



COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)

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

RAPPORTO AMBIENTALE – SINTESI NON TECNICA

ai sensi dell'art. 13 Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii.

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

RA di VAS

stato

definitivo

scala

-

elaborato

DEA-037.16



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

L2

Indice

Premessa	3
I contenuti essenziali del piano	3
1. Localizzazione e caratteristiche dell'area di intervento	5
1.1 L'ambito di intervento	5
2. Motivazioni dell'intervento.....	11
2.1 Criteri e finalità del piano.....	11
2.2 Gli obiettivi specifici del piano	12
3. Alternative di progetto e soluzione proposta	15
3.1 L'alternativa zero	15
3.2 Le altre ipotesi alternative	16
3.3 La soluzione scelta	21
4. Dimensionamento dell'intervento.....	22

Premessa

Il presente documento costituisce la *Sintesi non tecnica (SNT)* del Rapporto Ambientale redatto ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 152/2006 e ss.mm.ii, che riguarda il *Piano di recupero urbanistico dell'area di via Milano – via Procoio* su una superficie complessiva di circa 76,8 ha. La SNT è il documento finalizzato a divulgare i principali contenuti dello Rapporto, al fine di rendere più comprensibili al pubblico i contenuti dello studio (di carattere prevalentemente tecnico e specialistico).

I contenuti essenziali del piano

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.

La proposta di piano, oggetto della presente valutazione, come meglio specificato nei capitoli successivi, consentirà 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. Si tratta di una superficie di 76,8 ha, gran parte di questa già occupata e costruita e che presenta un alto frazionamento della proprietà fondiaria.

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

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 prevede la riorganizzazione funzionale dell'ambito attraverso l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e il reperimento di aree a standard per soddisfare i fabbisogni pregressi nel rispetto delle quantità minime definite dal Dm 1444/1968.

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

1. Localizzazione e caratteristiche dell'area di intervento

1.1 L'ambito di intervento

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.



Fig. 1.1.1 – Area di intervento

L'area si colloca in una posizione di grande accessibilità, ponendosi come spazio di interfaccia fra il centro urbano e le principali infrastrutture della viabilità (autostrada A1, diramazione Salaria, strada provinciale Tiberina). L'ambito di intervento risulta caratterizzato da una edificazione sparsa a bassa densità con prevalenza di tipologie residenziali isolate in genere su due piani, dalla presenza di attività produttive e commerciali destinate in larga parte alla

logistica e allo stoccaggio delle merci, da alcune residue attività agricole del settore zootecnico e agroalimentare.

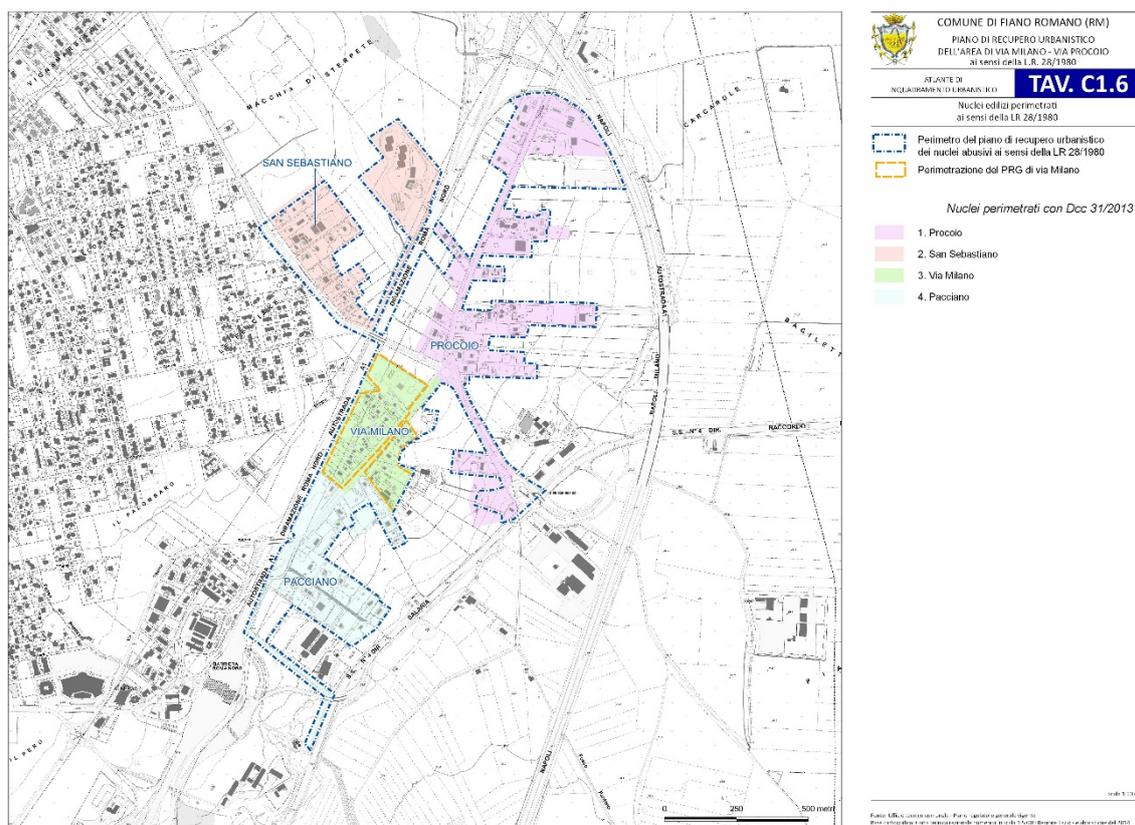


Fig. 1.1.2 – Individuazione area di intervento in relazione alla perimetrazione lr 28/1980

Nell'ambito delle fasi di analisi sono state inoltre incluse alcune modeste porzioni che risultano intercluse fra i vari nuclei perimetrati e in prevalenza destinate a strade, in particolare via Milano. La perimetrazione è stata inoltre leggermente rettificata nelle parti in cui non risultava perfettamente coincidente con la ripartizione delle particelle catastali. A seguito di queste modifiche la superficie complessiva dell'ambito risulta pertanto di **76,8 ettari**.

