



COMUNE DI FIANO ROMANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE
DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA PALOMBARO - FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA

Adottato con Del. C.C. n. _____ del _____

INCARICO: DETERMINAZIONE
n. 14 del 10.08.2011 P.E.G. n. 9

PROGETTO DEFINITIVO

TAVOLE DI PROGETTO DEL TERRITORIO COMUNALE

SINDACO DI FIANO ROMANO

Ottorino Ferilli

SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Grazia Trabucco

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

Ing. Giancarlo Curcio

Progettisti incaricati:



EUROMADE S.R.L.
MANDATARIO

Ing. Francesco Rubeo - Direttore Tecnico e Coordinatore

- Prof. Ing. Elio Piroddi
- Arch. Daniele Iacovone
- Arch. Marta Chiogna

Gruppo di lavoro:

- Ing. Marco Mauriello
- Ing. Tullia Valeria Di Giacomo
- Arch. Francesca Vacca



TITOLO TAVOLA

RELAZIONE TECNICA:

ipotesi di modifiche al Piano conseguenti all'accoglimento delle osservazioni



NUMERO TAVOLA	FORMATO	SCALA	DATA DI EMISSIONE	REVISIONE
		Sc.:1: 4000 Sc.:1: 3000		

Comune di Fiano Romano

Piano urbanistico attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro - Felciare ad edificazione diretta

**RELAZIONE TECNICA:
ipotesi di modifiche al Piano conseguenti all'accoglimento
delle osservazioni**

INDICE

1_ Iter Amministrativo controdeduzioni.....	4
2_Osservazioni al PUA Palombaro Falciare accolte.	
Schemi relative alle modifiche al Piano introdotte dal recepimento delle osservazioni...	6
Osservazione 1.....	6
Osservazione 4.....	8
Osservazione 5.....	9
Osservazione 6.....	10
Osservazione 7.....	12
Osservazione 8.....	12
Osservazione 10	13
Osservazione 11.....	14
Osservazione 13.....	15
Osservazione 14.....	17
Osservazione 15.....	18
Osservazione 16.....	19
Nota al Documento: elaborati di progetto da rielaborare a seguito del recepimento definitivo delle osservazioni.....	20

1_Iter amministrativo controdeduzioni

- Con Del. C.C. n. 32 del 9/7/2013, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987, è stato adottato, in variante al Piano Regolatore Generale, il Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad edificazione diretta;
- Gli atti relativi alla suddetta variante sono stati depositati in libera visione al pubblico per 30 giorni consecutivi negli Uffici comunali, secondo quanto disposto dalle norme di legge, e il relativo avviso di deposito è stato:
 - Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 68 del 22.08.2013;
 - Affisso all'albo pretorio comunale dal 22/8/2013 al 21/9/2013;
 - Affisso mediante manifesti nei maggiori luoghi pubblici del Comune;
- Nella medesima data del 22/8/2013 veniva aperto il Registro delle osservazioni;
- Nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito risultano essere pervenute le seguenti osservazioni come da Registro delle Osservazioni allegato alla presente deliberazione:

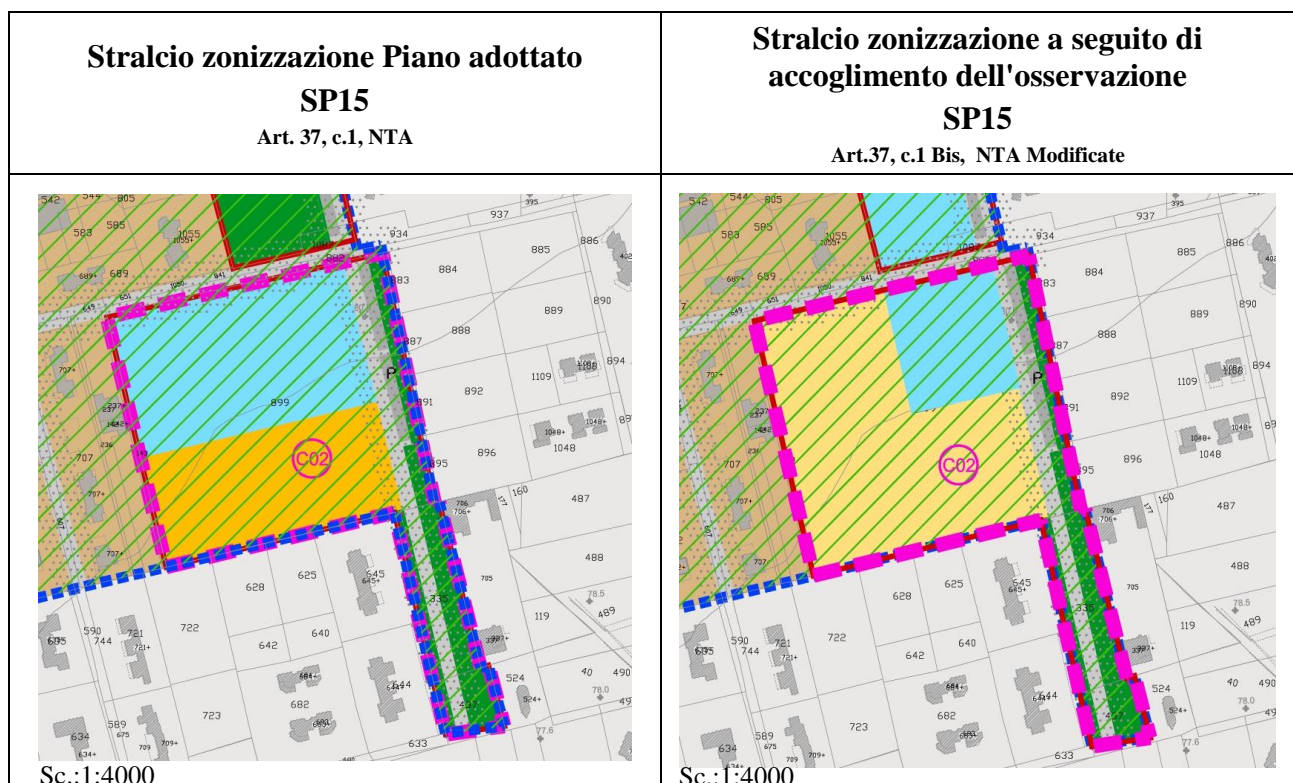
N.	Prot.	Data	Soggetto
1	24017	09/09/2013	Fulvia Bravi e Olimpia Bravi
2	27839	11/10/2013	Maria Paladini
3	28024	14/10/2013	Paciotti Teresa
4	28406	16/10/2013	Euterpe Ciavatta e Maddalena Ciavatta
5	28520	17/10/2013	Gianni De Santis e altri
6	28561	17/10/2013	Daniela Antonucci
7	28565	17/10/2013	Angelo Corradino Di Marco, Rita Di Marco e Paola Di Marco
8	28535	17/10/2013	EDILCENTRO CALABRINI SRL
9	28595	17/10/2013	Giovanni Paladini
10	28662	18/10/2013	Rossi Pietro e Stefoni Bruna
11	28663	18/10/2013	Tozzi Alessandro
12	28669	18/10/2013	ECOARCH SRL
13	28787	21/10/2013	Comune di Fiano Romano – Servizio Urbanistica
14	28800	21/10/2013	PLURISERVIZI TIBERINA S.R.L.
15	28810	21/10/2013	Domenico Gianfelice e Edgardo Gianfelice
16	28820	21/10/2013	Valentina Salzano, Filippo Grassi e Pietro Spinelli
17	28839	21/10/2013	Antonio Lagattolla e altri
18	28843	21/10/2013	Comitato Palombaro Felciare

- Con Deliberazione n. 7 del 17.03.2014 il Consiglio Comunale ha provveduto ad approvare le controdeduzioni alle citate osservazioni;
- Con nota Prot. n. 14362 del 30/05/2014, il Servizio Urbanistica ha inviato all'Area regionale Urbanistica e Copianificazione Comunale (Provv. RM – RI – VT), la Domanda di Approvazione del PUA, ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/1987; detta domanda risultava completa di tutti i pareri prescritti, fatta eccezione per il completamento delle procedure in materia di Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt. 13 e seguenti del D.Lgs. 152/2006;
- Con nota prot. 324215 del 25/6/2014 l'Ufficio di staff tecnico-amministrativo della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica provvedeva a trasmettere il PUA all'Area regionale Urbanistica e Copianificazione Comunale *“per il seguito di competenza”*, invitando il Comune a *“trasmettere all'Area urbanistica in indirizzo gli esiti della procedura di V.A.S. prima degli atti conclusivi della scrivente amministrazione regionale”*.

