggistici di cui all'art. 134 c.1 lett. a del Codice, cioè tra i beni dichiarativi, e specificamente nel *Comprensorio Valle del Tevere* istituito con DGR del 05.12.1989, normato dall'art.

8 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 norme. Gli ambiti di paesaggio 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).

Nell'ambito della redazione del piano di recupero si è 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.

Si deve rilevare che 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 ancora graficizzate come *paesaggio agrario di valore*.

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

- 29,3 ettari, pari al 38% dell'intera superficie, ricadono nel sistema del *paesaggio naturale agrario*, le aree ricadenti nel nucleo di Procoio a nord-est di via San Sebastiano;
- 27,7 ettari, pari la 36% dell'intera superficie, nel *paesaggio agrario di valore* comprendente la gran parte dei nuclei di Pacciano e San Sebastiano;
- 3,3 ettari, pari la 4% dell'intera superficie, nel *paesaggio agrario di continuità* comprendente la gran parte dei nuclei di Pacciano e San Sebastiano;
- 16,5 ettari, pari la 22% dell'intera superficie, nel *paesaggio degli insediamenti urbani* che include solo una parte delle aree edificate attuali (altre ne risultano escluse) ed è articolato in 5 porzioni ripartite nei 4 nuclei individuati e corrispondenti al nucleo di via Milano, ad una parte del nucleo di Pacciano, alla fascia lungo via San Sebastiano, nel nucleo omonimo, ad un'area in prossimità dell'incrocio fra via Procoio e l'autostrada A1.

Le superfici dei paesaggi sono riportate nella seguente tabella.

#### Superficie dei paesaggi nell'area di piano

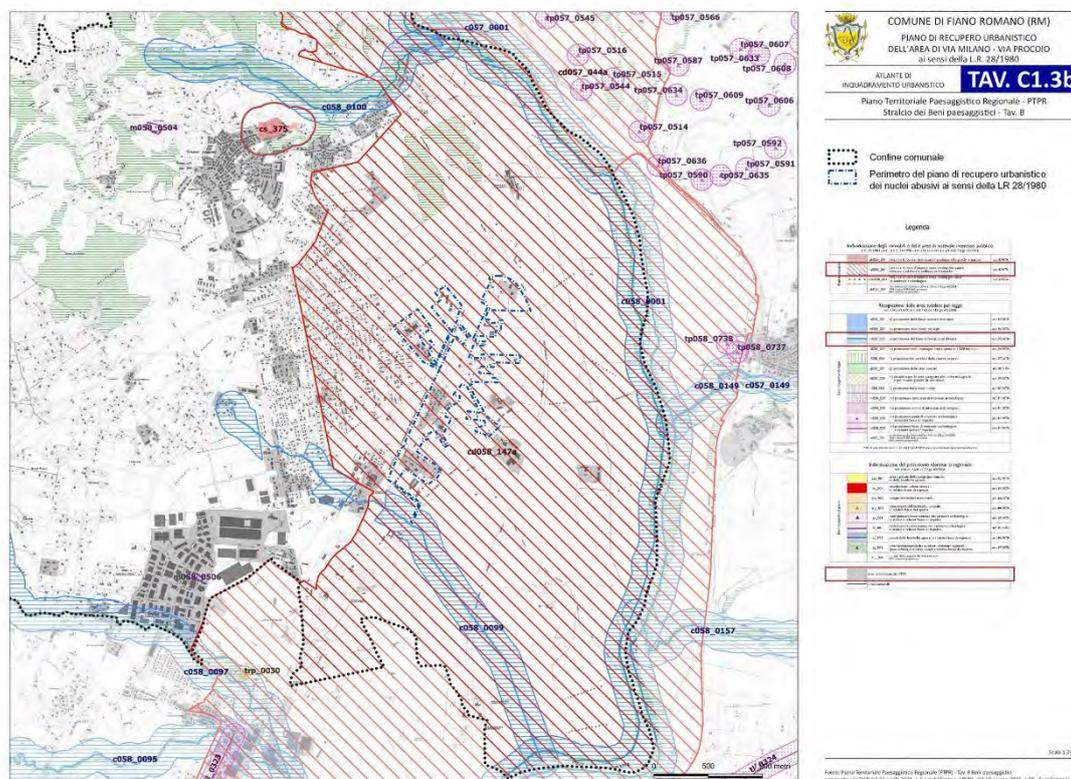
<i>paesaggi</i>		<i>superficie</i>	
COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: OTT. 2022	PAGINA: 8/57



Si deve infine rilevare, che sulla base della ricognizione effettuata dall'Amministrazione comunale, l'area di intervento risulta interessata da *aree gravate da uso civico* per circa 17,6 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 e tre aree gravate da uso civico lungo via Procoio.

### Superficie dei beni tutelati per legge

Beni ex art. 142, Dlgs 42/2004	superficie	
	(ha)	(%)
fasce di protezione delle acque pubbliche	0,23	0,3%
terreni gravati da usi civi	17,63	23%



### Stralcio PTPR – tav. B

Non sono presenti beni paesaggistici tipizzati ai sensi dell'art. 134 co. 1, lett. c) del Codice.

Per quanto riguarda le tavole C - *Beni del patrimonio naturale e culturale*, il PTPR individua nell'area di intervento i seguenti beni:

- per quanto riguarda il *patrimonio naturale*, l'area di intervento ricade in parte nell'area individuata con il codice sp\_076 appartenente allo *schema di piano regionale dei parchi (art.46*

L.r. 29/97 - Dgr 11746/93 Dgr 1100/2002) costituita dall'ambito di reperimento delle aree del parco del Tevere non ancora istituito;

- per i beni del *patrimonio culturale* (allegato H - parte seconda) parte della fascia di rispetto di 50 metri di via Procoio, appartenente al sistema dell'*insediamento archeologico – viabilità antica* (codice va\_0741); il tracciato è stato individuato sulla base della *Carta archeologica del territorio di Roma* (Lugli) e classificato dal PTPR nel tipo: *strade secondarie dubbie*, a tratti presente sulla CTR;

per gli *ambiti prioritari per progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale* (art. 143 del Dlg 42/2004) un lotto classificato come *aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi* e un lotto classificato come *discariche, depositi, cave* appartenenti alle *aree a rischio paesaggistico*.

