

10

P Tac 5

ROMA CAPITALE  
Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica  
Direzione Trasformazione Urbana  
U.O. Riqualificazione Diffusa  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
DEPOSITATO AGLI ATTI D'UFFICIO

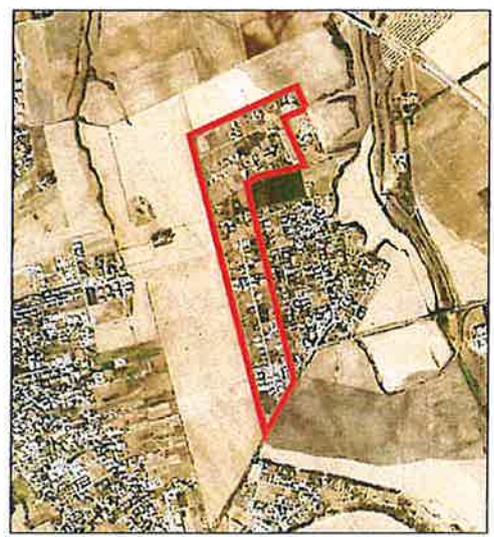


# IL DIRIGENTE ROMA CAPITALE

arch. Vittorio Corbelli  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE E ATTUAZIONE URBANISTICA  
U.O. CITTA' PERIFERICA

## PIANO ESECUTIVO PER IL RECUPERO URBANISTICO DEL NUCLEO N.8.17 - "FOSSO SAN GIULIANO 2"

MUN.  
VIII



ALLEGATO ALLA DELIBERA N. C. del 5/10/2012

PROPONENTI



Associazione Consortile di Recupero Urbanistico "GIULIANO 2"

Il Presidente  
Giorgio Morandini  
SECRETARIATO DIREZIONE  
31 OTT 2012  
17641

Direttore Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica Ing. Errico Stravato

### Coordinamento Tecnico - Amministrativo:

Direttore U.O. Città Periferica Ing. Tonino Egiddi

- Arch. Michela Poggipollini
- Arch. Maurizio Santilli
- Funz. Geom. Marco Fattori
- Funz. Geom. Cosma Damiano Vecchio
- Funz. Geom. Mauro Zanini
- Funz. Serv. Tec. Sist. Graf. Emanuela Morsetto
- Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Bruno De Lorenzo
- Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Anna Panzotti
- Funz. Sist. Graf. Infor. Territ. Rossella Spadigaglia
- Istrut. Tecn. Sist. Graf. Fabio De Minicis
- Istrut. Tecn. Sist. Graf. Irene Torniai
- Geom. Isabella Castellano
- Geom. Mauro Ciotti
- Geom. Rufina Cruciani
- Geom. Rita Napolitano
- Geom. Antonio Nardone
- Geom. Maria Cristina Ria

IL DIRIGENTE  
Ing. Tonino Egiddi  
Roma Capitale  
DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE  
E ATTUAZIONE URBANISTICA  
29 OTT. 2012  
DIR. PROGR. NE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO  
Prot. n. Cir. 21820

### COORDINAMENTO TECNICO

COORDINAMENTO DELLE PERIFERIE:  
Piani per la Periferia -  
Unione Borgate - A.NA.CI.PE. - A.R.C.

Arch. Giuseppe Manacorda  
Arch. Ezio Neri

### PROGETTAZIONE

Arch. Giuseppe Manacorda	Geom. Bruno Pulcinelli
Arch. Mirco Pirani	Geom. Marco Stefanelli
Dott. Riccardo Pulcinelli	
Dott. Emiliano Pulcinelli	
Ing. Fabio De Rosa	

Funz. Dir. Amm.: Paolo Di Mario, Eugenia Girolami; Funz. Amm. Floriana D'Urso, Anna Medaglia; Istr. Amm. Monja Cesari, Simonetta Gambadori;  
Oper. Serv. Supp. Cust. Daniela Astrologo  
Supporto Tecnico - Amministrativo R.p.R. S.p.A.:  
Arch. Cristina Campanelli; Geom. Massimo Antonelli; Tec. Aerof. Alessandro Cugola; Istrut. Ammin.: Maurizio Barelli, Fabrizio Pirazzoli

## Tavola n. 9 RELAZIONE TECNICA

scala n.d.	Data: 20/03/2012	Aggiornamenti:	OSA Tav9 20032012_2 Danilo.dwg
------------	------------------	----------------	--------------------------------