2_Osservazioni al PUA Palombaro Falciare accolte. Schemi relative alle modifiche al Piano introdotte dal recepimento delle osservazioni

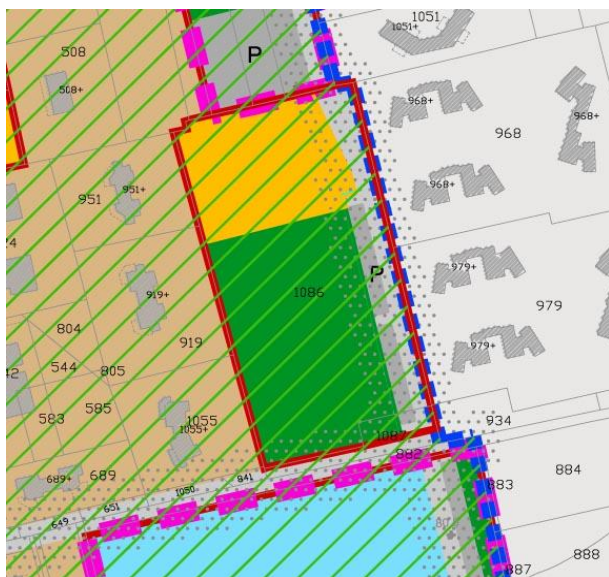
Osservazione 1 – Fulvia Bravi e Olimpia Bravi

Controdeduzione: L'osservazione è parzialmente accolta inserendo alla fine dell'art. 6 (indici urbanistici) delle NTA, il seguente periodo "Le quantità edificatorie spettanti per obbligazioni già assunte dal Comune di Fiano Romano, con particolare riguardo ai premi di cubatura previsti dal precedente PUA Palombaro – Felciare per cessioni gratuite già effettuate, sono da considerarsi aggiuntive rispetto alle quantità edificabili risultanti dell'applicazione degli indici di utilizzazione (IUF e IUT) previsti dalle presenti norme". Inoltre, vista la consistenza delle quantità insediabili nell'ambito **SP15**, comprensive del premio di cubatura già previsto per il comparto B23 del precedente PUA, tale ambito dovrà essere ricompreso in una fattispecie aggiuntiva di "ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante cessione compensativa" di cui all'art. 17 delle NTA, da modificare attraverso l'inserimento di un "sub 1 bis" (aree di cessione in zona edificata "a bassa densità") per le quali sia previsto un indice ridotto pari a 0,17 mq/mq e una percentuale di cessione pari al 35% della proprietà fondiaria; gli interventi ammessi in tali ambiti di nuova introduzione saranno disciplinati dalle medesime norme previste dall'art. 37 comma 1 delle NTA (aree per edilizia di compensazione) per gli ambiti ricadenti in zona edificata, fatta eccezione per: l'unità immobiliare minima pari a 60 mq; la percentuale massima di SUL residenziale pari all'85%.

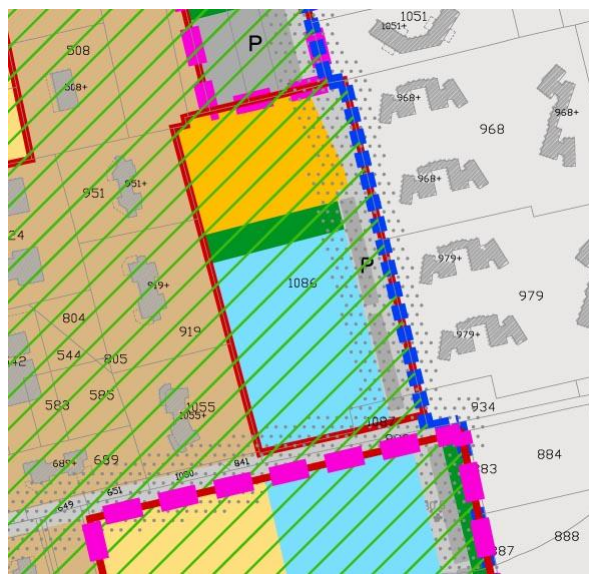


A seguito del recepimento dell'osservazione, ai fini della rilocalizzazione dell'area residua destinata ad Attrezzatura definita ai sensi dell'art.3, a) e b) del DM1444/68, si è ipotizzato di poter individuare detta superficie nell'ambito adiacente a quello oggetto di osservazione, per prossimità e per disposizione di aree da poter essere utilizzate con fine pubblico non vincolato ad una determinata funzione, così come rappresentato nello schema seguente.