### 1.3 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).

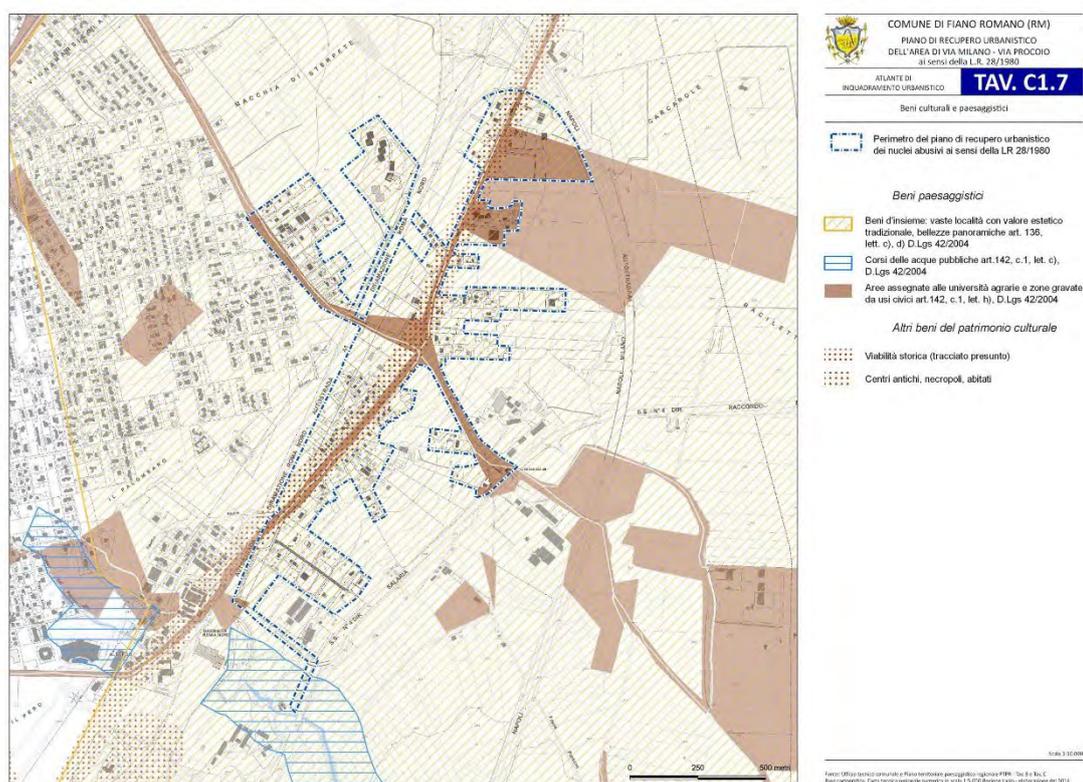
In ogni caso tutti i nuovi manufatti devono essere schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona, disposte in modo irregolare o in filari, e gli interventi sulle infrastrutture devono prevedere la conservazione e il rafforzamento delle alberature di pregio esistenti lungo i margini stradali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

#### 1.4 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.



## Individuazione dei beni paesaggistici presenti

### 1.5 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 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.

## 2. Ambito territoriale di riferimento e sue caratteristiche geomorfologiche

### 2.1 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.

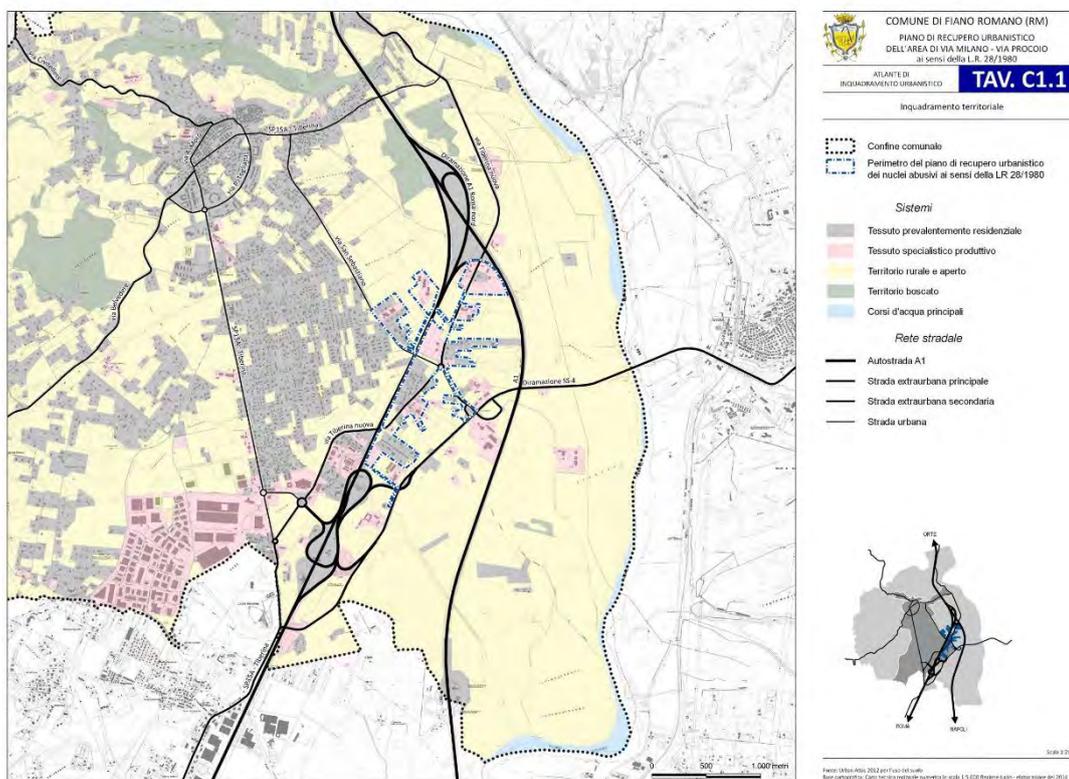
I dati dell'ISTAT evidenziano un quadro demografico in forte evoluzione che ha portato, nel periodo 1981-2020, a triplicare la popolazione residente da 4.339 abitanti a 13.059 con incrementi del 45% nel decennio 1981-1991, del 26% nel decennio 1991-2001 e del 65% nel periodo 2001-2011. Nel periodo intercensuario 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.



### Inquadramento del piano nel territorio comunale

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.

## 2.2 Le caratteristiche geomorfologiche

### INQUADRAMENTO

Come descritto nello studio geologico allegato al piano, il territorio di Fiano Romano presenta da un punto di vista geologico caratteri piuttosto complessi, derivanti dall'accostamento di quattro unità geologiche distinte, di seguito elencate:

- unità carbonatiche; costituiscono il prolungamento sud-orientale della dorsale del Monte Soratte e rappresentano l'ossatura principale di tutta l'area;
- unità neogenico-quadernarie; appartengono al cosiddetto ciclo sedimentario plio-pleistocenico; mostrano, nel settore che degrada verso la Valle Tiberina, alternanza di sedimenti clastici di varia granulometria che rimandano ad un ambiente marino con frequenti ed abbondanti apporti continentali
- vulcaniti; frequenti nel territorio comunale, corrispondono al ciclo del Vulcano Sabatino, intorno a 370.000 anni fa; su questi terreni sono evidenti strutture sedimentarie di trasporto dovute al rimaneggiamento dei prodotti piroclastici, ad opera dei corsi d'acqua superficiali;

- sedimenti continentali, di epoca più recente, legati all'impostazione di piccoli bacini lacustri intervallati alle ultime fasi dell'attività vulcanica, ad evidenti incrostazioni travertinose e all'attuale piana alluvionale del fiume Tevere.