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

REGIONE LAZIO  
PRESIDENZA GIUNTA REGIONALE

Copia conforme all'originale da integrare con le ~~modifiche, note,~~  
condizioni, integrazioni, raccomandazioni e prescrizioni di cui alla

D.G.R. n° **841** del **30 DIC. 2016**

che si rilascia a Roma, il **20 APR. 2017**



Il Funzionario Responsabile  
*Leone Rebuffo*

ALLEGATO ALLA N. **614735** DEL **29 DIC. 2016**



*Maurizio Calimberti*

## *Indice*

	pagina
1. Premessa	2
2. Principi e criteri generali di impostazione dell'intervento	2
3. Inquadramento territoriale	3
4. Descrizione dello stato dei luoghi	4
5. Descrizione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e di difesa dei beni culturali, paesistici e ambientali	5
6. Descrizione del Piano esecutivo per il recupero urbanistico	5
7. S.U.L. aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente	7
8. Descrizione dei tipi edilizi	9

## 1. Premessa

Il Piano di recupero urbanistico del nucleo "8.17 - Fosso San Giuliano 2", cui si riferisce la presente "Relazione tecnica", si configura come Piano esecutivo elaborato secondo le norme dettate dalle *Linee guida* approvate con Delibera del Consiglio comunale 122/2009 nonché, in quanto rilevanti, da altre disposizioni, di livello comunale o sovraordinato. Pertanto si tratta di strumento urbanistico esecutivo in sé compiuto; in particolare in esso sono state reperite tutte le aree pubbliche (per mobilità, standard e "comparti fondiari pubblici") previste dal vigente P.R.G. e dalle citate *Linee guida*.

Tuttavia, come meglio si evince dalle descrizioni dei paragrafi che seguono e dalle tavole di inquadramento territoriale, il nucleo in questione è strettamente connesso con il nucleo "8.05 - Fosso San Giuliano", con il quale condivide un confine di circa 1.200 metri. Insieme configurano un comprensorio di 66 ettari sul quale, ad esito dei due piani, potranno insediarsi quasi 4.000 abitanti.

Per tali ragioni, in sede di elaborazione dei due piani esecutivi, si è proceduto con la logica di un "progetto unitario", definendo le principali scelte progettuali (in particolare la rete di mobilità e la localizzazione delle aree per servizi pubblici, ma anche i parametri edilizi quali le densità fondiarie e le tipologie edilizie) in modo da favorire al massimo l'integrazione dei due nuclei, affinché, nel processo di attuazione vengano superate le diversità "storiche" (che, peraltro, non rappresentano un elemento di identificazione delle popolazioni già insediate) e si configuri un unico nuovo quartiere, pienamente riqualificato e recuperato al contesto urbano.

In questa logica si invita l'Amministrazione Comunale ad esaminare congiuntamente i due piani esecutivi, valutando positivamente i processi di integrazioni messi in atto con il "progetto unitario" e la più avanzata riqualificazione complessiva dell'intera zona, e tenendo anche conto dei parametri complessivi di riferimento dei due piani congiunti.

## 2. Principi e criteri generali di impostazione dell'intervento

Il presente Piano esecutivo si propone di dare attuazione alle disposizioni del P.R.G. per quanto riguarda la "Città da ristrutturare", come precisate all'art. 51, comma 2 delle NTA:

*"Nella Città da ristrutturare gli interventi sono finalizzati alla definizione ed al consolidamento dei caratteri morfologico-funzionali dell'insediamento, all'attribuzione di maggiori livelli di identità nell'organizzazione dello spazio ed al perseguimento, in particolare, dei seguenti obiettivi:*

- a) l'incremento della dotazione dei servizi e di verde attrezzato;*
- b) il miglioramento e l'integrazione della accessibilità e della mobilità;*
- c) la caratterizzazione degli spazi pubblici;*

d) la qualificazione dell'edilizia.”

Per il conseguimento di tali obiettivi, le NTA del P.R.G., all'art. 55, comma 2 prevedono che i “nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare” siano sottoposti a Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica e/o privata.

L'Associazione consortile di recupero urbanistico "Giuliano 2" nella qualità di “soggetto proponente”, come definito nelle *Linee guida*, presenta all'Amministrazione Comunale il Piano di recupero urbanistico del “Nucleo n. 8.17 – Fosso San Giuliano 2”, affinché venga accolto ed approvato come Piano di recupero urbanistico di iniziativa pubblica.

