



COMUNE DI FIANO ROMANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA ZONA BM DI P.R.G.

APPROVATO con Del. G.C. n. _____ del _____



SINDACO DI FIANO ROMANO
Ottorino Ferilli

SEGRETARIO COMUNALE

**RESPONSABILE AREA URBANISTICA E
SVILUPPO DEL TERRITORIO del
COMUNE DI FIANO ROMANO**

Ing. Giancarlo Curcio

Progettista incaricato:

Arch. Alessandra D'Egidio

Disegnatore

Geom. Gilberto Capobianchi

Committenti:

Zamponi Carlo.....

Zamponi Carla.....

Zamponi Alessandra.....

Zamponi Patrizia.....

Zamponi Bruna.....

D'Egidio Vittorio.....

D'Egidio Oliviero.....

Mazzetta Emma.....

Capobianchi Ferminio.....

Relazione Tecnica

Comune di Fiano Romano
Città Metropolitana di Roma Capitale

Piano Urbanistico Attuativo
Zona BM
Via Tiberina / Via delle Felciare

RELAZIONE TECNICA

Premessa

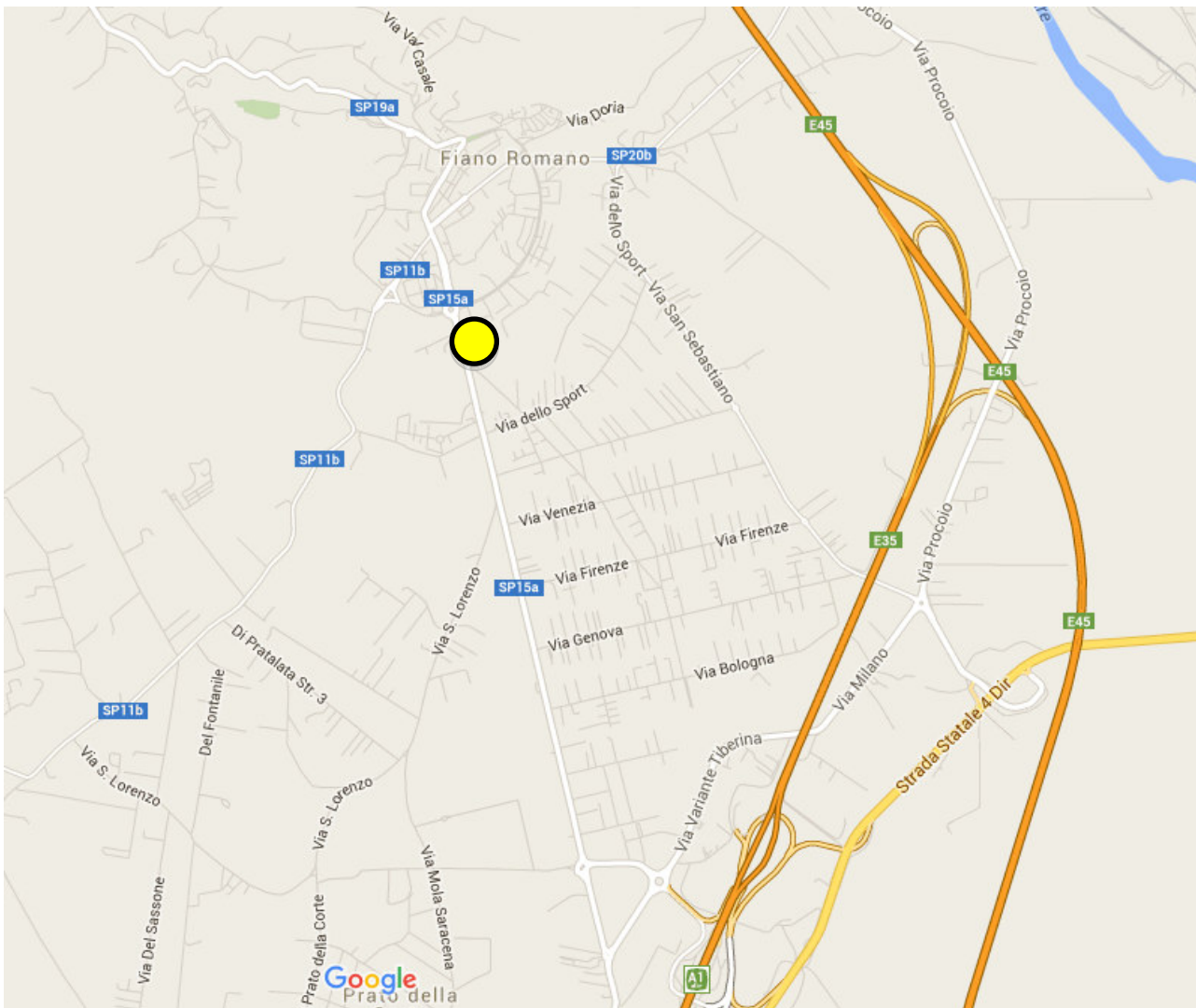
Il presente documento relaziona riguardo i criteri progettuali che hanno portato alla redazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) per la disciplina particolareggiata della zona BM, la cui attuazione, secondo le previsioni del PRG vigente del Comune di Fiano Romano, è vincolata, appunto, all'approvazione di un PUA preventivo.