L'insediamento e la consistenza edilizia. L'edificazione esistente è stata realizzata prima del 1990 per quanto riguarda il nucleo di via Milano, già esistente all'atto dell'adozione del PRG, mentre negli altri 3 nuclei è stata realizzata in larga parte nel decennio 1990-2000, come risulta dalla lettura delle carte tecniche regionali redatte su aerofoto risalenti e quelle date. Accanto all'edificazione sparsa sono sorti nello stesso periodo attività commerciali e spazi produttivi orientati in prevalenza alla logistica delle merci e ai servizi per l'autotrasporto. Si tratta in prevalenza di piazzali e aree destinate al parcheggio e al deposito con modeste superfici edificate. Dai rilievi effettuati la superficie coperta è stata calcolata in circa 47.600 mq inclusi manufatti pertinenziali e annessi; la superficie utile lorda, rilevante ai fini urbanistici, al netto dei manufatti pertinenziali e degli annessi è di circa 53.300 mq.

Sulla base della SUL calcolata, in funzione delle diverse destinazioni d'uso (cfr. tabelle successive), la popolazione teorica insediata è stata stimata in **1.477 abitanti** (30 mq x abitante) e **9.000 mq di SL** per funzioni produttive-direzionali per una domanda di superfici a

standard pari a 33.800 mq, oggi completamente assenti. Il fabbisogno pregresso è quindi di 3,4 ha (il calcolo è stato effettuato considerando 30 mq ad abitante della SUL esistente e fabbisogno pro capite è stato assunto pari a 18 mq/ab ai sensi dell'art.3, Dm 1444/1968).

La rete di mobilità, dell'accessibilità e gli spazi pubblici. La viabilità è impostata su due assi ortogonali: via Milano-via Procoio (parallela all'autostrada e che collega i due principali nodi di accesso alla città dal casello della A1 e dalla diramazione Salaria) e via San Sebastiano che collega la diramazione Salaria con il nucleo urbano e il centro storico.

Via San Sebastiano è un *viale urbano* con una larghezza variabile fra 25 e 35 metri, a sezione stradale con unica carreggiata e una corsia per senso di marcia, ampi spazi verdi laterali parzialmente attrezzati, percorsi pedonali e piste ciclabili. Recentemente è stata interessata da interventi di riqualificazione con la costruzione di alcune piccole rotatorie che distribuiscono la viabilità locale, la sistemazione e l'attrezzamento delle aree verdi laterali, la realizzazione di una pista ciclabile che parte dall'incrocio con via dello Sport e termina poco prima dell'incrocio con via Genova in prossimità dell'area di intervento. La strada mantiene una larghezza complessiva di circa 30 metri fino alla rotatoria di via Milano con esclusione del restringimento corrispondente al ponte sul raccordo autostradale Fiano-Roma nord.

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

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

Per quanto riguarda la viabilità di distribuzione interna all'area di intervento, essa è costituita essenzialmente da strade private a fondo cieco disposte a pettine sulla viabilità principale. Solo alcune sono di accesso pubblico, in particolare nell'ambito di via Milano e Pacciano; nelle altre aree sono invece con accesso privato. Non sono presenti aree di sosta organizzata ad eccezione di un modesto parcheggio realizzato all'esterno della rotatoria fra via San Sebastiano e via Procoio di superficie indicativa di 750 mq. Gli spazi destinati alla viabilità e alle relative pertinenze sono complessivamente 7,9 ettari. Risultano del tutto assenti spazi pubblici e aree per attrezzature e servizi pubblici ad esclusione di quelli riservati alla viabilità. L'impianto di illuminazione pubblica è presente lungo tutta via San Sebastiano e via Milano, mentre è assente su via Procoio. Sono assenti anche elementi di arredo urbano ad esclusione di alcuni impianti di cartellonistica pubblicitaria.