### **3. Inquadramento urbanistico-territoriale.**

Il nucleo “8.17. - Fosso San Giuliano 2” contiguo all'altro “8.05. - Fosso San Giuliano”, si trova nel territorio del Municipio VIII, in prossimità di una delle estreme propaggini del territorio comunale di Roma in direzione est, su di una parte della piana di Lunghezza immediatamente a nord dell'area del lago di Castiglione (*Lacus Gabinus*). L'area, attraversata sin dall'antichità da importanti vie di comunicazione quali la via Gabina (poi Prenestina), si trova non lontano dal confine con i comuni di Zagarolo e Monte Compatri.

Il territorio dell'area oggetto di Piano esecutivo coincide con il nucleo “approvato” individuato nell'elaborato 3 “Sistemi e Regole” del vigente P.R.G. (Cfr. il successivo paragrafo 5).

Il nucleo è limitato ad ovest e a nord da una vasta area agricola larga oltre mezzo chilometro che lo separa dall'abitato di Castelverde, a est confina con il nucleo “8.05. - Fosso San Giuliano”, mentre a sud è la via Polense che rappresenta il confine.

Il territorio ha andamento lievemente ondulato, ma sostanzialmente pianeggiante, essendo la quota massima (69,7) distante circa 1.300 metri da quella minima (62,2); esso si estende in direzione sud-nord, formando un rettangolo (con i lati lunghi sud-nord corrispondenti alle vie Lecce nei Marsi e Arischia) che si allarga irregolarmente nella parte settentrionale.

Il nucleo si trova nelle immediate vicinanze di importanti valli sedi di tributari dell'Aniene (fosso dell'Osa a ovest, fosso di S. Giuliano a est), nonché di un'importantissima emergenza, la caldera vulcanica già sede del citato lago di Castiglione.

L'area è stata interessata negli ultimi decenni, come tutto il quadrante est dell'estrema periferia romana, da diffusi fenomeni di abusivismo edilizio.

Il sistema viario, come accennato in precedenza, si appoggia sulla via Polense, che trae origine, poco più a sud, dalla via Prenestina. Dalla via Polense, che lambisce il territorio del toponimo,

hanno origine le strade di attraversamento interno: via Lecce nei Marsi, via Carpineto Sinello, via Arischia, da cui si diparte il sistema viario interno al nucleo.

L'area è situata in prossimità di grandi infrastrutture viarie, quali l'autostrada A24 Roma-L'Aquila (uscita Lunghezza), la linea ferroviaria Roma-Sulmona, (servizio FM2 Roma-Tivoli, fermata Lunghezza); l'accessibilità a questi sistemi è però ad oggi difficoltosa e limitata all'unico asse nord-sud esistente (via Massa S. Giuliano). È in fase di attuazione un nuovo asse di collegamento veicolare nord-sud tra via di Lunghezzina e via Polense, a servizio dei p.d.z. "Lunghezzina 1" e "Lunghezzina 2" (Cfr. Tav. 3 - Analisi dello stato di fatto: urbanizzazione primaria e secondaria / Sistema delle infrastrutture per la mobilità), che consentirà un più agevole e rapido accesso al sistema della mobilità di livello superiore.

Il Piano esecutivo prevede una nuova strada di allacciamento del sistema viario interno al nucleo con tale asse di collegamento; tale nuova viabilità si diparte da via Lecce nei Marsi a circa 600 metri dal suo innesto sulla via Polense.

#### **4. Descrizione dello stato dei luoghi**

Attualmente l'area in oggetto, per la sua ubicazione in posizione "di frangia", è caratterizzata da una urbanizzazione mista, dove ai lotti compromessi da costruzioni (prevalentemente mono-bi familiari a due-tre livelli, riferite al singolo lotto) si alternano lotti liberi, in parte ancora di tipo agricolo (vigneti, oliveti e altre coltivazioni di tipo familiare), in parte adibiti a depositi di materiali o semplicemente incolti, se non abbandonati. La totale mancanza di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione rende l'insieme un "non-finito" che presenta tuttavia potenzialità di divenire un sistema urbanistico - ambientale di buon livello, se l'opera di recupero urbanistico verrà condotta con coerenza e in un contesto di piena legalità, come si intende fare con il presente Piano esecutivo. Negli anni l'edificazione abusiva (quasi totalmente interessata da procedimenti di sanatoria) ha avuto uno sviluppo meno consistente che nel confinante nucleo, "8.05. - Fosso San Giuliano" tanto che i lotti non compromessi rappresentano oltre il 67% del totale.