Il PUA, promosso dalla totalità dei soggetti proprietari dei beni immobili compresi nel perimetro del PUA stesso, intervenendo su di un contesto prevalentemente urbanizzato ed edificato, si caratterizza, in sostanza, come uno strumento urbanistico di dettaglio, finalizzato alla disciplina degli interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente.

Il PUA, di ridottissime dimensioni, è redatto in conformità al PRG vigente, fatte salve alcune modifiche, meglio specificate nel seguito, ricadenti tra le fattispecie previste dall'art. 1 bis comma 2 della L.R. 36/1987. Tali modifiche sono rese necessarie dal fatto che il perimetro di intervento, delineato dal PRG vigente, non risulta coerente con l'attuale assetto della proprietà e con lo stato dell'edificato, per come si è configurato nei decenni scorsi.

Inquadramento territoriale

L'ambito di intervento è localizzato all'intersezione fra Via delle Felciare (importante asse di distribuzione secondaria della viabilità locale) e la Via Tiberina ("storico" asse primario di connessione tra il territorio di Fiano Romano, la città di Roma ed i comuni della Valle del Tevere).

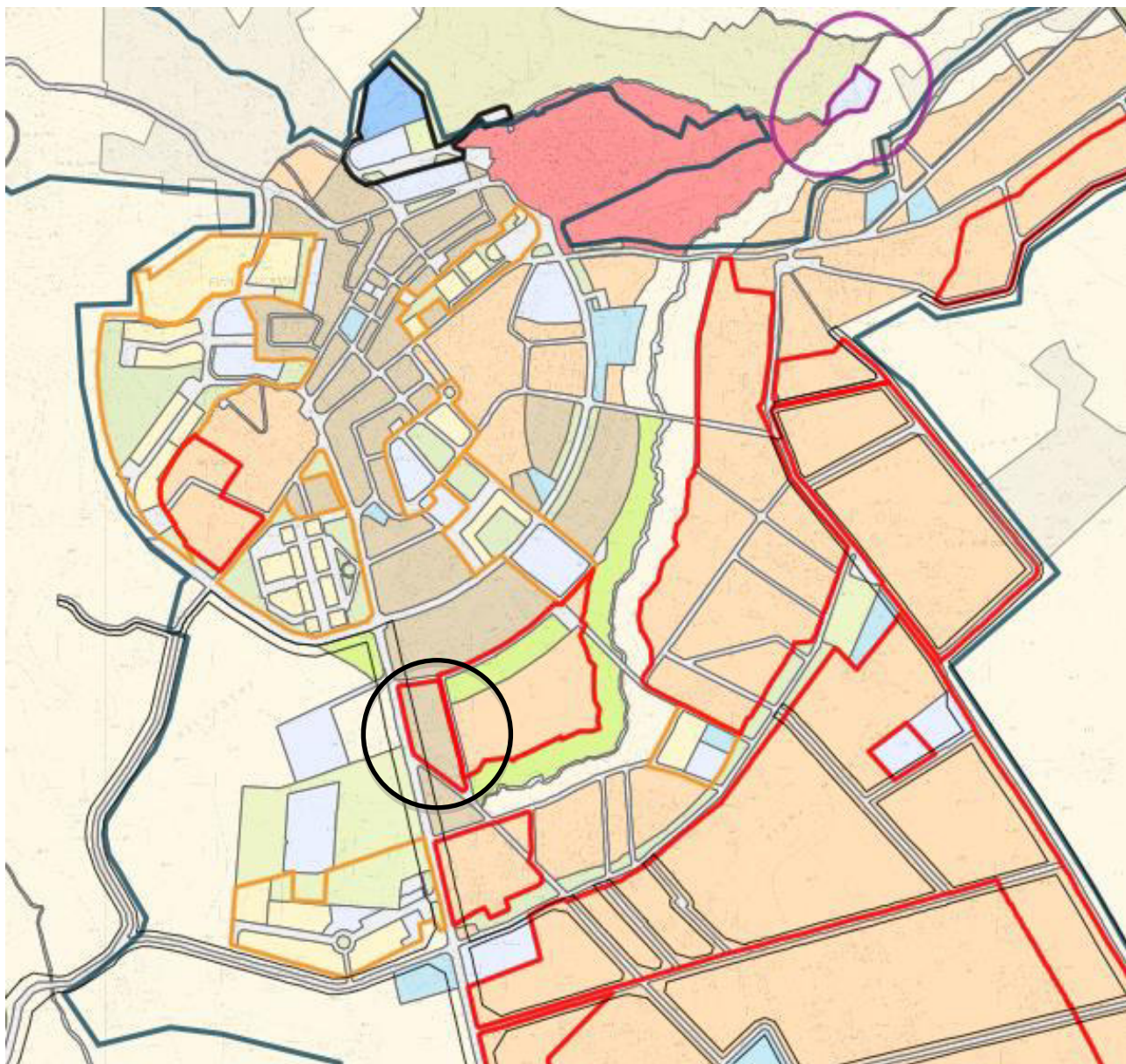


Individuazione dell'ambito di intervento su mappa cittadina

In questo senso, la prossimità con le principali attrezzature collettive a livello urbano (scuole e campi sportivi) e con la viabilità tangenziale (Via Togliatti e Via Terracini) conferiscono alla localizzazione dell'area di intervento, nell'ambito della struttura urbana del territorio fianese, un carattere indiscutibilmente strategico.

La zona BM, guardando alle previsioni del PRG vigente, costituisce, lungo il tracciato di Via Tiberina, il luogo di interfaccia tra il centro abitato a maggiore densità

edilizia e la zona, a carattere estensivo, del Palombaro – Felciare. L'area, rappresenta, inoltre, la “testata edificata” del corridoio verde che si sviluppa lungo il tracciato del Fosso di Campo Maro.