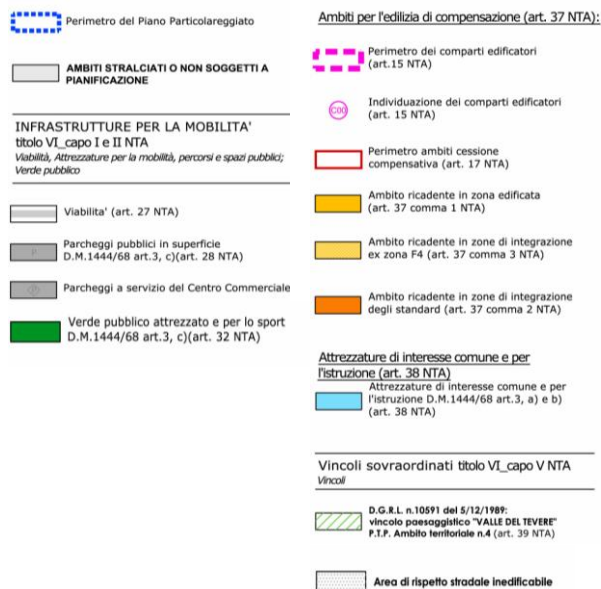
Stralcio zonizzazione Piano adottato
Ambito adiacente SP15
 Art. 37, c.1, NTA



Stralcio zonizzazione a seguito di
accoglimento dell'osservazione
Ambito adiacente SP15
 Art. 37, c.1, NTA Modificate