Il nucleo originario "8.17. - Fosso San Giuliano 2" come perimetrato dal P.R.G. vigente, si estende su di una superficie territoriale di 290.568 mq, dei quali 201.870 liberi e 88.698 edificati o parzialmente edificati, secondo le definizioni delle *Linee guida*.

Le indagini svolte in loco hanno evidenziato la diffusione di fabbricati, prevalentemente a due-tre piani, per una cubatura di 55.142 mc residenziali, e 2.290 mc non residenziali, per un totale di volumetrie esistenti di 57.432 mc.

Gli abitanti insediati, calcolati sulla base del parametro 120 mc/abitante, sono 460.

## **5. Descrizione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e di difesa dei beni culturali, paesistici e ambientali**

Nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Roma, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, il nucleo "8.17. - Fosso San Giuliano 2" è individuato nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, nella componente "Nuclei di edilizia ex-abusiva da recuperare" della "Città da ristrutturare", disciplinata dall'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area oggetto del Piano esecutivo è interessata da elementi di tutela dei beni culturali, paesistici e ambientali, per la cui dettagliata descrizione e localizzazione si rimanda alla Tavola 1 - "Inquadramento territoriale, destinazioni di P.R.G. e vincoli" e alla Tavola 4 - "Relazione geologica-vegetazionale" del presente Piano esecutivo.

## **6. Descrizione del Piano esecutivo per il recupero urbanistico**

Il nucleo "8.17. - Fosso San Giuliano 2" si origina da un atto di compravendita, con conseguente frazionamento, registrato dal Notaio Antonio Rossetti in Roma alla Conservatoria dei registri immobiliari di Albano Laziale il 9 giugno 1984, al n. 819. L'atto suddivise il territorio in sei "macro" particelle (di seguito denominate "comparti"), acquistate indivisamente e ripartite tra gli acquirenti per quote millesimali, corrispondenti numericamente ai metri quadrati dell'area acquistata.

In particolare:

- il comparto "A" di mq 63.211 fu suddiviso in un numero uguale di quote tra 45 acquirenti;
- il comparto "B" di mq 61.630 fu suddiviso in un numero uguale di quote tra 44 acquirenti;
- il comparto "C" di mq 53.160 fu suddiviso in un numero uguale di quote tra 40 acquirenti;
- il comparto "D" di mq 53.136 fu suddiviso in un numero uguale di quote tra 40 acquirenti;
- il comparto "E" di mq 53.174 fu suddiviso in un numero uguale di quote tra 40 acquirenti;
- il comparto "F" di mq 6.257 fu assegnato in proprietà al "Consorzio agricolo polense".

In considerazione di tale atto (registrato in data antecedente al 31 marzo 2003) nel presente piano esecutivo si è tenuto conto del disposto delle *Linee guida* (art. 7, comma 3) considerando la dimensione dei lotti computata su base millesimale.

In seguito, in conseguenza della realizzazione di costruzioni senza legittimo titolo autorizzativo (abusive) il Comune di Roma ha acquisito diciotto fabbricati, con la relativa area di pertinenza, successivamente frazionati; essi sono individuati nella "Tav. 2B-Analisi dello stato di fatto: consistenza edilizia, destinazioni d'uso in atto e assetto proprietario" e nelle Tabelle di cui all'Allegato "A" alla stessa Tav. 2B.

Ai fini del calcolo della percentuale dell'imponibile catastale per la dimostrazione della titolarità per la presentazione del piano esecutivo in qualità di "soggetto proponente" ai sensi degli artt. 3 e 4 delle *Linee guida*, il "formale mandato per l'elaborazione e la presentazione del piano esecutivo all'Amministrazione Comunale" è stato raccolto tra tutti i titolari, su base millesimale, delle proprietà indivise del nucleo.

Il nucleo originario "8.17. - Fosso San Giuliano 2" come individuato nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", ha una superficie di mq 290.568 e risulta suddiviso in 213 lotti, dei quali 71 già interessati da costruzioni e 142 ancora liberi. Questi ultimi estesi per complessivi mq 201.870, quantitativamente rappresentano quasi il 70% del nucleo originario e sono ripartiti su tutto il territorio del nucleo in maniera sostanzialmente omogenea; ciò ha consentito di reperire le aree per i servizi pubblici (standard) all'interno del nucleo originario, localizzandole in modo da renderle agevolmente accessibili a tutta la popolazione.