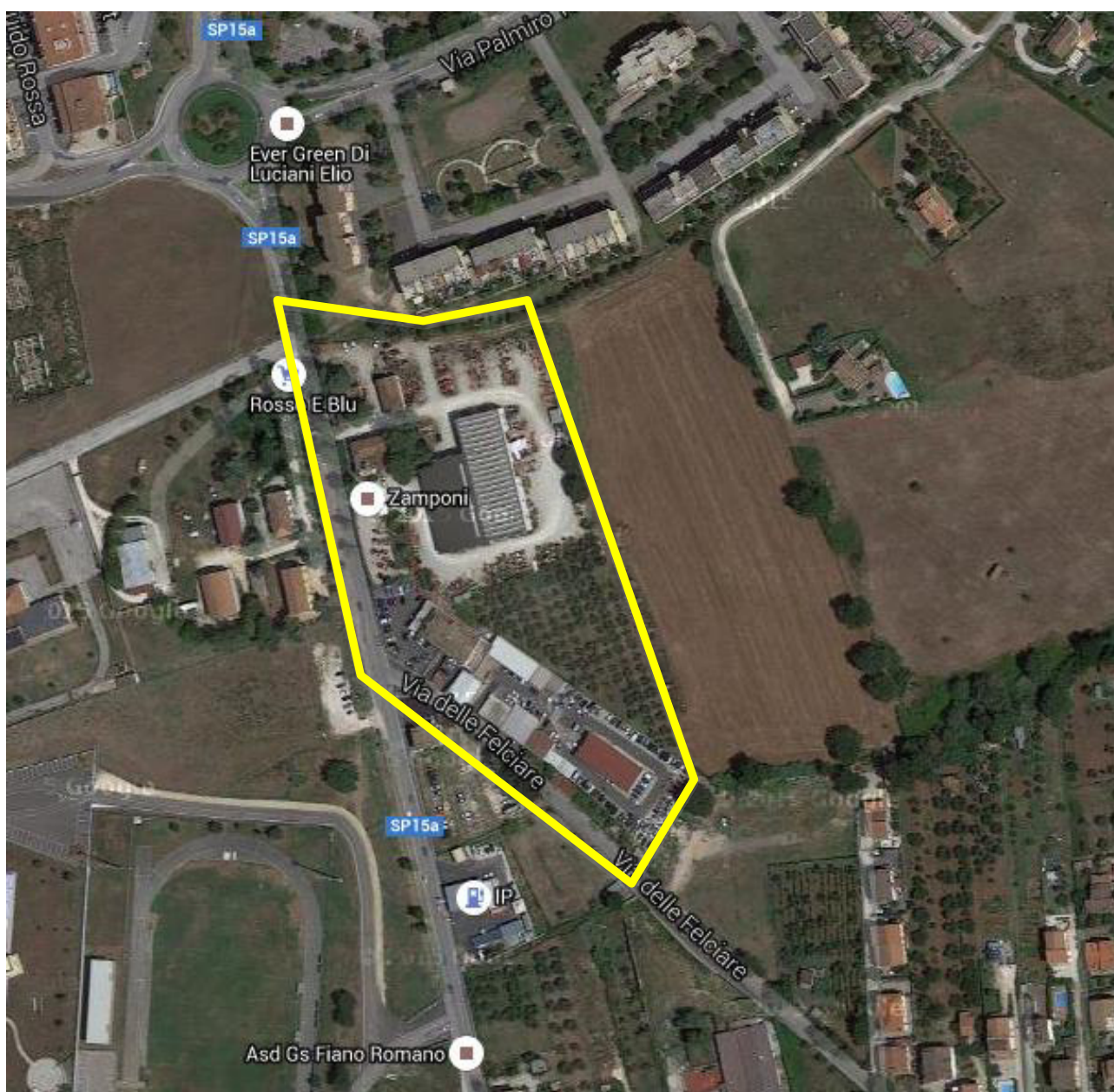


Individuazione dell'ambito di intervento su PRG vigente

L'ambito, ben si presta, quindi, ad ospitare interventi di ristrutturazione urbanistica che, attraverso il recupero e la riconfigurazione del patrimonio edilizio già insediato, possa prevedere l'insediamento di funzioni pregiate.

Ambito di intervento (stato dei luoghi)

L'ambito di intervento è pressoché del tutto edificato. Sono distinguibili quattro distinti ambiti, che coincidono con l'articolazione delle diverse proprietà e delle diverse attività insediate. In sede di redazione del PUA, in corrispondenza di tali ambiti sono stati individuati i quattro comparti di ristrutturazione urbanistica costituenti il PUA, sinteticamente descritti nel seguito.



Individuazione dell'ambito di intervento su Foto aerea

Comparto A

Tale comparto, di estensione superiore a 1,5 ettari, occupa quasi il 70% della superficie territoriale dell'intero PUA. Il comparto coincide con la proprietà Zamponi ed ospita l'attività storica di famiglia di rivendita e assistenza di mezzi agricoli. All'interno del comparto sono presenti diversi fabbricati con destinazione commerciale in larga prevalenza per una consistenza stimata pari a circa 3.630 mq, con un indice di utilizzazione attuale di circa 0,24 mq/mq.

Comparto B

Tale comparto, di estensione pari a circa 3.000 mq, coincide con la proprietà D'Egidio ed ospita l'attività storica di famiglia di rivendita automobili. All'interno del



Vista a volo d'uccello dell'area di intervento

comparto sono presenti diversi immobili prevalentemente con destinazione commerciale per una consistenza stimata pari a circa 1.850 mq, con un indice di utilizzazione attuale di circa 0,63 mq/mq, che ne fa il comparto con densità edilizia maggiore

Comparto C