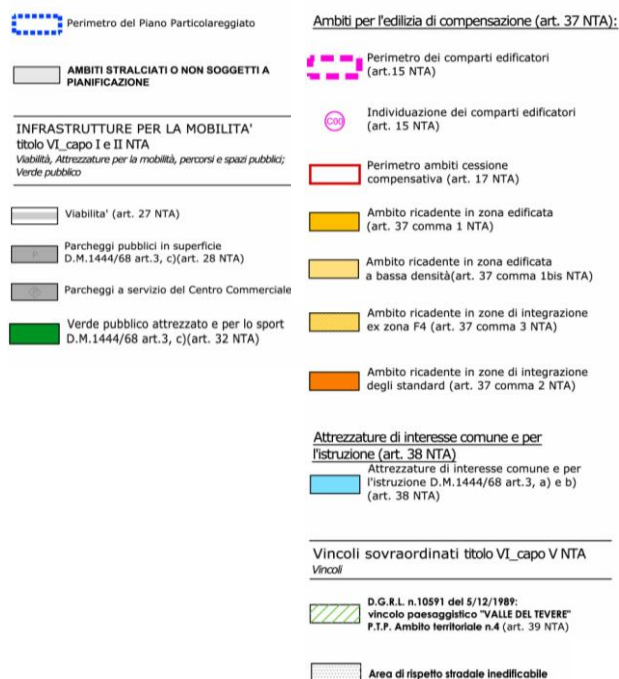


Stralcio legenda zonizzazione Piano adottato



Sc.:1:3000

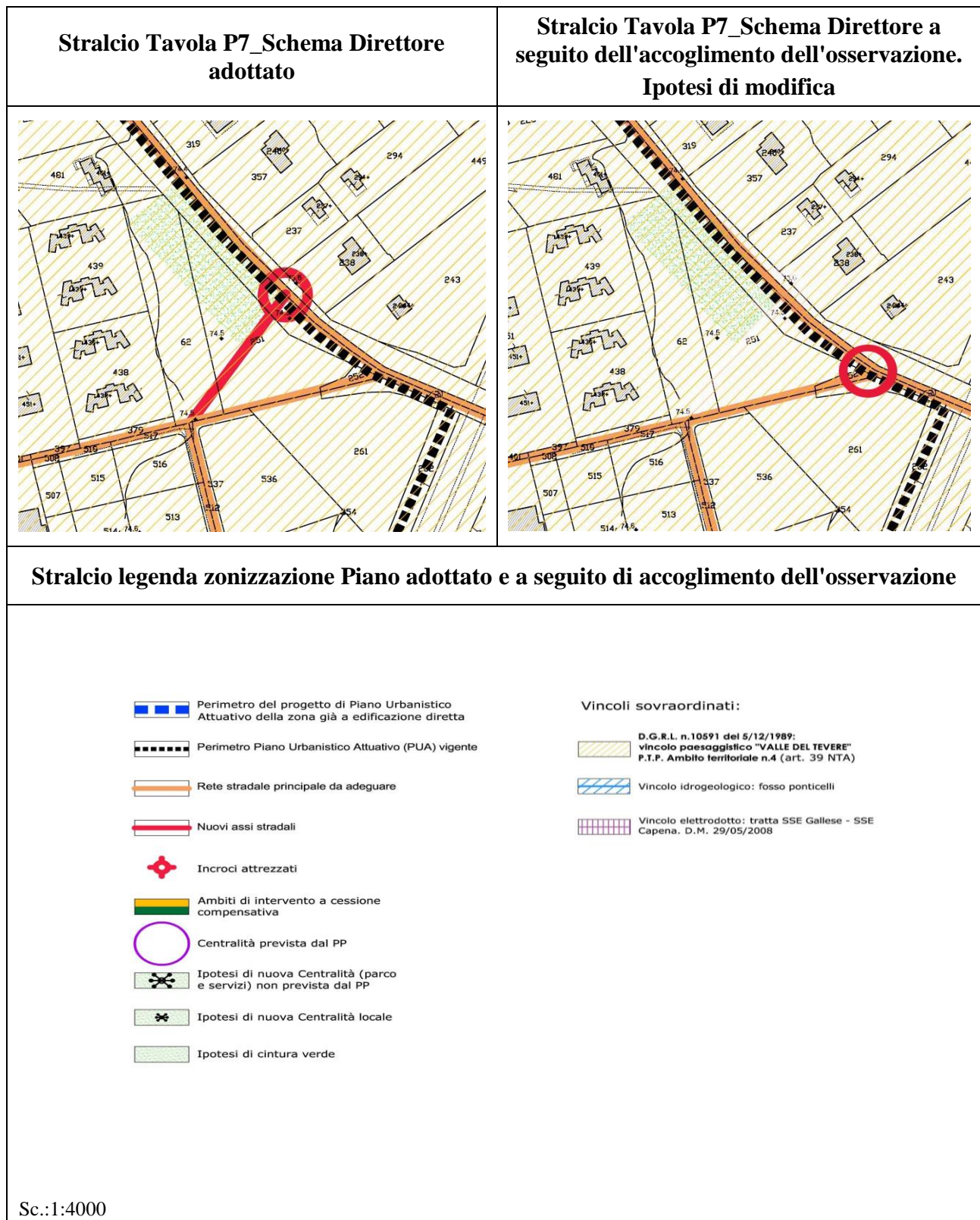
Stralcio legenda zonizzazione a seguito di
accoglimento dell'osservazione



Sc.:1:3000



Osservazione 4 – Euterpe Ciavatta e Maddalena Ciavatta

Controdeduzione: L'osservazione è accolta, chiarendo che la tavola P7 ha mero valore indicativo, non comportando variazione agli strumenti urbanistici vigenti.



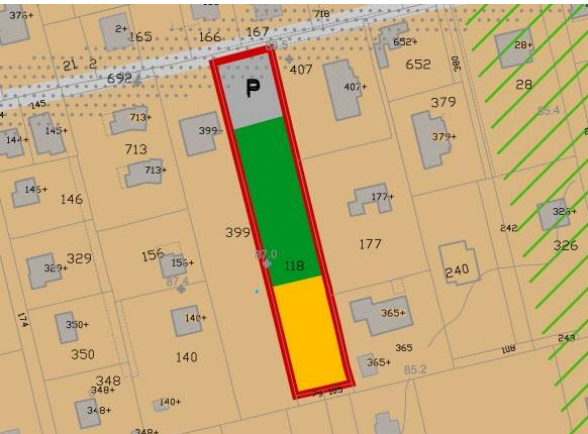
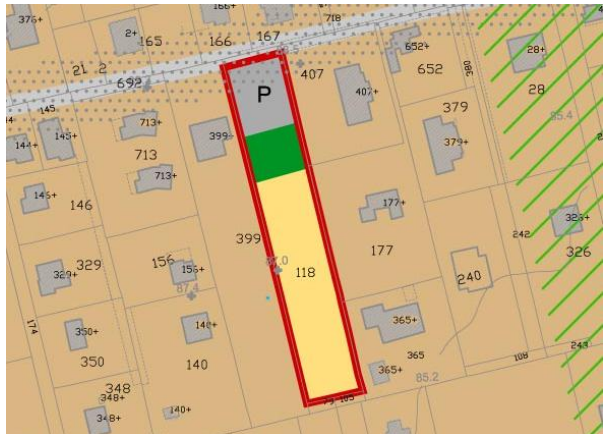
Osservazione 5 – Gianni De Santis e altri