Dal punto di vista idrogeologico, il territorio fianese fa parte dell'Unità Idrogeologica Detritico Alluvionale – Versante Destro della Media Valle del Tevere (Carta delle Unità Idrogeologiche della Regione Lazio, scala 1:250.000, Capelli G. et alii, 2012). Questa unità corrisponde ad un sistema idraulicamente definito, in cui la presenza di limiti idraulici, delimita le aree di ricarica di questo serbatoio regionale. È stata distinta in base alla prevalente natura litologica degli acquiferi in essa contenuti ed è caratterizzata da un'estensione areale regionale di 79 Km<sup>2</sup>. Generalmente, l'area di studio è inserita all'interno di due complessi idrogeologici (Carta Idrogeologica del Territorio della Regione Lazio, Foglio n°4 - scala 1:100.000, Capelli G. et alii, 2012):

- il “Complesso dei Travertini” è costituito da litotipi con un grado di potenzialità acquifera medio-alta; si tratta di travertini antichi, recenti e attuali, concrezioni travertinose intercalate a depositi alluvionali (Pleistocene-Olocene);
- il “Complesso dei Tufi Stratificati e delle Facies Freatomagmatiche” è caratterizzato da tufi stratificati, tufi terrosi, breccie piroclastiche, pomici, lapilli e blocchi lavici in matrice cineritica (Pleistocene); tale complesso presenta una potenzialità acquifera bassa, infatti ha una rilevanza idrogeologica limitata anche se localmente può condizionare la circolazione idrica sotterranea.

#### CARATTERISTICHE DEL SITO

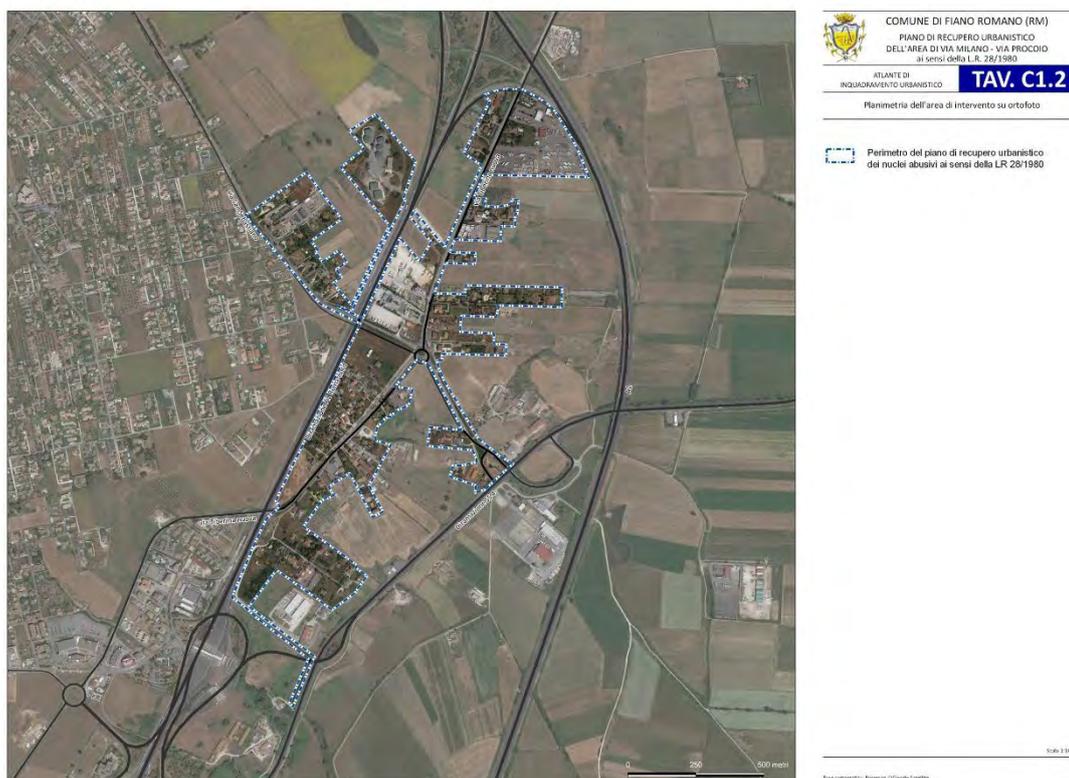
Da un punto di vista litologico, la zona oggetto di studio è caratterizzata dall'affioramento di prodotti piroclastici superficialmente alterati, dal tipico colore rosso brunastro con intercalazioni di banchi di travertino da lapideo a terroso. Le due formazioni, tipicamente diversificate tra loro, presentano una fascia intermedia di sovrapposizione nella quale ad una matrice francamente piroclastica si alternano placche travertinose isolate di scarsa continuità orizzontale che appaiono sigillate all'interno della frazione piroclastica.

Dal punto di vista morfologico, le osservazioni e le indagini compiute hanno evidenziato le discrete condizioni geomorfologiche generali del terreno in esame; non si ravvisano, tracce di fenomeni franosi o in genere, di processi morfogenetici in atto e le acque di corrivazione non hanno prodotto dissesti o altre forme di erosione diffusa; inoltre l'assenza di elementi geomorfologici interessanti ha portato a non redigere una carta geomorfologica.

L'andamento morfologico del sito è pressoché pianeggiante. Come si può rilevare dalle carte allegate, le pendenze sono per lo più inferiori ai 5°. Si tratta in ogni modo di valori complessivamente modesti che fanno escludere qualsiasi rischio di instabilità di tipo franoso.

L'area è caratterizzata dalla presenza del complesso dei travertini, caratterizzato da una permeabilità per fratturazione e porosità da media ad alta.

Da fonti bibliografiche la falda idrica principale risulta profonda, infatti è compresa tra l'isofreatica dei 100 m s.l.m. e quella dei 90 m s.l.m. (Carta Idrogeologica di Roma, scala 1:50.000, F. La Vigna G. et alii, 2015). Non si possono altresì escludere le evenienze di piccole falde dovute a locali contrasti di permeabilità, di alimentazione superficiale e produttività stagionale. Il drenaggio superficiale è rivolto verso i quadranti orientali, allo stesso modo le acque di scorrimento profonde le quali sono dirette verso il Fiume Tevere.



### Inquadramento del piano su foto satellitare

### 3. Descrizione dello stato iniziale dell'ambiente, delle specifiche componenti paesistiche da tutelare

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, esteso per circa 70 ettari, include quindi un territorio periurbano 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.

#### 3.1 Le emergenze paesaggistiche

Per quanto riguarda i beni paesaggistici, come già descritto nel capitolo 1, a cui si rimanda, l'ambito oggetto del piano è interamente incluso nel bene dichiarativo denominato *Comprensorio Valle del Tevere* che include un vasto settore del territorio regionale esteso dal centro di Roma (ponte Matteotti) fino al confine con l'Umbria. L'ambito è caratterizzato da un mosaico complesso di componenti agricole, idrogeologiche, storiche ed antropiche che ne definiscono i peculiari caratteri morfologici, vegetazionali e insediativi.

L'ambito di intervento del piano di recupero è inoltre interessato dalla presenza di due beni paesaggistici tutelati per legge (ai sensi del capo III - modalità di tutela delle aree tutelate per legge delle norme del PTPR) relativi alle *fasce di protezione delle acque pubbliche* (art. 36) e alle *aree gravate da uso civico* (art. 40).