Tale comparto, di estensione pari a circa 4.000 mq, coincide con la proprietà di Zamponi Carla ed ospita l'attività di officina meccanica del gruppo D'Egidio Automobili. All'interno del comparto sono presenti diversi immobili con destinazione non residenziale per una consistenza stimata pari a circa 840 mq, con un indice di utilizzazione attuale di circa 0,21 mq/mq.

Comparto D

Tale comparto, di ridottissima estensione (circa 380 mq) coincide con la proprietà di Mazzetta Emma e Capobianchi Ferminio e si sviluppa lungo Via delle Felciare con andamento lineare. All'interno del comparto è presente un unico piccolo fabbricato di circa 80 mq con destinazione non residenziale che, potrà, convenientemente essere oggetto di ristrutturazione edilizia con eventuali cambio d'uso e sostituzione edilizia. L'indice di utilizzazione attuale è di circa 0,20 mq/mq.

Inquadramento normativo (PRG vigente – modifiche ex art. 1bis LR 36/1987)

Il PRG vigente, nonostante la completa edificazione degli ambiti di intervento descritti in precedenza, individua quest'area come "zona BM", soggetta a pianificazione particolareggiata preventiva attraverso PUA (piano urbanistico attuativo).



Stralcio PRG vigente su base catastale

L'art. 32 delle norme tecniche di attuazione del PRG, in particolare, recita:

(...)

d) Sottozona BM)

Queste sottozone parzialmente edificate non hanno le caratteristiche delle zone B definite dal D.M. 1444 del 02.04.68. L'attuazione è prevista tramite P.U.A con indice di utilizzazione territoriale 0,26 mq/mq, altezza massima 7,50 m, numero dei piani massimo 2, distacco dalle strade 5,00 m, distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco dagli edifici circostanti nel rapporto 1:1 tra distacco ed altezza del più alto, con un minimo di m 10,00 dalle pareti finestrate. Negli edifici sono ammesse destinazioni d'uso non residenziali indicate nel presente articolo nella misura massima del 50% della SUL realizzabile per ciascun intervento. Vanno previsti parcheggi privati in ragione di 10 mq per ogni 30 mq di SUL residenziali in aggiunta a quelli previsti dal D.M. 1444/68 per tali destinazioni.