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

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

principali:

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

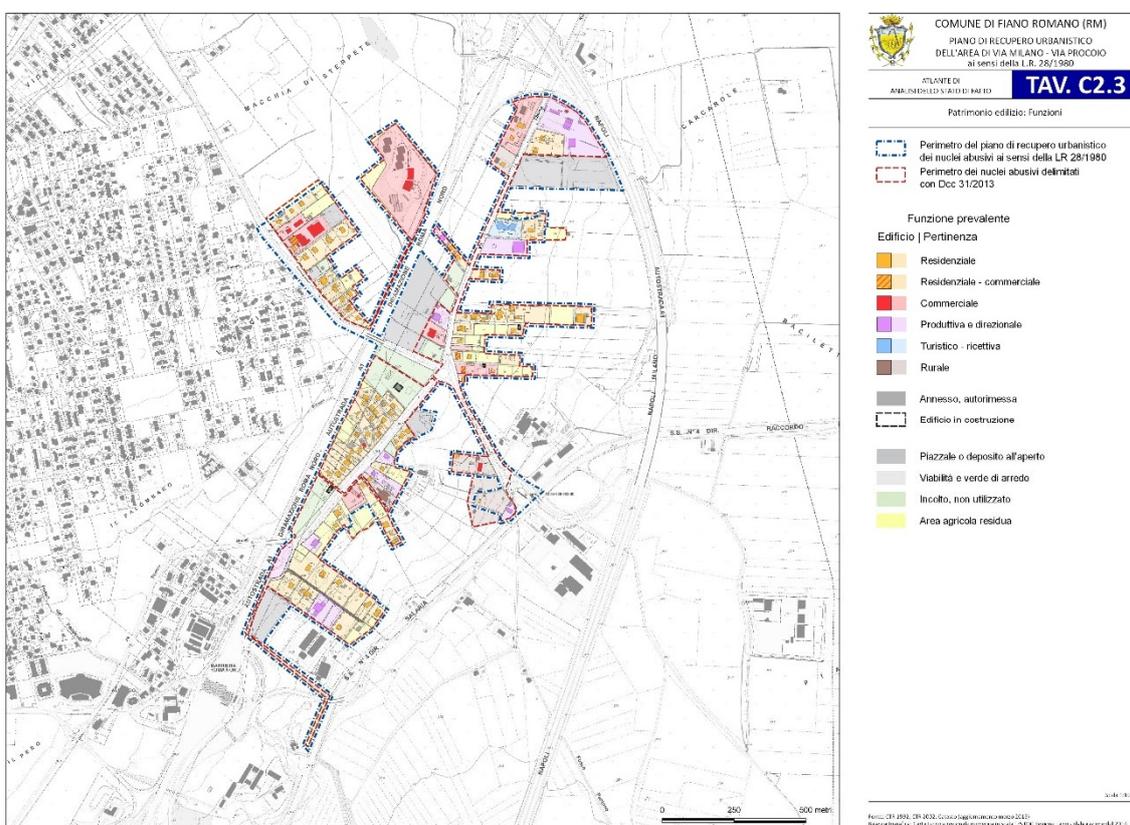


Fig. 1.1.3 – Le superfici dello spazio “aperto” non edificato

Le funzioni insediate. L'organizzazione funzionale dell'area di intervento è caratterizzata indubbiamente da un insediamento misto a prevalentemente carattere residenziale.

Le superfici fondiarie occupano complessivamente 58,37 ettari pari al 85% della St dell'ambito di intervento. Gli spazi destinati alle abitazioni occupano circa il 40% delle superfici fondiarie complessive, con una incidenza del 56-58% negli ambiti di Pacciano e via Milano, del 28-31% negli ambiti di San Sebastiano e Procoio. Le aree non residenziali, con destinazione commerciale, produttivo-direzionale e turistico-ricettive, rappresentano in media il 27% e sono localizzate in prevalenza negli ambiti di Procoio (31%) e San Sebastiano (47%); le aree più rilevanti da un punto di vista dimensionale sono destinate a rivendita di legnami,

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

di materiali edili e da giardinaggio, a servizi legati al settore automobilistico in genere (auto-saloni, agenzie auto, officine di manutenzione e riparazione, piazzali di parcheggio e deposito, distribuzione carburanti, ecc.). Su via Procoio è presente inoltre una struttura ricettiva di tipo alberghiero.

Le reti e i sottoservizi. I dati attualmente disponibili sulle reti e i sottoservizi riguardano esclusivamente i tronchi principali delle reti idriche e fognarie che si attestano in prossimità dell'area di intervento.

Per quanto riguarda la rete idrica, i dati disponibili si riferiscono elusivamente alla presenza di una linea di adduzione principale che, provenendo da nord e dal serbatoio di Capodimonte, percorre via San Sebastiano attestandosi sull'incrocio con via Milano. La rete fognaria principale a servizio dell'area di intervento è invece costituita da tre collettori principali che convergono verso il depuratore del Mascherone.