I beni paesaggistici risultano, allo stato attuale, fortemente interessati da diffusi fenomeni di antropizzazione come descritto nel dettaglio nel successivo paragrafo, in particolare per quanto riguarda l'ambito ricadente nel *Comprensorio Valle del Tevere*.

Per quanto riguarda le *fasce di protezione delle acque pubbliche*, la porzione ricadente nel piano di recupero si riferisce al tratto terminale della strada di servizio al depuratore del Mascherone, ed è stata inserita nel piano al solo scopo di consentirne l'adeguamento funzionale alla corretta manutenzione dell'impianto: opera di urbanizzazione primaria essenziale per il territorio comunale.

Per quanto riguarda le *aree gravate da uso civico*, in particolare le aree di demanio civico lungo la viabilità principale, riconducibile alla rete degli antichi tratturi che collegavano l'Agro Romano con la Tuscia. Benché largamente utilizzati come viabilità carrabile, rappresentano un elemento fortemente distintivo del territorio fianese. Se ne trova traccia evidente nella configurazione attuale della via Tiberina e di via San Sebastiano, caratterizzate entrambe da ampie fasce verdi laterali che connotano il paesaggio urbano. Le porzioni di via Milano, via San Sebastiano e via Procoio, ricadenti nell'ambito del piano di recupero, risultano attualmente sottoutilizzate, scarsamente configurate e in stato di degrado, nonostante se ne possano chiaramente percepire gli elementi distintivi: l'ampia sezione trasversale, la delimitazione con gli originari muri a secco ancora parzialmente conservati.

### 3.2 Il territorio aperto

Come meglio descritto nello studio vegetazionale allegato al piano, lo stato del territorio aperto e dei beni paesaggistici presenti nell'ambito urbano di riferimento è fortemente condizionato dalla collocazione dell'area, in prossimità del casello autostradale di Fiano Romano e in corrispondenza dell'ingresso al centro urbano da via San Sebastiano, inserendosi nello spazio fra gli insediamenti e le principali arterie stradali (Autostrada A1, diramazione Salaria, Strada Provinciale Tiberina). La gran parte del contesto territoriale risulta fortemente antropizzato. Come evidenziato nella carta dell'uso del suolo: sono presenti insediamenti urbani, anche di carattere produttivo-commerciale, coltivati a seminativo, esclusivamente non irrigui, prati stabili e pascoli, colture permanenti con prevalenza di superfici piantate ad ulivo; si rinvencono anche aree di cantiere e sistemi particellari complessi; nell'ambito non si rilevano boschi o zone di particolare pregio ambientale.

La copertura vegetazionale presente nell'area ricade quasi totalmente nel territorio agricolo, con presenza di coltivi a frumento, erba medica, avena o colture permanenti di uliveti e, in misura minore, impianti di arboricoltura da legno. Nelle aree verdi urbane e nelle alberature e siepi di confine sono presenti specie arboree appartenenti ai generi *Acer spp.*, *Quercus spp.*, *Ulmus spp.* e *Populus spp.* oltre alle conifere della specie *Pinus pinea*, mentre per quanto riguarda le arbustive si rinvergono le specie appartenenti al genere *Ligustrum spp.* e *Laurus spp.* oltre alla specie *Nerium oleander*.

Da quanto emerge dalla biodiversità floristica non si rinvergono specie tutelate da convenzioni internazionali, normative comunitarie, nazionali o regionali, o segnalate da liste rosse nazionali e regionali. Non si rileva la presenza di fauna selvatica ad eccezione della volpe e del cinghiale e degli uccelli e dei rettili più prettamente urbani.

A partire dall'uso del suolo, la qualità ambientale e lo stato di conservazione sono risultati piuttosto bassi con livelli variabili fra:

- valori di classe "molto bassa", riferendosi alle aree urbanizzate;
- valori di classe "bassi" per quanto riguarda seminativi/aree verdi urbane;
- valori "medio-bassi" inerenti le colture permanenti (principalmente uliveti).

L'indagine agropedologica ha evidenziato come le aree oggetto di studio e le aree limitrofe presentano una capacità d'uso agricolo dei suoli bassa o medio-bassa con suoli scarsamente produttivi e riconducibili alla *Classe III* (suoli con limitazioni sensibili che riducono la scelta delle colture impiegabili) e alla *Classe IV* (suoli con limitazioni molto forti che restringono notevolmente la scelta delle possibili colture) I fattori limitanti principali, rilevati per il terreno in oggetto, sono riconducibili essenzialmente a:

- spessore modesto dello strato coltivabile, con limitazioni per le colture che si possono attuare;
- quantità di sostanza organica intorno al 2%, come fattore limitativo per le colture di pregio;
- composizione granulometrica principalmente di tipo sabbioso, con bassa ritenzione idrica.

Gli effetti della progressiva antropizzazione del territorio sono particolarmente evidenti nell'area oggetto del piano di recupero, nella quale, attraverso una indagine specifica effettuata tramite foto satellitare e sopralluoghi, è risultato che oltre il 75% delle superfici sono

costituite da viabilità e da lotti edificati o parzialmente edificati, circa il 20% è costituito da superfici incolte o non utilizzate, il 6% da porzioni di aree agricole residue intercluse fra gli insediamenti.



**Vista dell'ambito del piano di recupero da est, in direzione del centro di Fiano Romano**

## 4. Collocazione nel contesto territoriale e individuazione delle relazioni con il tessuto edilizio esistente anche in rapporto con il paesaggio, naturale o antropizzato, circostante

### 4.1 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 circa 70 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.



#### Vista dell'ambito del piano di recupero da ovest, in direzione del Tevere

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 margine 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).

## 4.2 Opportunità e criticità del contesto territoriale

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 ur-

bana 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.



#### **Stato attuale di via Milano**

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.



#### **Stato attuale 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. Tali ambiti sono stati esclusi dal perimetro del piano di recupero.

**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

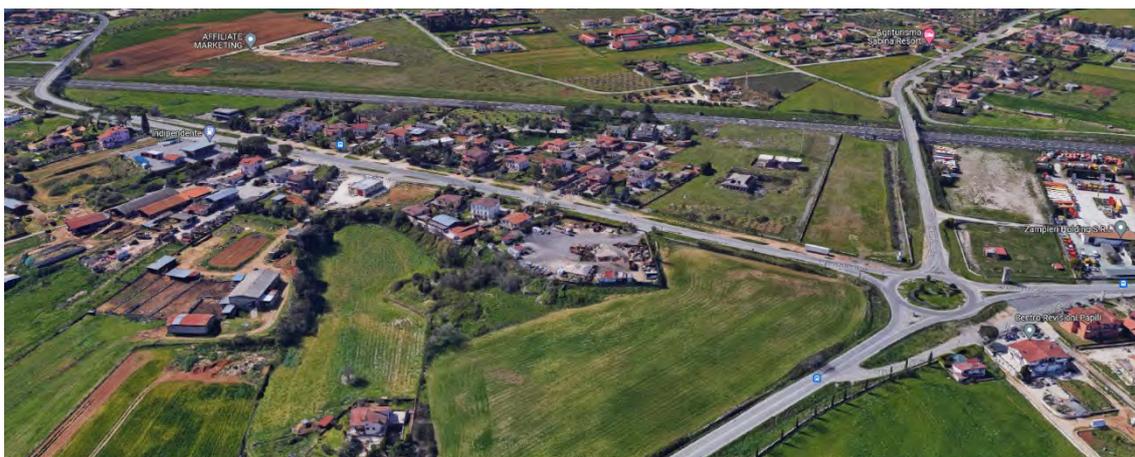
facile accessibilità dalla rete autostradale. Trattandosi di aree non edificate ma fortemente artificializzate ed estese per quasi 9,3 ettari, presentano evidenti problemi di ambientazione e di inserimento paesaggistico.

#### IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Relativamente al patrimonio edilizio esistente, va rilevato che in genere non si ravvisano particolari 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.



Vista dei nuclei di San Sebastiano e Procoio



Vista dei nuclei di via Milano e Pacciano

**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. Azioni e prescrizioni tese alla conservazione, alla valorizzazione ed al recupero delle qualità peculiari dei luoghi

### 5.1 Gli obiettivi posti dalla normativa sovraordinata

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.

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*.

### 5.2 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.

#### 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, ponendo 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	26.580
produttive/direzionali e turistico/ricettive	9.000 mq di SUL	80%	7.200
<b>totale</b>			<b>33.780</b>

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.

#### **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 interclusi verso usi urbani coerenti con il tessuto esistente;
- alcuni interventi di ampliamento e trasformazione degli spazi produttivi esistenti subordinati a interventi di adeguamento ambientale e paesaggistico;
- la previsione di nuove volumetrie connesse alla trasformazione delle aree sottoutilizzate per il soddisfacimento degli standard di attrezzature e di servizi pubblici.

#### 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 pubblico. 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, realizzate (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 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 presenta una situazione più critica in merito allo stato delle infrastrutture di adduzione dell'acqua potabile e di smaltimento dei reflui. In tali porzioni di territorio tuttavia il piano di recupero non prevede aumento dei carichi attualmente insediati. Va infine segnalato che via Procoio, essendo una viabilità provinciale extraurbana secondaria risulta attualmente priva della rete di illuminazione pubblica.

#### 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.

#### 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 la riqualificazione urbana e paesaggistica 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 nuove attività e per la trasformazione di quelle esistenti. È 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 muove però necessariamente all'interno delle maglie 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 *assetto 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 è proposto, 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*.

### 5.3 L'articolazione del piano

L'assetto di piano ha articolato la disciplina urbanistica delle trasformazioni attraverso due distinti piani di lettura definiti da 4 ambiti di azione, 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.

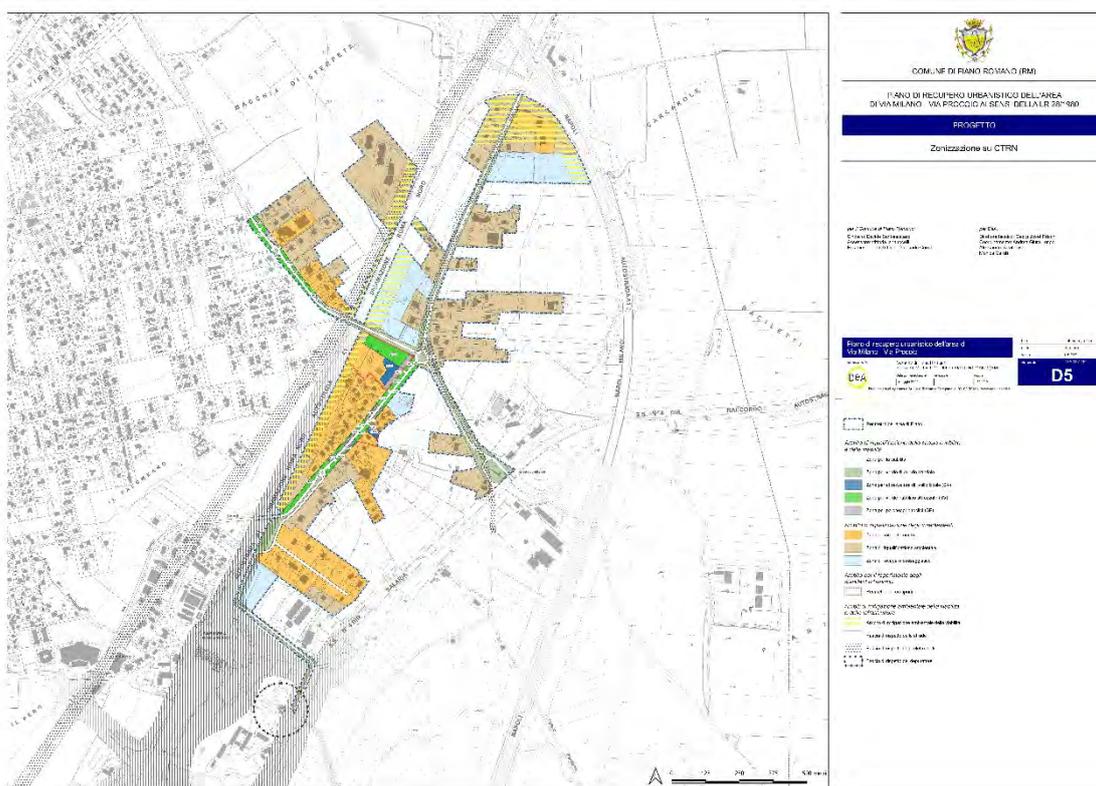
I quattro ambiti sono così classificati:

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.

Gli ambiti e le zone di piano sono stati fatti coincidere sostanzialmente con l'articolazione

dei paesaggi del PTPR in modo da adeguarsi alla disciplina di tutela e alle modalità di graduazione degli interventi ammessi:

- le zone destinate alla localizzazione delle aree a standard urbanistico sono state reperite nell'ambito del *paesaggio degli insediamenti urbani*, nel *paesaggio agrario di continuità* e, limitatamente ai parcheggi e al verde pubblico, nel *paesaggio agrario di valore* limitrofo agli insediamenti;
- la zona di completamento corrisponde sostanzialmente al *paesaggio degli insediamenti urbani* o *agrario di continuità*, a meno di una piccola porzione già classificata come *zona C di recupero ai sensi della Lr 28/1980* nel piano regolatore vigente approvato con DGR 316/2011, e graficizzata nel PTPR come *paesaggio agrario di valore*;
- la zona di riqualificazione ambientale include le porzioni edificate ricadenti nel *paesaggio naturale agrario* e nel *paesaggio agrario di valore*;
- la zona di recupero paesaggistico comprende le aree trasformate o compromesse, benché non edificate, ricadenti nel *paesaggio naturale agrario*.



### Zonizzazione del piano di recupero

#### 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. L'ambito è suddiviso in 5 zone destinate alle aree pubbliche.

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.

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

#### 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 ed è suddiviso in 3 zone destinate agli interventi privati.

**Zona di completamento.** Riguarda le aree fondiarie edificate già previste nel PRG approvato nel 2011 o ricadenti nel *paesaggio agrario di continuità* e 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 fondiarie 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 locale 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 connessi 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 migiora-

mento 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.