(...)

L'evidente incongruenza tra la normativa appena esposta e lo stato di fatto in precedenza descritto, per ciò che concerne gli indici di edificazione e le destinazioni d'uso, è, peraltro, accompagnata da un altrettanto, se non più evidente incongruenza tra il PRG e lo stato di fatto, per ciò che concerne i tracciati viari delineati dallo strumento urbanistico generale. Le strade disegnate sugli elaborati di PRG non tengono conto, infatti, dello stato dell'edificazione, né, tantomeno, dello stato delle proprietà.

Per quanto rappresentato, il ricorso a quanto previsto e consentito dall'art. 1bis della L.R. 36/1987 è risultato opportuno in ragione: della volontà di redigere comunque un PUA, al fine di dare attuazione a delle opportune operazioni di ristrutturazione urbanistica negli ambiti in precedenza descritti; dell'intenzione di non porre, comunque, il nuovo PUA in variante essenziale al PRG; della necessità di redigere il PUA con alcune limitate inevitabili modifiche al PRG.

La Legge Regionale n. 36 del 1987 e ss.mm.ii. (Norme in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure) prevede, infatti, delle specifiche disposizioni normative per l'approvazione dei piani urbanistici attuativi, qualora gli stessi siano conformi al PRG, a meno di limitate modifiche. L'art. 1bis della richiamata normativa regionale recita, al riguardo:

1. I piani attuativi, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della l. 457/1978, purché anch'esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo. La giunta comunale, con la deliberazione di approvazione del

piano attuativo, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.

2. Le modifiche di seguito elencate a piani attuativi già approvati non costituiscono variante quando riguardano:

(...)

i) la diversa dislocazione, entro i limiti del 20 per cento, degli insediamenti, dei servizi, delle infrastrutture o del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e senza la riduzione degli standard urbanistici;

(...)

n) l'adeguamento e/o la rettifica di limitata entità che comportino modifiche al perimetro del piano o del programma;

(...)

Alla luce di quanto consentito dalla normativa appena esposta, sono state apportate, in sede di redazione del PUA, le seguenti modifiche rispetto alle previsioni di PRG, rappresentate nello specifico elaborato grafico del PUA; dette modifiche, alla luce delle disposizioni regionali, non comportano variante al PRG stesso, rispetto al quale, quindi, il PUA si pone in conformità; tali modifiche consistono in:

- un adeguamento di limitata entità del perimetro del piano, al fine di renderlo congruente con lo stato dei luoghi e delle proprietà; il perimetro da PRG vigente include esclusivamente aree fondiarie con destinazione BM per circa 15.600 mq; il nuovo perimetro porta la superficie territoriale del PUA a circa 22.700 mq; tale incremento è, però, prevalentemente dovuto all'inclusione nel perimetro delle superfici per viabilità (3.600 mq) e verde pubblico F1 (1.500 mq) adiacenti all'originario perimetro (lungo il lato est e sud); tale inclusione, prevedendo la realizzazione a carico dei privati della strada e del verde, in luogo dell'intervento comunale previo esproprio, porta peraltro evidenti vantaggi in termini di interesse pubblico; un'ulteriore inclusione di componenti diverse all'interno del nuovo perimetro riguarda circa 2.000 mq con destinazione C3/PUA (striscia di 13x160 m lungo il limite orientale del comparto A);
- il diverso posizionamento della nuova viabilità, il cui tracciato, previsto dal PRG vigente, è incompatibile con l'attuale posizionamento di diversi fabbricati; il tracciato viene traslato di circa 13 m verso est (essendo ciò il