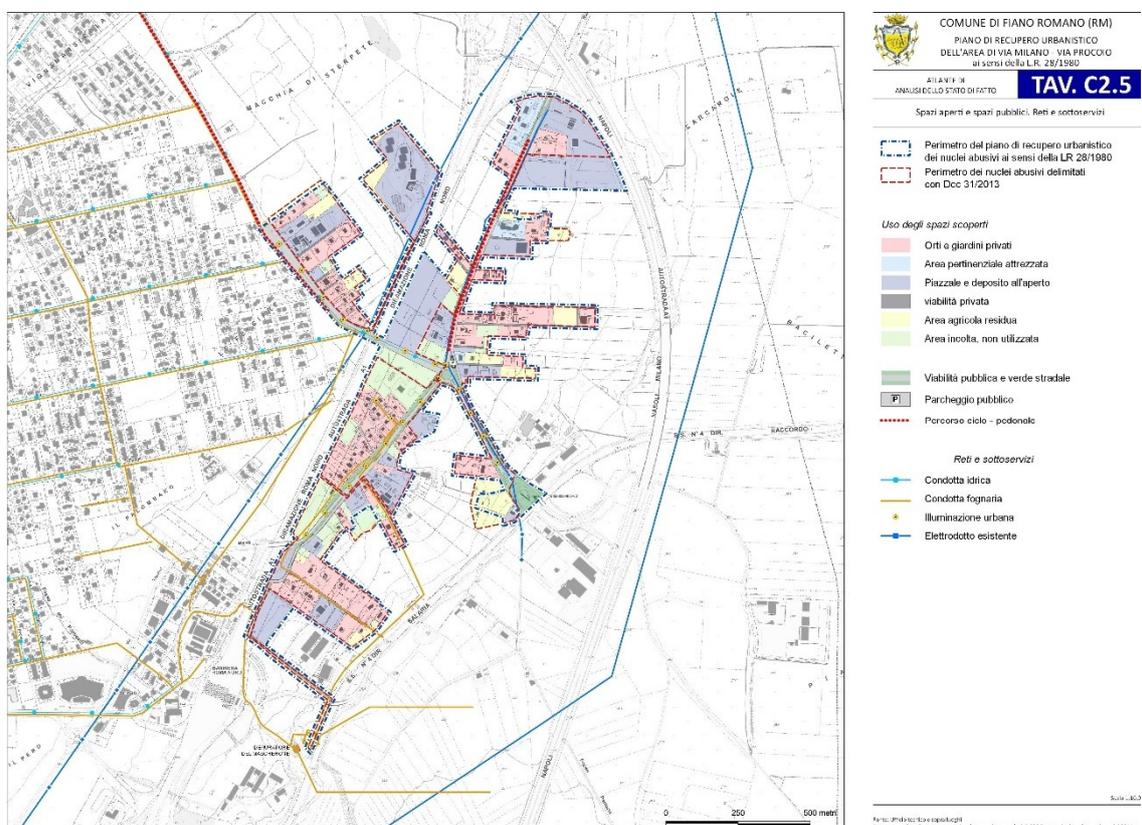


Fig. 1.1.4– Spazi aperti e reti sottoservizi

Il primo corre lungo il tratto nord di via San Sebastiano, lambendo il nucleo omonimo, per proseguire parallelo al raccordo autostradale Fiano-Roma nord; gli altri due attraversano l'area di intervento correndo lungo via Milano piegando verso sud verso lungo la viabilità locale e proseguono affiancando la diramazione Salaria in direzione di un impianto di sollevamento e quindi del depuratore del Mascherone. Sebbene il quadro conoscitivo relativo alle reti idrica e fognaria sia ancora parziale, le informazioni fornite dai tecnici comunali non hanno rilevato condizioni di particolare criticità relativa alla rete di distribuzione locale. Le reti elettrica e telefonica, delle quali non sono disponibili informazioni di dettaglio, sono state

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

sommariamente rilevate tramite sopralluogo e risultano realizzate in larga parte con linee aeree a vista poste lungo la viabilità principale. Sono presenti due cabine elettriche di distribuzione all'inizio e alla fine di via Procoio. Infine va ricordato che l'area di intervento è in parte attraversata da un elettrodotto a media tensione da 150kV che corre parallelamente al margine settentrionale del raccordo autostradale Fiano-Roma nord.

2. Motivazioni dell'intervento

2.1 Criteri e finalità del piano

Sulla base dell'approfondito quadro conoscitivo dello stato di fatto, l'elaborazione del piano, anche in accordo con la procedura di VAS, ha consentito la formulazione della carta delle criticità. In particolar modo è stata effettuata una sintesi relativamente allo spazio pubblico e aperto in generale (aree relittuali e non utilizzate, aree dismesse, aree con funzioni improprie, frazionamento fondiario ecc.), alle infrastrutture (interruzioni di percorsi pedonali, criticità delle intersezioni stradali, restringimenti o sezioni stradali molto ampie, viabilità incompleta, ecc.), agli aspetti ambientali sul patrimonio edilizio in generale (edifici precari o abbandonati, edifici ricadenti in fasce di rispetto stradale, edifici agricoli nel tessuto urbano).

La riqualificazione urbanistico-infrastrutturale dei tessuti urbani illegittimamente edificati nel territorio di Fiano Romano si colloca, quindi, 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.

Come già riportato in premessa la proposta si caratterizza sul recupero dei nuclei abusivi in relazione all'alto valore paesaggistico presente. Il piano attuativo si è occupato della pianificazione 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

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

accompagnate da un *masterplan* con valore indicativo che consenta di inquadrare gli interventi di riqualificazione dei nuclei abusivi in un quadro programmatico organico e più ampio rivolto a tutto l'asse stradale di via Milano-via Procoio e delle aree contigue come parte integrante del tessuto urbano di Fiano Romano.