#### AMBITI DI REPERIMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Si tratta di 2 ambiti, per complessivi 33.200 mq, nei quali il piano propone, in alternative alle procedure espropriative, il reperimento degli standard urbanistici attraverso meccanismi di cessione compensativa da attuarsi attraverso comparti edificatori unitari. Tali procedure possono 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 fondiarie 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

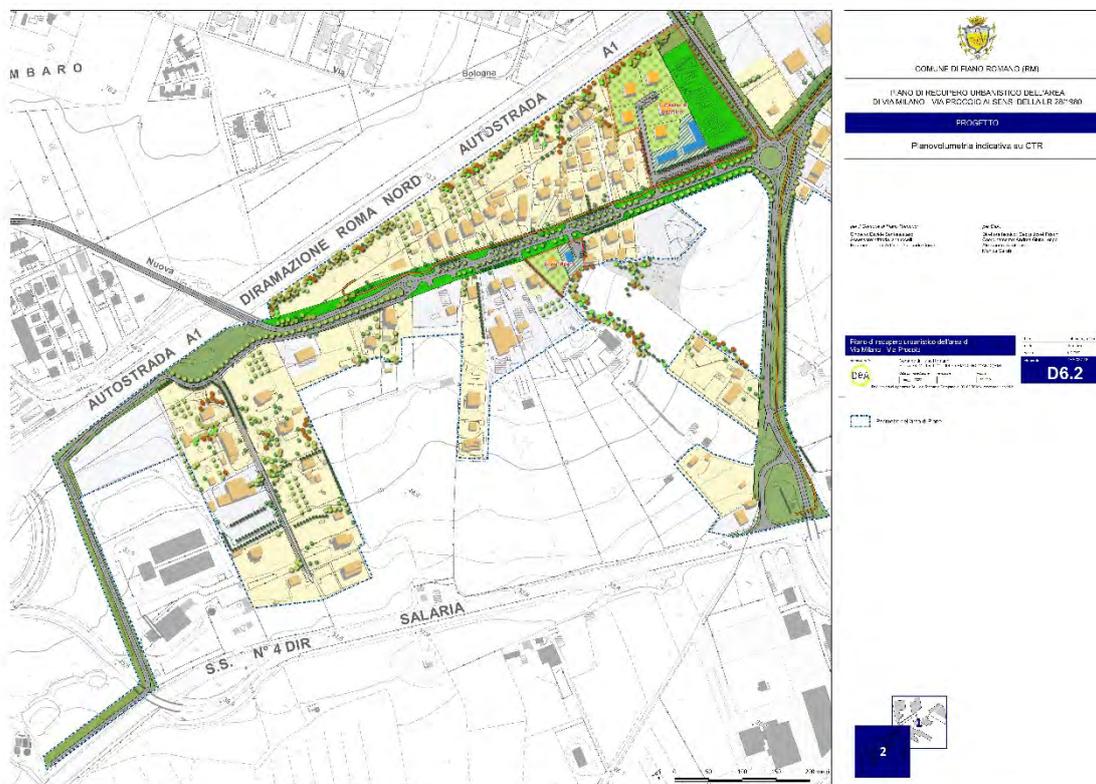
tabella riassuntiva con i principali dati quantitativi relativi ai 2 ambiti.

**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
<b>totale</b>	<b>33.200</b>	<b>2.990</b>	<b>17.040</b>	<b>8.300</b>	<b>3.560</b>	<b>4.300</b>	<b>16.160</b>

**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.



**Ipotesi planivolumetrica degli interventi previsti – nuclei di via Milano e Pacciano**



### Ipotesi planivolumetrica degli interventi previsti – nuclei di San Sebastiano e Procoio

#### 5.4 Sintesi della normativa di attuazione del piano di recupero

L'apparato normativo-regolamentativo del piano di recupero è suddiviso in 5 titoli e 1 allegato:

- il Titolo I contiene le disposizioni comuni, le definizioni generali
- i titoli da II a V disciplinano i 4 ambiti specifici in cui è articolato il piano
- l'allegato contiene le schede progetto sintetiche da utilizzare nel caso si faccia ricorso all'applicazione delle procedure di cessione compensativa per l'acquisizione delle aree a standard.

In particolare nel Titolo I sono definiti il campo di applicazione e gli elaborati costitutivi del piano, le destinazioni d'uso ammesse e la disciplina da applicare ai cambi di destinazione d'uso in conformità con le norme del piano regolatore generale vigente.

Il Titolo II contiene la normativa delle aree destinate alla realizzazione degli standard urbanistici e alla viabilità. Le zone sono disciplinate in coerenza con le Nta del piano regolatore

generale vigente, con alcune specificazioni che riguardano in particolare le sistemazioni ambientali, l'incremento dell'apparato vegetazionale e delle sistemazioni paesaggistiche.

Il Titolo III disciplina le zone edificate e parzialmente edificate, graduate in tre tipologie. Il piano consente interventi di ampliamento e densificazione nella sola zona di completamento. Nella zona di riqualificazione ambientale sono ammessi solo interventi che non prevedano aumento di superficie utile lorda. Sono consentiti inoltre interventi di riordino dell'edificazione esistente attraverso demolizione e ricostruzione rientrando nella categoria della ristrutturazione edilizia per l'accorpamento dei volumi esistenti e lo spostamento degli edifici fuori dalle fasce di rispetto stradale. La zona di recupero paesaggistico include aree particolarmente degradate nelle quali il mantenimento delle attività in essere è subordinato alla realizzazione di interventi di miglioramento ambientale e della qualità del paesaggio. Nel medesimo titolo sono contenuti due specifici articoli che definiscono requisiti di qualità paesaggistica degli insediamenti e di sostenibilità energetica ed ecologico-ambientale vincolanti per l'attuazione degli interventi.

Il Titolo IV disciplina le modalità, alternative all'esproprio, per il reperimento delle aree a standard attraverso meccanismi di cessione compensativa nell'ambito di due comparti rappresentati nelle allegate schede progetto.

Il Titolo V, infine, descrive gli interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica della viabilità e delle infrastrutture.

## 6. Conclusioni e verifica di compatibilità, coerenza e congruità con gli obiettivi del PTPR

In conclusione, si rappresenta, attraverso matrici di relazione, la compatibilità, coerenza e congruità tra gli obiettivi di livello paesaggistico definiti dal PTPR e le azioni previste dal piano di recupero. Ci si riferisce non solo alle prescrizioni, obbligatorie per legge, cui il Pdr, in quanto strumento sottordinato, rispetta, ma al complesso di indicazioni, che se pur non vincolanti, assumono un carattere propositivo e di indirizzo per la pianificazione attuativa. Infatti, per quanto stabilito all'art. 2 comma 7 delle norme del PTPR, "*Per contenuti di natura propositiva e di indirizzo si intendono le disposizioni che costituiscono orientamento per l'attività di pianificazione e programmazione della Regione, della Città Metropolitana di Roma Capitale, delle Province, dei Comuni e degli altri soggetti interessati dal presente Piano e possono essere recepite nei piani urbanistici o nei piani settoriali del medesimo livello*".