Controdeduzione: L'osservazione è accolta, in quanto risponde all'obiettivo di interesse pubblico di incrementare i servizi privati presenti nel quartiere. L'area sarà disciplinata da una terza fattispecie dell'art. 35 (zone a destinazione mista) di nuova introduzione riportante il seguente testo: "3. Zona per attività commerciali e servizi pubblici di quartiere: Si tratta di una zona commerciale da attuare previa convenzione secondo i seguenti parametri: – Aree pubbliche in cessione gratuita per verde e parcheggi pubblici: minimo mq. 2.735 – Destinazioni d'uso ammesse: commerciali – SUL realizzabile: mq. 1.139 – H max. = un piano fuori terra – Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00 – Distanza minima dalle strade pubbliche = m. 10,00 – Parcheggi auto privati di uso pubblico: in ragione di 0,80 mq. per ogni mq. di SUL – Parcheggi auto pertinenziali: in ragione di 10 mq. ogni 30 mq. di SUL".

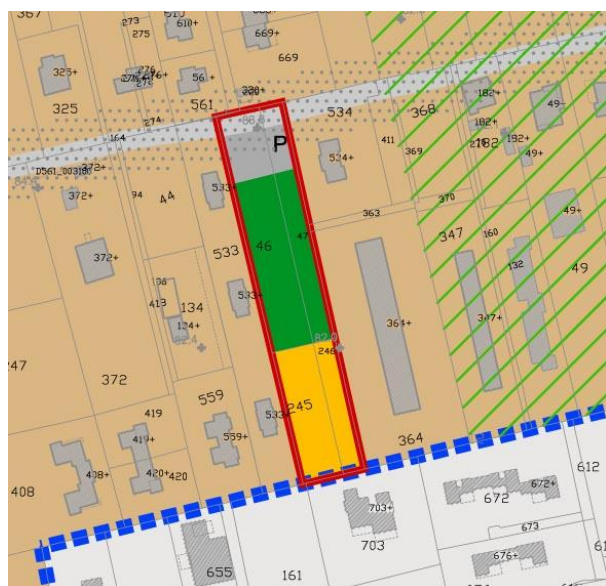
<p>Stralcio zonizzazione Piano adottato Particelle 723, 742, 743 Art. 34, NTA</p> 	<p>Stralcio zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione Particelle 723, 742, 743 Art. 35, c.3, NTA Modificate</p> 
<p>Stralcio legenda zonizzazione Piano adottato</p> <p>Perimetro del Piano Particolareggiato</p> <p>AMBITI STRALCIATI O NON SOGGETTI A PIANIFICAZIONE</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' titolo VI capo I e II NTA Viabilità, Attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici; Verde pubblico</p> <p>Viabilità (art. 27 NTA)</p> <p>Parcheggi pubblici in superficie D.M.1444/68 art.3, c)(art. 28 NTA)</p> <p>Parcheggi a servizio del Centro Commerciale</p> <p>Verde pubblico attrezzato e per lo sport D.M.1444/68 art.3, c)(art. 32 NTA)</p> <p><u>Zone a destinazione mista (art. 35 NTA):</u></p> <p>Zone ex-D1 di Via Tiberina e Via delle Felciare</p> <p>Zone per la realizzazione del Nuovo Teatro di Via Venezia</p> <p><u>Ambiti per l'edilizia di compensazione (art. 37 NTA):</u></p> <p>Perimetro dei comparti edificatori (art.15 NTA)</p> <p>Individuazione dei comparti edificatori (art. 15 NTA)</p> <p>Perimetro ambiti cessione compensativa (art. 17 NTA)</p> <p>Ambito ricadente in zona edificata (art. 37 comma 1 NTA)</p> <p>Ambito ricadente in zone di integrazione ex zona F4 (art. 37 comma 3 NTA)</p> <p>Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (art. 37 comma 2 NTA)</p> <p><u>Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (art. 38 NTA)</u></p> <p>Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione D.M.1444/68 art.3, a) e b) (art. 38 NTA)</p> <p><u>Vincoli sovraordinati titolo VI capo V NTA</u></p> <p>D.G.R.L. n.10591 del 5/12/1989: vincolo paesaggistico "VALLE DEL TEVERE" P.T.P. Ambito territoriale n.4 (art. 39 NTA)</p> <p>Area di rispetto stradale inedificabile</p> <p>Sc.:1:3000</p>	<p>Stralcio legenda zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione</p> <p>Perimetro del Piano Particolareggiato</p> <p>AMBITI STRALCIATI O NON SOGGETTI A PIANIFICAZIONE</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' titolo VI capo I e II NTA Viabilità, Attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici; Verde pubblico</p> <p>Viabilità (art. 27 NTA)</p> <p>Parcheggi pubblici in superficie D.M.1444/68 art.3, c)(art. 28 NTA)</p> <p>Parcheggi a servizio del Centro Commerciale</p> <p>Verde pubblico attrezzato e per lo sport D.M.1444/68 art.3, c)(art. 32 NTA)</p> <p><u>Zone a destinazione mista (art. 35 NTA):</u></p> <p>Zone ex-D1 di Via Tiberina e Via delle Felciare</p> <p>Zone per la realizzazione del Nuovo Teatro di Via Venezia</p> <p>Zone per attività commerciali e servizi pubblici di quartiere</p> <p>Ambito ricadente in zona edificabile con destinazione d'uso commerciale</p> <p><u>Ambiti per l'edilizia di compensazione (art. 37 NTA):</u></p> <p>Perimetro dei comparti edificatori (art.15 NTA)</p> <p>Individuazione dei comparti edificatori (art. 15 NTA)</p> <p>Perimetro ambiti cessione compensativa (art. 17 NTA)</p> <p>Ambito ricadente in zona edificata (art. 37 comma 1 NTA)</p> <p>Ambito ricadente in zona edificata a bassa densità(art. 37 comma 1bis NTA)</p> <p>Ambito ricadente in zone di integrazione ex zona F4 (art. 37 comma 3 NTA)</p> <p>Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (art. 37 comma 2 NTA)</p> <p><u>Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (art. 38 NTA)</u></p> <p>Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione D.M.1444/68 art.3, a) e b) (art. 38 NTA)</p> <p><u>Vincoli sovraordinati titolo VI capo V NTA</u></p> <p>D.G.R.L. n.10591 del 5/12/1989: vincolo paesaggistico "VALLE DEL TEVERE" P.T.P. Ambito territoriale n.4 (art. 39 NTA)</p> <p>Area di rispetto stradale inedificabile</p> <p>Sc.:1:3000</p>