La superficie complessiva del Piano esecutivo risulta essere di mq 290.568, cui corrispondono (tenendo conto della realizzazione di tutte le *volumetrie aggiuntive* previste dalle *Linee guida* di cui alla Del. C.C. 122/2009) 1.475 abitanti e, pertanto una densità territoriale di 51 abitanti/ettaro.

Le potenzialità edificatorie del Piano esecutivo, calcolate secondo le *Linee guida* e tenendo conto delle *volumetrie aggiuntive*, sono pari a 41.796 mq di SUL, comprensivi di 2.734 mq da realizzare nel Comparto Fondiario Pubblico.

Come risulta dalla tabella la dotazione degli standard corrispondenti alle volumetrie "abitative" è pari a 23,28 mq/abitante e copre una superficie pari a mq 34.345; la dotazione degli standard corrispondenti alle volumetrie "non abitative" è invece pari a 14,00 mq/10 mq di SUL e copre una superficie pari a mq 6.543. La superficie totale delle aree destinate a standard è di mq 40.888.

L'Indice Fondiario Medio dei lotti liberi, calcolato senza tenere conto delle *volumetrie aggiuntive* è pari a 0,82 mc/mq (Cfr. tabelle in "Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale") e rientra, pertanto, nei limiti previsti dalle *Linee guida*.

Il Piano esecutivo individua sei "comparti soggetti a convenzione", ciascuno corrispondente ai lotti liberi delle particelle originarie del nucleo, secondo la seguente corrispondenza:

- al comparto "A" corrisponde il comparto soggetto a convenzione "1";
- al comparto "B" corrisponde il comparto soggetto a convenzione "2";
- al comparto "C" corrisponde il comparto soggetto a convenzione "3";
- al comparto "D" corrisponde il comparto soggetto a convenzione "4";
- al comparto "E" corrisponde il comparto soggetto a convenzione "5";
- al comparto "F" corrisponde il comparto soggetto a convenzione "6".

All'interno dei comparti "1" e "4" è individuato il "comparto fondiario pubblico".

Per l'attuazione del piano esecutivo sono previste due modalità di intervento:

- modalità di intervento diretta per i lotti del nucleo non ricadenti in "comparti soggetti a convenzione";
- modalità di intervento indiretta per i lotti del nucleo che ricadono in "comparti soggetti a convenzione".

La cessione al Comune di Roma delle aree pubbliche (standard e viabilità) avverrà su base volontaria entro un anno dall'approvazione del Piano esecutivo (per i lotti liberi o parzialmente edificati), o entro due anni (per i lotti edificati), ed è presupposto per il godimento del diritto edificatorio previsto dal Piano esecutivo (art. 6 NTA), oltreché per l'acquisizione della volumetria aggiuntiva prevista dalle *Linee guida*. Nel caso dei "comparti soggetti a convenzione" le aree pubbliche, nonché i "comparti fondiari pubblici" (previsti al loro interno) verranno cedute in sede di convenzione.

Tutte le aree non cedute secondo le modalità sopra illustrate (ad eccezione di quelle dei "comparti fondiari pubblici") verranno acquisite a mezzo di esproprio.

#### **7. S.U.L. aggiuntiva per incentivare l'accelerazione della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**

In base a quanto disposto dall'art. 10 delle *Linee guida* di cui alla deliberazione di C.C. n. 122/2009, meglio specificato con Determinazione Dirigenziale n. 513 del 20/7/2010 e disciplinato in dettaglio dagli artt. 9 e 10 delle NTA del presente piano esecutivo, in coerenza con il principio della cessione delle aree pubbliche e per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nell'ipotesi che la totalità delle aree previste pubbliche nel piano esecutivo siano oggetto di cessione e/o di atto di impegno a cedere, nei termini temporali e secondo le modalità disciplinate in dettaglio dagli artt. 9 e 10 delle NTA del presente piano esecutivo, la S.U.L. aggiuntiva (tutta abitativa), derivante dal verificarsi di tale eventualità, assommerebbe in totale a mq 3.999, pari a n. 108 abitanti "ipotetici aggiuntivi".