Con apposita simbologia sono indicate le compatibilità, coerenze e congruità tra il piano di recupero proposto e la disciplina del PTPR:

(☺) azioni compatibili, coerenti e congrue con gli obiettivi del PTPR;

(☹)azioni non pertinenti agli obiettivi del PTPR;

(⊗) azioni non compatibili, non coerenti e non congrue con gli obiettivi del PTPR.

Come già descritto nel capitolo 1, l'ambito oggetto del piano è interamente incluso nel bene dichiarativo denominato *Comprensorio Valle del Tevere* per il quale vigono i regimi tutela, d'uso e valorizzazione dei paesaggi del Capo II, in particolare del *paesaggio naturale agrario* (art. 23), del *paesaggio agrario di valore* (art. 26) del *paesaggio agrario di continuità* (art. 27) e del *paesaggio degli insediamenti urbani* (art. 28). È inoltre interessato dalla presenza di due beni paesaggistici tutelati per legge (ai sensi del capo III - modalità di tutela delle aree tutelate per legge delle norme del PTPR) relativi alle *fasce di protezione delle acque pubbliche* (art. 36) e alle *aree gravate da uso civico* (art. 40).

Di seguito si riporta una tabella sintetica di verifica tra la compatibilità delle azioni previste dal piano di recupero e le prescrizioni derivanti dalla presenza di beni paesaggistici.

### 6.1 Verifica di coerenza con gli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio

In merito agli obiettivi di qualità paesaggistica, nell'ambito del piano di recupero è stata verificata la coerenza con gli obiettivi generali declinati nelle Tab. A dei paesaggi contenute nelle norme del PTPR. Di seguito si riportano le tabelle sintetiche relative al *Paesaggio naturale agrario*, *Paesaggio agrario di valore*, *Paesaggio agrario di continuità* e al *Paesaggio degli insediamenti urbani*, ricompresi nel perimetro del piano.

#### Paesaggio naturale agrario

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio - art. 23 – Tab. A)	Verifica di coerenza nell'ambito del PdR	
Mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie del paesaggio naturale agrario	Ambiti fortemente antropizzati con valori bassi della qualità ambientale e dello stato di conservazione Cfr. Indagine vegetazionale	☹
Riqualficazione e recupero dei caratteri naturali propri	Recupero ambientale e paesaggistico integrando le strutture edilizie esistenti con idonee alberature e aree a verde e attraverso il recupero ambientale degli spazi pubblici	☺
Tutela dei beni del patrimonio naturale e culturale		
Conservazione degli insiemi paesaggistici connettivi delle grandi valli fluviali e delle maremme tirreniche	Rafforzamento della rete ecologica locale Cfr. Studio di rete ecologica locale	☺
Recupero degli ambiti parzialmente compromessi e ripristino ambientale	Individuazione delle <i>Zone di riqualificazione ambientale</i> e di <i>recupero paesaggistico</i>	☺

#### Paesaggio agrario di valore

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio - art. 26 – Tab. A)	Verifica di coerenza nell'ambito del PdR	
Mantenimento della vocazione agricola mediante individuazione di interventi di valorizzazione anche in relazione ad uno sviluppo sostenibile	Ambiti fortemente antropizzati con basse qualità d'uso agricolo dei suoli Cfr. Indagine vegetazionale	☺
Rafforzamento delle città rurali come centri di sviluppo regionale e promozione del loro collegamento in rete	Non presenti	☹

Recupero e riqualificazione delle aree compromesse e degradate al fine di reintegrare i valori preesistenti	Individuazione delle <i>Zone di riqualificazione ambientale</i> e di <i>recupero paesaggistico</i>	
Tutela e valorizzazione delle architetture rurali	Non presenti	☹

#### Paesaggio agrario di continuità

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio - art. 27 – Tab. A)	Verifica di coerenza nell'ambito del PdR	
Individuazione linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i livelli di valore riconosciuti e con il principio del minor consumo di territorio	<i>Zona di completamento</i> Densificazione in aree già urbanizzate Integrazione degli standard urbanistici Rafforzamento della componente vegetazionale	☺
Individuazione di interventi di valorizzazione del paesaggio agrario anche in relazione ad uno sviluppo sostenibile	Non previsti	☹
Riqualificazione e recupero di paesaggi degradati da varie attività umane	Recupero delle aree pubbliche lungo le strade per la realizzazione di verde urbano	
Salvaguardia delle architetture rurali	Non previsti	☹

#### Paesaggio degli insediamenti urbani

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio - art. 28 – Tab. A)	Verifica di coerenza nell'ambito del PdR	
Gestione dell'ecosistema urbano mediante: - controllo dell'espansione - promozione di tessuti integrati - conservazione e riqualificazione degli elementi costitutivi del patrimonio naturale urbano (aree verdi, corsi d'acqua)	<i>Zona di completamento</i> Densificazione in aree già urbanizzate Rafforzamento della componente vegetazionale	☺
Riqualificazione e recupero della struttura degli insediamenti e dei paesaggi urbani	Integrazione degli standard urbanistici e incremento delle aree di verde fruibile	☺

### 6.2 Verifica di compatibilità con la disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela dei paesaggi

Ai fini della compatibilità del piano di recupero con le norme di tutela paesaggistica del PTPR è stata effettuata una verifica con la disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela specificati nelle tabelle B dei paesaggi, relativamente al *Paesaggio naturale agrario*, *Paesaggio agrario*

di valore, Paesaggio agrario di continuità e al Paesaggio degli insediamenti urbani, ricompresi nel perimetro del piano, nonché con la specifica disciplina dei beni paesaggistici del Capo III delle norme per quanto riguarda fasce di protezione delle acque pubbliche e aree gravate da uso civico.

### Paesaggio naturale agrario- art. 23

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio – Tab. A)		Verifica di compatibilità delle previsioni del PdR
punti 2.2 e 2.3	consentiti gli adeguamenti funzionali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e funzionali al recupero dell'edificazione presente	Porzioni ricadenti nella <i>Zona per la viabilità</i> (art. 7) e <i>Zona per verde di arredo stradale</i> (art. 8). Consentiti gli adeguamenti delle opere di urbanizzazioni con prescrizioni di inserimento paesaggistico e mitigazione ambientale.
punto 7.3	adeguamento e completamento di infrastrutture esistenti con inserimento paesaggistico delle opere	
punti 3.1, 4.1.1, 4.2.1, 4.4.1	consentita ristrutturazione edilizia accompagnata da opere di miglioramento della qualità paesaggistica	Porzioni ricadenti nella <i>Zona di riqualificazione ambientale</i> (art. 14). Consentita la ristrutturazione edilizia subordinata a interventi di miglioramento paesaggistico (art. 16).
punto 4.6.1	consentiti il recupero delle aree esistenti destinate ad attività produttive all'aperto compatibili con il paesaggio	Porzioni ricadenti nella <i>Zona di recupero paesaggistico</i> (art.15) Recupero delle aree legittimamente esistenti. Il mantenimento delle attività è subordinato a interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico (artt. 16 e 17)
punto 4.7.1	delocalizzazione depositi di merci o materiali accompagnata da opere di ripristino delle componenti naturali	Ammissa la riconversione a strutture sportive all'aperto
punto 5.7.2	ammessa la nuova realizzazione di impianti sportivi all'aperto con limitazioni	