Osservazione 6 – Daniela Antonucci

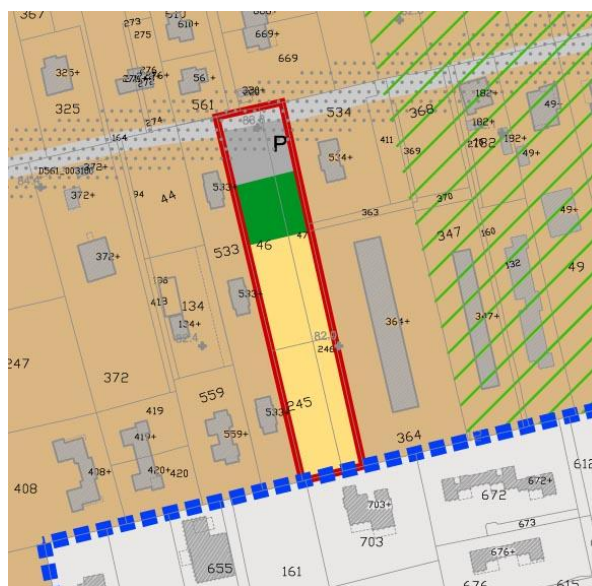
Controdeduzione: L'osservazione è parzialmente accolta per i comparti **SP17** e **SP19**, in quanto la morfologia dei lotti suggerisce modalità attuative comportanti minori densità rispetto a quelle previste dal PUA; a tal fine, gli ambiti SP19 e SP17 dovranno essere ricompresi in una fattispecie aggiuntiva di "ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante cessione compensativa" di cui all'art. 17 delle NTA, da modificare attraverso l'inserimento di un "sub 1 bis" (aree di cessione in zona edificata "a bassa densità") per le quali sia previsto un indice ridotto pari a 0,17 mq/mq e una percentuale di cessione pari al 35% della proprietà fondiaria; gli interventi ammessi in tali ambiti di nuova introduzione saranno disciplinati dalle medesime norme previste dall'art. 37 comma 1 delle NTA (aree per edilizia di compensazione) per gli ambiti ricadenti in zona edificata, fatta eccezione per: l'unità immobiliare minima pari a 60 mq; la percentuale massima di SUL residenziale pari all'85%.