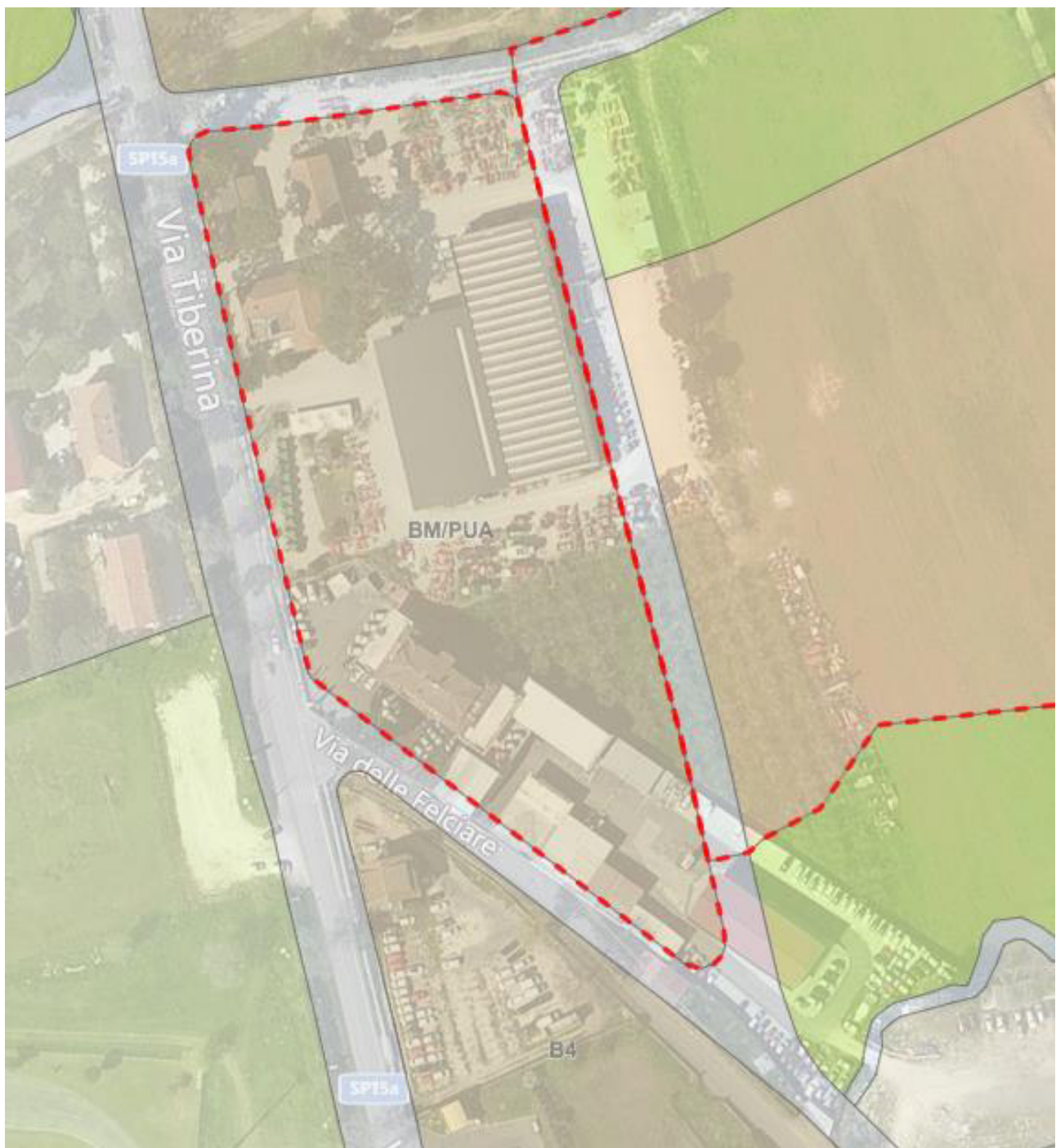
motivo di inclusione della striscia di terreno con destinazione C3/PUA) e allineato, verso sud, lungo il tracciato del fosso di Campo Maro (essendo ciò il motivo di inclusione dell'area con destinazione verde pubblico F1), con un evidente miglioramento, peraltro, dell'immissione su Via delle Felciare;

- la ridistribuzione della superficie per verde pubblico (zona F1 di PRG) di estensione pari a circa 1.490 mq, che è attualmente prevista in un lotto (comparto C) già compromesso; il verde pubblico di PRG viene ridistribuito in tre aree, la maggiore delle quali (mq 860) coincide con un esistente uliveto nel comparto A; le altre due porzioni consistono nella parte residua (mq 170) dell'area F1 di previsione (nel comparto C) ed in un'area (circa 460 mq) di arredo stradale e di protezione verso la zona residenziale (margine nord del comparto A);

La diversa dislocazione delle componenti insediative non eccede il 20% prescritto dalla lettera i) dell'art. 1bis comma 2 della LR 36/1987. Infatti, l'area di verde pubblico (F1) oggetto di ridistribuzione consiste in circa 1.320 mq, mentre la superficie destinata a viabilità, oggetto di spostamento, è pari circa a 2.465 mq, per un totale di circa mq 3.785 di aree diversamente dislocate rispetto alle previsioni di PRG. Rispetto al totale della superficie di intervento del PUA (22.700 mq), tale quantità non supera il 17% del totale.

Le modifiche sopra esposte non comportano, rispetto al PRG, un incremento delle quantità e dei pesi insediativi, in quanto la SUL insediabile secondo il PUA viene calcolata tenendo conto degli indici previsti dal PRG. Ossia, per ogni comparto, viene calcolato un IUT (indice di utilizzazione territoriale) che risulta dalla media ponderata degli IUT previsti dal PRG per le diverse componenti incluse nel comparto. Al riguardo, si rimanda al capitolo finale della presente relazione, per un'esposizione dettagliata.