I suddetti 108 abitanti "ipotetici aggiuntivi", sommati a quelli "previsti", riportati nella tabella posta a corredo della Tav. 5 – Zonizzazione su base catastale – del piano esecutivo, porterebbero ad un numero totale di abitanti pari a 1.475.

Poiché, sempre dall'esame della tabella posta a corredo della Tav. 5 – Zonizzazione su base catastale – del piano esecutivo, si evince che la dotazione di standard pubblici (verde, servizi e parcheggi) afferenti alle destinazioni abitative ammonta a mq 34.345, tale superficie divisa per il

numero totale di abitanti ("previsti" più "ipotetici aggiuntivi") dà come risultato 23.28 mq/ab, valore questo superiore al minimo consentito dall'art. 15 delle *Linee guida* di cui alla deliberazione di C.C. n. 122/2009, pari a 22 mq/ab.

Le potenzialità edificatorie del Piano esecutivo, calcolate secondo le *Linee guida* e tenendo conto delle *volumetrie aggiuntive*, sono pari a 41.796 mq di SUL, comprensive di 2.734 mq da realizzare nel Comparto Fondiario Pubblico.

Tenendo conto della realizzazione di tutte le *volumetrie aggiuntive* previste dalle *Linee guida* gli abitanti insediabili a completamento del Piano esecutivo saranno 1.475 e, pertanto la densità territoriale sarà di 51 abitanti/ettaro.

Come risulta dalla tabella la dotazione degli standard corrispondenti alle volumetrie "abitative" è pari a 23,28 mq/abitante e copre una superficie pari a mq 34.345; la dotazione degli standard corrispondenti alle volumetrie "non abitative" è invece pari a 14,00 mq/10 mq di SUL e copre una superficie pari a mq 6.543. La superficie totale delle aree destinate a standard è di mq 40.888.

L'Indice Fondiario Medio dei lotti liberi, calcolato senza tenere conto delle *volumetrie aggiuntive* è pari a 0,82 mc/mq (Cfr. tabelle in "Tav. 5 - Zonizzazione su base catastale") e rientra, pertanto, nei limiti previsti dalle *Linee guida*.

Per l'attuazione del Piano esecutivo sono previste due modalità di intervento:

- modalità di intervento diretta per la generalità dei lotti, con l'esclusione di quelli ricadenti entro il perimetro dei "comparti soggetti a convenzione";
- modalità di intervento indiretta per i lotti ricadenti entro il perimetro dei "comparti soggetti a convenzione";

La cessione al Comune di Roma delle aree pubbliche (standard e viabilità) avverrà su base volontaria entro un anno dall'approvazione del Piano esecutivo (per i lotti liberi o parzialmente edificati), o entro due anni (per i lotti edificati), ed è presupposto per il godimento del diritto edificatorio previsto dal Piano esecutivo, oltreché per l'acquisizione della volumetria aggiuntiva prevista dalle *Linee guida*. Nel caso dei "comparti soggetti a convenzione" le aree pubbliche nonché il "comparto fondiario pubblico" (previsto all'interno del comparto 3) verranno cedute in sede di convenzione.

Tutte le aree non cedute secondo le modalità sopra illustrate (ad eccezione del "comparto fondiario pubblico") verranno acquisite a mezzo di esproprio.

## 8. Descrizione dei tipi edilizi

La morfologia insediativa del nucleo "8.05. - Fosso San Giuliano", come quella di tutti i nuclei abusivi, è caratterizzata da un frazionamento minuto nel quale la superficie territoriale del lotto medio risulta di poco superiore a 1.000 mq. Gli esiti della progettazione del Piano esecutivo, con il reperimento delle aree per standard e mobilità, hanno prodotto un'ulteriore riduzione della dimensione dei lotti, la cui superficie fondiaria media si attesta (per i "lotti liberi") di poco al di sopra dei 700 mq indicati dalle *Linee guida* quale dimensione minima ammessa.

Si è ritenuto opportuno confermare la morfologia dell'insediamento esistente nel nucleo, che coincide, peraltro, con le esigenze e i desideri dei proprietari dei lotti, i quali aspirano (ormai da decenni) a coronare il sogno di residenze uni-bifamiliari di due-tre piani con giardino. E' questo pertanto il tipo edilizio che sarà prevalente nel nucleo originario.

Si attesta che la presente copia conforme  
all'originale è composta di n. 10 fasciate



Il Funzionario Responsabile  
*Paul Reyro*