### Paesaggio agrario di valore- art. 26

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio – Tab. A)		Verifica di compatibilità delle previsioni del PdR
punti 2.2 e 2.3	consentiti gli adeguamenti funzionali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e funzionali al recupero dell'edificazione presente ammessa la realizzazione di verde e parcheggi pubblici di standard	Porzioni ricadenti nella <i>Zona per la viabilità</i> (art. 7), <i>Zona per verde di arredo stradale</i> (art. 8), <i>Zona per verde pubblico attrezzato</i> (art. 10) e <i>Zona per parcheggi pubblici</i> (art. 11) Consentiti gli adeguamenti delle opere di urbanizzazioni, delle aree per verde e parcheggi pubblici subordinati con prescrizioni di inserimento paesaggistico e ambientale
punti 7.2 e 7.3	adeguamento e completamento di infrastrutture esistenti con inserimento paesaggistico delle opere	Porzione ricadente in <i>Zona per attrezzature pubbliche di livello locale</i> (art. 9) classificate come zona C nel PRG vigente approvato con

		DGR 316/2011 a parere paesaggistico ai sensi del PTPR adottato È prevista la realizzazione di attrezzature pubbliche
punti 3.1, 4.1.1, 4.2.1, 4.3.1, 4.4.1	consentita ristrutturazione edilizia con ampliamenti del 20% accompagnata da opere di miglioramento della qualità paesaggistica	Porzioni ricadenti nella <i>Zona di riqualificazione ambientale</i> (art. 14). Consentita la ristrutturazione edilizia subordinata a interventi di miglioramento paesaggistico (art. 16).
punti 4.6.1 e 4.7.1	consentite attività produttive all'aperto solo se connesse ad attività esistenti	Porzioni ricadenti nella <i>Zona di recupero paesaggistico</i> (art.15) Recupero delle aree legittimamente esistenti. Il mantenimento delle attività è subordinato a interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico (artt. 16 e 17)
punto 5.7.2	ammessa la nuova realizzazione di impianti sportivi all'aperto con limitazioni	Ammessa la riconversione a strutture sportive all'aperto

#### Paesaggio agrario di continuità - art. 27

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio – Tab. A)		Verifica di compatibilità delle previsioni del PdR
punti 2.2 e 2.3	consentiti, oltre agli interventi di adeguamento funzionale delle opere esistenti, nuove realizzazioni funzionali all'edificazione presente o ammessa ammessa la realizzazione di verde e parcheggi pubblici di standard	Porzione ricadente in <i>Zona per attrezzature pubbliche di livello locale</i> (art. 9), <i>Zona per verde pubblico attrezzato</i> (art. 10), <i>Zona per parcheggi pubblici</i> (art. 11)
punti 7.2 e 7.3	adeguamento e il completamento di infrastrutture esistenti o a servizio di insediamenti esistenti o ammessi con l'inserimento delle opere nel contesto rurale e il miglioramento della qualità paesaggistica complessiva	È prevista la realizzazione di aree a standard a attrezzature pubbliche
punti 3.2, 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2, 4.4.2	consentita ristrutturazione edilizia, ampliamenti, e nuove costruzioni in ambiti già previsti per l'edificazione e già urbanizzate	Porzioni ricadenti nella <i>Zona di completamento</i> (art. 13) Consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti e nuova edificazione di completamento fino all'indice di 0,09 mq/mq
punti 4.6 e 4.7	consentite attività produttive all'aperto solo se connesse ad attività esistenti	Non previste
punti 5.6.2 e 5.7.2	consentiti impianti sportivi coperti e all'aperto accompagnati da opere di mitigazione paesaggistica	Non previsti

### Paesaggio degli insediamenti urbani - art. 28

Obiettivi di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio – Tab. A)		Verifica di compatibilità delle previsioni del PdR
punti 2.2 e 2.3	consentite tutte le opere funzionali a garantire adeguate dotazioni all'edificazione presente o ammessa	Porzione ricadente in <i>Zona per attrezzature pubbliche di livello locale</i> (art. 9), <i>Zona per verde pubblico attrezzato</i> (art. 10), <i>Zona per parcheggi pubblici</i> (art. 11) È prevista la realizzazione di aree a standard a attrezzature pubbliche
punti 7.2 e 7.3	adeguamento e il completamento di infrastrutture esistenti o a servizio di insediamenti esistenti o ammessi con l'inserimento delle opere nel contesto rurale e il miglioramento della qualità paesaggistica complessiva	
punti 3.2, 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2, 4.4.2, 5.6.2 e 5.7.2	Consentiti tutti gli interventi edilizi in conformità con la disciplina urbanistica comunale	Porzioni ricadenti nella <i>Zona di completamento</i> (art. 13) Consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti e nuova edificazione di completamento fino all'indice di 0,09 mq/mq
punti 4.6 e 4.7	consentite attività produttive all'aperto anche con nuove realizzazioni con misure e opere di mitigazione e inserimento nel contesto urbano	Non previste

### Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua – art. 36

Interventi ammessi	Verifica di compatibilità delle previsioni del PdR
(comma 12) Consentiti interventi su infrastrutture o servizi, interventi utili alla riqualificazione dei tessuti circostanti, adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti	Porzioni ricadenti nella <i>Zona per la viabilità</i> (art. 7) e <i>Zona per verde di arredo stradale</i> (art. 8) Consentiti interventi di adeguamento della viabilità esistente di accesso al depuratore

### Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e le aree gravate da uso civico – art. 40

Interventi ammessi	Verifica di compatibilità delle previsioni del PdR
(comma 6) Nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici è di norma esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale	Porzioni ricadenti nella <i>Zona di riqualificazione ambientale</i> (art. 14) e nella <i>Zona di recupero paesaggistico</i> (art.15) Aree private gravate da uso civico già parzialmente edificate per le quali è esclusa la nuova edificazione

	<p>È previsto il mantenimento delle SUL esistenti e gli interventi edilizi sono subordinati a interventi di miglioramento ambientale e paesaggistico (artt. 16 e 17) Porzione ricadente nella <i>Zona di completamento</i> (art. 13) in quanto ricadente nel <i>Paesaggio degli insediamenti urbani</i></p>
(comma 6) Consentite opere di interesse generale o di risanamento ambientale	<p>Porzione ricadente in <i>Zona per attrezzature pubbliche di livello locale</i> (art. 9), <i>Zona per verde pubblico attrezzato</i> (art. 10), <i>Zona per parcheggi pubblici</i> (art. 11) È prevista la riqualificazione delle fasce di demanio civico lungo le strade principali e la realizzazione degli standard d'uso pubblico</p>
(comma 8) Consentita la realizzazione di opere pubbliche che non impedisca la fruizione degli usi civici e che non arrechi danno all'aspetto esteriore del paesaggio	