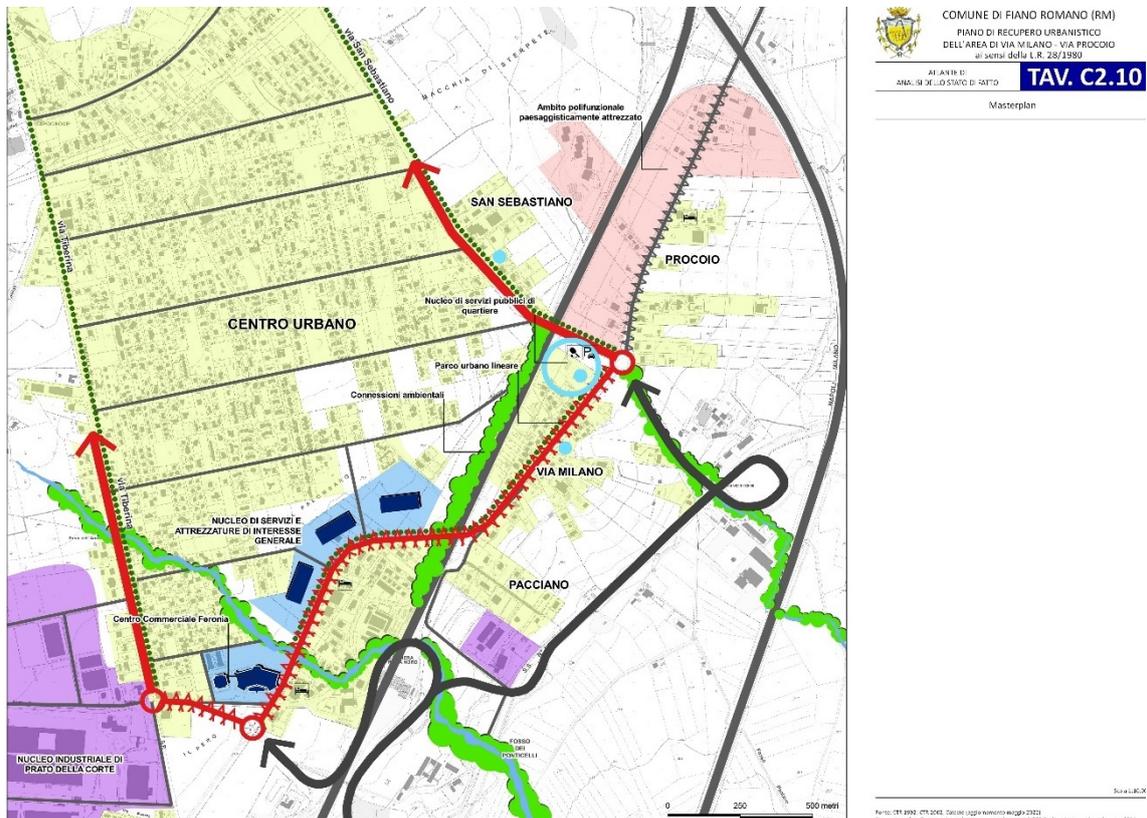


Fig. 2.1.1 – Masterplan di relazione con il contesto territoriale

Un altro aspetto fondamentale per la definizione dei criteri del piano ha riguardato la definizione dei livelli di trasformabilità delle aree, che derivano essenzialmente dalle disposizioni di livello sovraordinato che riguardano la tutela paesaggistica o che disciplinano le fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.

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

2.2 Gli obiettivi specifici del piano

Gli obiettivi derivanti dalle norme di riferimento del piano (cfr tab 2.1) sono stati integrati con

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

gli obiettivi specifici posti dall'attività amministrativa e programmatica del Comune di Fiano Romano in tema di governo del territorio (presenti nella Dcc 31/2013 e nell'atto di indirizzo della giunta comunale n. 97/2014) e che riguardano:

- la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici
- il recupero del patrimonio edilizio esistente
- l'adeguamento delle reti e la razionalizzazione della viabilità
- la riqualificazione ambientale paesaggistica delle parti compromesse o degradate
- il riassetto urbano e la rivitalizzazione del tessuto economico

Sulla base, quindi degli obiettivi istitutivi (cfr. par. 2.4) e di quelli specifici sono state operate le scelte di piano relative a dimensionamento, localizzazione e articolazione funzionale, descritte nel seguito. Gli obiettivi prefissati sono finalizzati 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).

Il piano persegue, pertanto, i seguenti principali obiettivi:

- *il razionale inserimento dei singoli insediamenti nel territorio e nell'organismo urbano;*
- *la compatibilità con i vincoli di varia natura, in particolare a quelli di tipo paesaggistico;*
- *l'adeguamento e la sistemazione delle reti infrastrutturali e della accessibilità, con particolare attenzione alla fruibilità "debole" tramite la connessione col sistema delle ciclabili esistenti;*
- *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;*
- *la riorganizzazione dell'ambito di intervento e la realizzazione degli standard urbanistici per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e previsti;*
- *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*

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

- *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.

Di seguito è riportata una tabella sintetica degli obiettivi del piano

n.	Obiettivo
Obiettivo 1	Completamento del tessuto urbano esistente e recupero ad usi residenziali di una parte degli spazi accessori e pertinenziali già edificati
Obiettivo 2	Integrazione delle funzioni residenziali con l’insediamento di servizi di prossimità in grado di migliorare le condizioni di vivibilità dell’insediamento
Obiettivo 3	Razionale inserimento e congruenza con i valori paesaggistici del territorio
Obiettivo 4	Adeguamento e sistemazione delle reti infrastrutturali e dell’accessibilità (piste ciclabili)
Obiettivo 5	Riorganizzazione dell’Ambito via Milano – via Procoio per la riqualificazione e realizzazione degli standard urbanistici per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e previsti
Obiettivo 6	Promozione di interventi finalizzati a conseguire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico

Tab. 2.7.1 - Obiettivi del piano

3. Alternative di progetto e soluzione proposta

3.1 L'alternativa zero

Il piano in esame costituisce variante al piano regolatore generale vigente pertanto, in assenza del piano attuativo, lo scenario tendenziale di trasformazione dell'ambito è quello definito dalle previsioni del piano regolatore generale vigente. L'attuale disciplina urbanistica articola l'ambito oggetto di intervento nelle seguenti sottozone:

Sottozona		sup. (ha)
Crec	destinata a piano di recupero nuclei abusivi ai sensi della Lr 28/80	9,2
E1	Agricola speciale	51,0
E2	Agricola speciale	11,2
Strade e parcheggi		5,4

Stante lo stato di attuazione delle aree descritte nei precedenti paragrafi, con una SUL insediata di 53.310 mq e una corrispettiva popolazione di 1.477 abitanti. Lo stato di fatto ha evidenziato un'assoluta carenza di standard, e un deficit di opere di urbanizzazione primaria. Peraltro le aree di proprietà pubbliche non colmerebbero il gap della domanda di spazi pubblici in funzione degli abitanti insediati.

Le aree agricole, come confermato dall'indagine vegetazionale, hanno bassa capacità produttiva e sono costituite da un'elevata frammentazione fondiaria. In realtà seppur la dimensione risulta considerevole, queste risultano aree intercluse e/o piccoli appezzamenti di terreni abbandonati e non utilizzati e utilizzabili.

Un altro aspetto riguarda lo stato della viabilità. Si tratta di grandi aree a disposizione, tuttavia, anche queste si configurano come relittuali, in un contesto abbastanza sfrangiato. Il motivo che ha spinto l'amministrazione a procedere è stato differente: l'occasione di presentare un progetto che integri via Milano e Via Procoio con il resto della città; interventi per l'efficientamento delle reti e sottoservizi, al fine di favorire economie di scala e ammodernamento delle infrastrutture.

3.2 Le altre ipotesi alternative

L'azione di riqualificazione promossa dall'Amministrazione comunale passa inevitabilmente attraverso la ripianificazione delle aree in modo da reperire una adeguata dotazione di aree a standard nella misura stabilita dal Dm 1444/1968 nonché per l'adeguamento della viabilità esistente, la nuova prevista dal Piano e gli spazi pubblici. Le alternative di ripianificazione hanno dovuto quindi tenere conto non tanto solo dello stato attuale delle previsioni del Prg, quanto soprattutto delle disposizioni sovraordinate del PTPR e quindi delle trasformabilità dei suoli, condizionati da una molteplicità di vincoli, dall'altro della necessità di assicurare una quantità di aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche.

Le ipotesi alternative prese in considerazione possono essere così sinteticamente esposte.

Ipotesi 1 – Proposta per la massimizzazione dell'interesse pubblico

La prima ipotesi riguarda la redazione della variante che al fine di percorrere l'acquisizione delle aree al pubblico non tramite esproprio, ma tramite cessione compensativa, ha proposto la realizzazione di 5 comparti edilizi, in aree critiche o comunque a maggior disponibilità fondiaria.