La dotazione di standard urbanistici non risulta ridotta dall'attuazione del PUA con le esposte modifiche non essenziali al PRG. Da questo punto di vista, le aree con destinazione pubblica risultano, di contro, decisamente incrementate. Rispetto ad una situazione attuale di sostanziale assenza di standard, il PUA prescrive l'obbligo di soddisfare integralmente il fabbisogno di standard generati dagli interventi edilizi all'interno dei singoli comparti. In aggiunta a tali dotazioni, saranno, inoltre, realizzate, a cura dei privati, le tre aree a verde pubblico, equivalenti in superficie all'area F1 attualmente prevista dal PRG, che a strumenti urbanistici non modificati, difficilmente potrebbe essere attuata, data la compromissione del lotto dove la stessa è prevista e data la necessità di provvedere ad un oneroso esproprio preventivo. Sul tema, si rimanda, comunque, al capitolo finale della presente relazione, per un'esposizione organica.



Stralcio PRG vigente su foto aerea

Criteri di intervento e modalità attuative

Il PUA, come detto, intervenendo su di un contesto prevalentemente urbanizzato ed edificato, si caratterizza, in sostanza, come uno strumento attuativo finalizzato al recupero urbanistico, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente.

In tal senso, se da un lato, il PUA disciplina, ovviamente, gli interventi di manutenzione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti, mediante intervento diretto, dall'altro lato, individua nello strumento del Permesso di costruire convenzionato, il mezzo attraverso il quale disciplinare gli interventi di ristrutturazione urbanistica nei diversi comparti.

Per gli interventi edilizi che comportano sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica, il ricorso al Permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 è obbligatorio ed esteso a tutto il comparto. Si prevede un'eccezione per il comparto A, il più esteso del PUA, per il quale è consentita la possibilità di attuazione autonoma tramite due distinti sub-comparti, riportati indicativamente nell'elaborato di zonizzazione, con un'estensione che si prevede compresa tra il 40% e il 60% di quella dell'intero comparto A.

Attraverso l'attuazione delle previsioni dei permessi di costruire convenzionati, sarà pertanto possibile dare corso ad operazioni complesse di trasformazione urbana, in cui gli interventi privati saranno contestualmente realizzati alle opere di urbanizzazione previste dal PUA.

Con riguardo alle destinazioni d'uso insediabili, le previsioni di PRG contrastano, anche in questo caso, con lo stato di fatto dell'ambito di intervento. Se, infatti, il PRG individua la zona BM come un ambito prevalentemente residenziale, la realtà dei luoghi vede una larghissima prevalenza di superfici non residenziali, legittimamente insediate o legittimate a seguito di sanatoria.

In questo senso, il PUA prevede una possibilità di cambi di destinazione d'uso graduata in modo da non penalizzare le attività presenti e la naturale vocazione dell'ambito urbano, senza che ciò possa determinare una non conformità con il PRG. Al riguardo si prevede che:

- sia sempre consentito il cambio di destinazione da un uso non residenziale verso altro uso non residenziale;
- sia sempre consentito il cambio di destinazione da un uso non residenziale verso un uso residenziale;

- il cambio da un uso residenziale verso uno degli usi non residenziali consentiti sia possibile solo qualora, all'interno del comparto di intervento, la SUL non residenziale non abbia già raggiunto (o superato) la quota del 50%.

Consistenze insediabili e verifica degli standard urbanistici

Le consistenze insediabili in attuazione del PUA sono state determinate, in ragione dell'estensione del perimetro rispetto alle aree individuate come zona BM dal PRG, sulla base di un IUT (indice di utilizzazione territoriale), che risulta dalla media ponderata degli IUT previsti dal PRG per le diverse componenti incluse nei diversi comparti: 0,26 mq/mq per la zona BM; 0,09 per la zona C3; indice nullo per le strade e per l'area F1.

Per ogni comparto, verificata l'estensione delle diverse componenti di PRG e considerati i relativi indici di edificazione, sono stati determinati i seguenti IUT medi per ciascuno dei comparti.

Comparto	IUT medio di PRG	
A	0,20 mq/mq	72% zona BM – 13% zona C3 – 15% strade
B	0,26 mq/mq	100% zona BM
C	0,11 mq/mq	41% zona BM – 1% zona C3 – 58% strade e F1
D	0,00 mq/mq	100% strade

Di contro, come già descritto in precedenza, insistono, in tutti i comparti, diversi edifici. Lo stato di fatto, in termini di indici di utilizzazione attuali, sulla base delle consistenze edilizie esistenti stimate è il seguente.

Comparto	SUL esistente (stimata)	IUT attuale
A	3.630 mq	0,24 mq/mq
B	1.846 mq	0,63 mq/mq
C	843 mq	0,21 mq/mq
D	77 mq	0,20 mq/mq

Dal confronto fra gli indici di PRG e quelli attuali emerge chiaramente come i comparti abbiano già raggiunto, presumibilmente, il livello di saturazione, in quanto gli

indici attuali eccedono sistematicamente quelli previsti dal PRG. In tal senso, il PUA prevede convenientemente che la SUL insediabile sia pari, comparto per comparto, alla maggiore delle due seguenti quantità:

- somma della SUL dei fabbricati legittimi esistenti nel singolo comparto;
- SUL risultante dall'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (IUT) medio alla superficie territoriale di proprietà privata ricompresa nel perimetro del singolo comparto.

Sulla base della stima (indicativa) effettuata riguardo la consistenza dei fabbricati esistenti, la SUL insediabile per ciascun comparto è, quindi la seguente:

Comparto	Sup. Territoriale (ST) privata	SUL esistente (stimata)	IUT medio di PRG	IUT x ST (SUL da PRG)	SUL insediabile (stimata)
A	15.370 mq	3.630 mq	0,20 mq/mq	3.045 mq	3.630 mq
B	2.943 mq	1.846 mq	0,26 mq/mq	765 mq	1.846 mq
C	4.000 mq	843 mq	0,11 mq/mq	423 mq	843 mq
D	377 mq	77 mq	0,00 mq/mq	0 mq	77 mq

Per ciò che concerne le dotazioni di standard urbanistici, il PUA prescrive, come detto, l'obbligo di soddisfare integralmente il fabbisogno di standard generati dagli interventi edilizi all'interno dei singoli comparti. In particolare, le dotazioni dovranno essere reperite in riferimento all'intera SUL oggetto di intervento, qualora siano previsti interventi edilizi che comportano incremento del carico urbanistico (cambi di destinazione d'uso – ampliamenti e nuove edificazioni – sostituzioni edilizie – ristrutturazioni urbanistiche).

In aggiunta alle dotazioni di legge, soddisfatte all'interno dei comparti, sono inoltre specificamente individuate dal PUA, nell'elaborato di zonizzazione, le aree con destinazione pubblica più volte richiamate:

- le tre aree di verde pubblico, due nel comparto A ed una nel comparto C risultanti dalla diversa dislocazione dell'area con destinazione F1 di PRG;
- il parcheggio su terreno comunale lungo Via delle Felciare incluso nel comparto D.

In generale, pertanto, negli interventi di ristrutturazione urbanistica, al sostanziale mantenimento delle consistenze edilizie già presenti, si accompagnerà, di contro, un incremento sostanziale delle aree con destinazione pubblica, attualmente del tutto assenti.

Per ciò che riguarda l'aspetto specifico del fabbisogno per servizi pubblici generato dalle volumetrie residenziali (pari a 6,5 mq/abitanti), occorre chiarire che:

- la SUL residenziale esistente, pari 1.479 mq, genererebbe un fabbisogno di soli 308 mq (di terreno) per servizi pubblici;
- considerando l'ipotesi estrema di integrale cambio d'uso verso residenziale di tutta la SUL esistente (6.396 mq), il fabbisogno di aree da destinare per servizi pubblici sarebbe pari a 1.330 mq.
- lotti di tali ridotte dimensioni non consentirebbero, neanche nell'ipotesi estrema appena descritta, la reale possibilità di insediare attrezzature collettive o per l'istruzione;
- appare pertanto più opportuno consentire di soddisfare tale fabbisogno attraverso il reperimento di dotazioni aggiuntive, equivalenti in superficie, da destinare a verde pubblico o parcheggi pubblici.

In generale, riguardo il tema della realizzazione, gestione, manutenzione e custodia delle aree a standard, il PUA sposa il principio di demandare ai proprietari tali oneri, in ragione della larga prevalenza delle destinazioni non residenziali e del fatto che, pertanto, il verde e i parcheggi pubblici costituiranno dotazioni ad uso pressoché esclusivo degli utenti di tali attività.

In particolare, i permessi di costruire convenzionati prevedranno, in capo ai privati:

- la cessione gratuita a favore del Comune, per il solo comparto di intervento, delle aree per la viabilità e di quelle per il verde specificamente individuate nell'elaborato di zonizzazione;
- l'apposizione di un vincolo di destinazione pubblica per le ulteriori dotazioni di aree per standard urbanistici reperite all'interno del comparto di intervento;
- l'obbligo a realizzare i tratti di viabilità presenti nel comparto di intervento e le relative reti di servizio (fogne, acquedotto, illuminazione pubblica, rete elettrica, rete gas, rete telecomunicazioni);
- l'obbligo a realizzare, gestire, custodire e mantenere le altre aree con destinazione pubblica (verde pubblico e parcheggi) reperite nel comparto di intervento.