Fig. 3.2.1 – Zonizzazione ipotesi 1 con 5 comparti edilizi

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

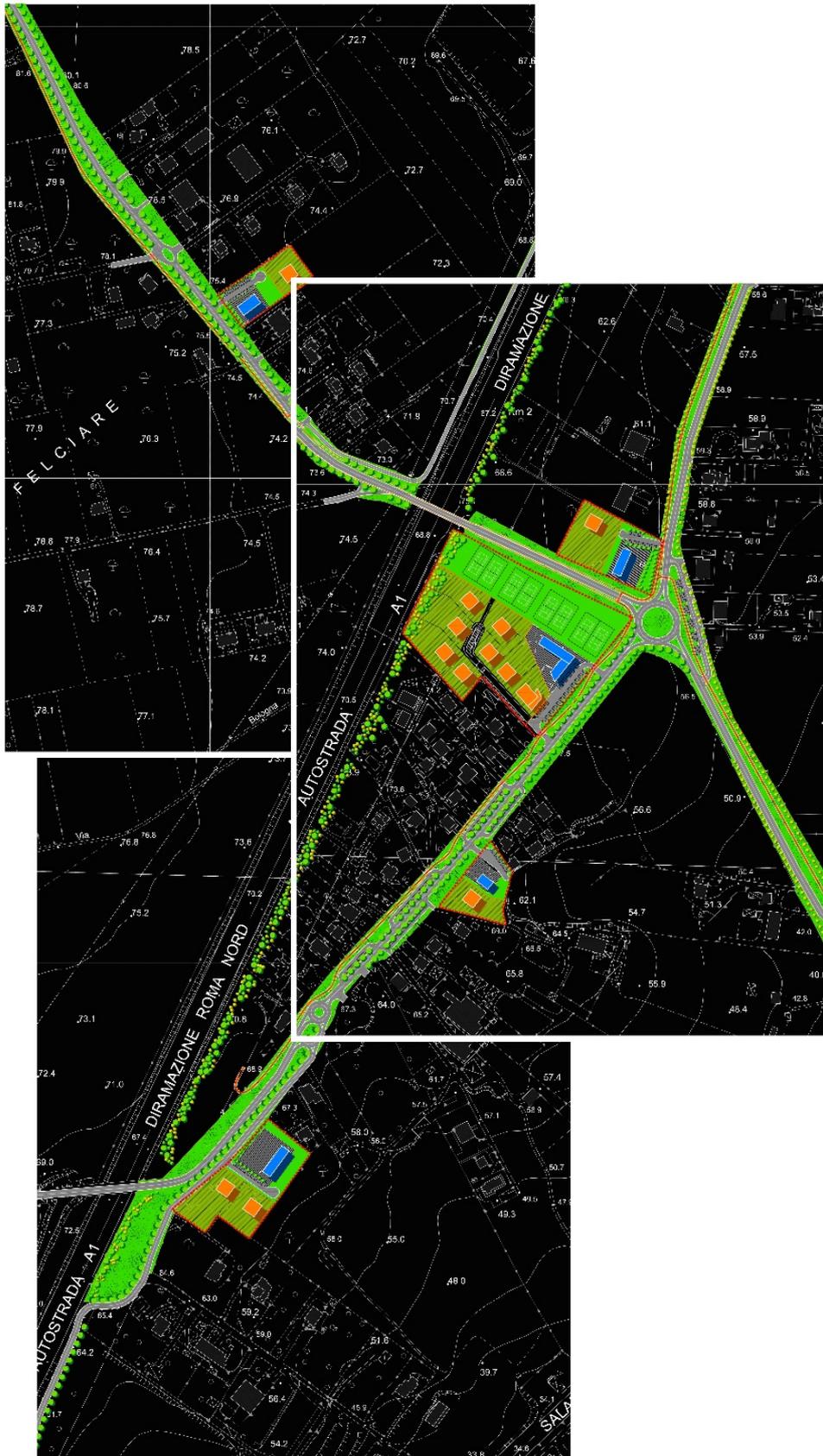


Fig. 3.2.2 – Ipotesi di assetto morfologico

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

Dal punto di vista della spesa pubblica, il progetto ottimizza l'interesse pubblico, riuscendo a massimizzare la quantità di aree, senza dover ricorrere alla finanza pubblica.

Un altro punto di forza è la dotazione e il potenziamento di servizi e attrezzature pubbliche lungo via Milano, al fine di trasformarla in una sorta di strada mercato sul modello della città lineare. La proposta di piano risulta in variante al PRG per la diversa destinazione dei suoli e contestualmente in variante al PTPR, per 3 comparti ricadenti in paesaggio naturale.

Ipotesi 2 – Proposta per la massimizzazione della conformità paesaggistica

Si tratta della redazione di una proposta in variante al PRG vigente, che prevede l'acquisizione di aree pubbliche tramite le procedure di esproprio e in alternativa, attraverso una cessione compensativa a fronte di un riconoscimento aggiuntivo alla SUL assegnata dalla rispettiva zona di piano di completamento.

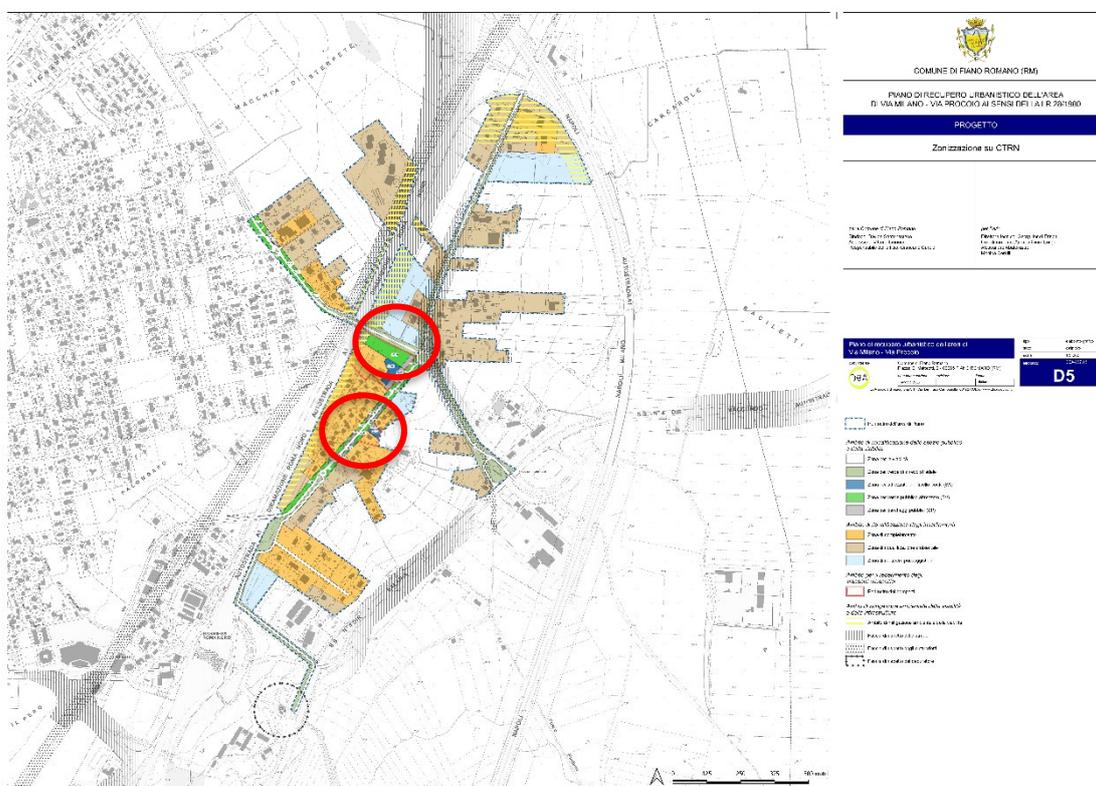


Fig. 3.2.3 – Zonizzazione ipotesi 2

Il punto di forza è la conformità della proposta alla strumentazione sovraordinata. Tutto l'edificato insediabile, è un edificato di completamento al fine di configurare un indice medio fondiario sulle aree edificabili pari a 0,09 mq/mq. Per i lotti già edificati, previa verifica di legittimità edilizia, la volumetria eventualmente ammissibile raggiunge l'indice di 0,09 mq/mq. Tutti gli interventi previsti ricadono in paesaggio degli insediamenti urbani o paesaggio agrario di continuità. Il resto del territorio non destinato a servizi pubblici è stato destinato a verde privato con conferma della volumetria eventualmente esistente senza alcun incremento volumetrico.

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

Scheda progetto 1. Centro di quartiere

Parametri urbanistici e edilizi di progetto	(mq)
superficie territoriale	29.300
Superficie di cessione gratuita	14.570
<i>di cui:</i>	
<i>per attrezzature pubbliche di livello locale (mq)</i>	<i>3.240</i>
<i>per verde pubblico attrezzato</i>	<i>8.300</i>
<i>per parcheggi pubblici</i>	<i>3.030</i>
Superficie fondiaria	14.730
Superficie lorda edificabile (inclusa quella esistente legittima)	2.640



Scheda progetto 2. Via Milano

Parametri urbanistici e edilizi di progetto	(mq)
superficie territoriale	3.900
Superficie di cessione gratuita	1.600
<i>di cui:</i>	
<i>per attrezzature pubbliche di livello locale (mq)</i>	<i>1.060</i>
<i>per verde pubblico attrezzato</i>	<i>-</i>
<i>per parcheggi pubblici</i>	<i>540</i>
Superficie fondiaria	2.300
Superficie lorda edificabile (inclusa quella esistente legittima)	350

Schema planovolumetrico indicativo



3.3 La soluzione scelta

L'Amministrazione Comunale di Fiano Romano ha deciso di promuovere la scelta di maggior conformità paesaggistica. L'intento principale dell'Amministrazione è giungere, tramite procedimenti di evidenza pubblica e partecipazione alla definizione dell'assetto di via Milano – via Procoio, senza dover imbarcarsi in ipotesi, sicuramente più vantaggiose in termini di finanza pubblica, ma dall'esito maggiormente incerto, per via di una proposta che potrebbe richiedere tempi più lunghi oppure soluzioni alternative decisamente onerose in termini di tempi e costi.

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

4. Dimensionamento dell'intervento

I carichi insediativi esistenti nell'ambito del piano sono pari a 53.300 mq di superficie lorda articolati in 44.300 mq a destinazione residenziale e servizi connessi (pari a 1.477 abitanti teorici insediabili) e 9.000 mq a destinazione produttiva-direzionale e turistico-ricettiva. I carichi aggiuntivi previsti dal piano sono quantificabili in 6.800 mq di superficie lorda a destinazione residenziale e servizi connessi nelle zone di completamento, pari a 227 nuovi abitanti teorici insediabili. A tali quantità devono essere aggiunte le superfici realizzabili nell'ambito dei comparti per il reperimento degli standard attraverso procedure di cessione compensativa, pari a 1.450 mq di superficie lorda aggiuntiva e corrispondenti a 48 abitanti teorici aggiuntivi.

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

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

Tab. 2.8.1 – Dimensionamento complessivo di piano

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

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

Tab. 4.1.1 – Fabbisogno complessivo di standard urbanistici

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------

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

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

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

Tab. 4.1.1 – Superfici a standard urbanistici individuati dal piano

Per quanto riguarda le diverse tipologie di aree pubbliche, tenuto conto che l'ambito di intervento ricade integralmente in un'area di tutela paesaggistica, la dotazione per abitante di aree di verde pubblico attrezzato è stata incrementata, facendo riferimento a quanto definito dal art. 4, co. 3 del Dm 1444/1968 per le aree "contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio". Parallelamente si sono limitati gli spazi destinati alla realizzazione di attrezzature pubbliche anche tenendo conto delle disposizioni di tutela paesaggistica stabilite dal PTPR. Non sono state previste aree specificatamente destinate ad attrezzature scolastiche, giacché le strutture già presenti nel comune risultano adeguate all'erogazione del servizio richiesto, non sono previsti programmi di nuove realizzazioni da parte dell'Amministrazione comunale e le aree disponibili non appaiono idonee alla realizzazione di servizi scolastici in termini di dimensione, localizzazione e conformazione.

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

<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Carico urbanistico</i>	<i>superficie (mq)</i>	<i>dotazione</i>
Residenza e servizi connessi	1.752 abitanti	35.350	20,18 mq/ab
di cui: attrezzature pubbliche locali		4.300	2,45 mq/ab
verde pubblico attrezzato		25.600	14,61 mq/ab
parcheggi pubblici		5.450	3,11 mq/ab
Produttivo-direzionale e turistico-ricettivo	9.000 mq SL	7.200	80% SL
di cui: verde pubblico attrezzato		3.600	40% SL
parcheggi pubblici		3.600	40% SL
TOTALE AREE A STANDARD		42.550	

Tab. 4.1.1 – Articolazione per tipo di standard urbanistico previsto

COD: DEA-037.16	VERS: 01	DATA: ott. 2022	Allegato
-----------------	----------	-----------------	----------