Stralcio zonizzazione Piano adottato SP17 Art. 37, c.1, NTA	Stralcio zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione - SP17 Art.37, c.1 Bis, NTA Modificate
	
Stralcio legenda zonizzazione Piano adottato	Stralcio legenda zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione
<div data-bbox="183 1413 454 1435"> Perimetro del Piano Particolareggiato </div> <div data-bbox="183 1469 454 1491"> AMBITI STRALCIATI O NON SOGGETTI A PIANIFICAZIONE </div> <div data-bbox="183 1525 454 1581"> INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' titolo VI capo I e II NTA Viabilità, Attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici; Verde pubblico </div> <div data-bbox="183 1615 454 1637"> Viabilità' (art. 27 NTA) </div> <div data-bbox="183 1671 454 1693"> Parcheggi pubblici in superficie D.M.1444/68 art.3, c)(art. 28 NTA) </div> <div data-bbox="183 1727 454 1749"> Parcheggi a servizio del Centro Commerciale </div> <div data-bbox="183 1783 454 1805"> Verde pubblico attrezzato e per lo sport D.M.1444/68 art.3, c)(art. 32 NTA) </div> <div data-bbox="486 1413 774 1435"> Ambiti per l'edilizia di compensazione (art. 37 NTA): </div> <div data-bbox="486 1469 774 1491"> Perimetro dei comparti edificatori (art.15 NTA) </div> <div data-bbox="486 1525 774 1547"> Individuazione dei comparti edificatori (art. 15 NTA) </div> <div data-bbox="486 1581 774 1603"> Perimetro ambiti cessione compensativa (art. 17 NTA) </div> <div data-bbox="486 1637 774 1659"> Ambito ricadente in zona edificata (art. 37 comma 1 NTA) </div> <div data-bbox="486 1693 774 1715"> Ambito ricadente in zone di integrazione ex zona F4 (art. 37 comma 3 NTA) </div> <div data-bbox="486 1749 774 1771"> Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (art. 37 comma 2 NTA) </div> <div data-bbox="486 1805 774 1850"> Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (art. 38 NTA) Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione D.M.1444/68 art.3, a) e b) (art. 38 NTA) </div> <div data-bbox="486 1883 774 1906"> Vincoli sovraordinati titolo VI capo V NTA Vincoli </div> <div data-bbox="486 1939 774 1984"> D.G.R.L. n.10591 del 5/12/1989: vincolo paesaggistico "VALLE DEL TEVERE" P.T.P. Ambito territoriale n.4 (art. 39 NTA) </div> <div data-bbox="486 2018 774 2040"> Area di rispetto stradale ineditabile </div>	<div data-bbox="821 1413 1093 1435"> Perimetro del Piano Particolareggiato </div> <div data-bbox="821 1469 1093 1491"> AMBITI STRALCIATI O NON SOGGETTI A PIANIFICAZIONE </div> <div data-bbox="821 1525 1093 1581"> INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' titolo VI capo I e II NTA Viabilità, Attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici; Verde pubblico </div> <div data-bbox="821 1615 1093 1637"> Viabilità' (art. 27 NTA) </div> <div data-bbox="821 1671 1093 1693"> Parcheggi pubblici in superficie D.M.1444/68 art.3, c)(art. 28 NTA) </div> <div data-bbox="821 1727 1093 1749"> Parcheggi a servizio del Centro Commerciale </div> <div data-bbox="821 1783 1093 1805"> Verde pubblico attrezzato e per lo sport D.M.1444/68 art.3, c)(art. 32 NTA) </div> <div data-bbox="1125 1413 1412 1435"> Ambiti per l'edilizia di compensazione (art. 37 NTA): </div> <div data-bbox="1125 1469 1412 1491"> Perimetro dei comparti edificatori (art.15 NTA) </div> <div data-bbox="1125 1525 1412 1547"> Individuazione dei comparti edificatori (art. 15 NTA) </div> <div data-bbox="1125 1581 1412 1603"> Perimetro ambiti cessione compensativa (art. 17 NTA) </div> <div data-bbox="1125 1637 1412 1659"> Ambito ricadente in zona edificata (art. 37 comma 1 NTA) </div> <div data-bbox="1125 1693 1412 1715"> Ambito ricadente in zona edificata a bassa densità(art. 37 comma 1bis NTA) </div> <div data-bbox="1125 1749 1412 1771"> Ambito ricadente in zone di integrazione ex zona F4 (art. 37 comma 3 NTA) </div> <div data-bbox="1125 1805 1412 1827"> Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (art. 37 comma 2 NTA) </div> <div data-bbox="1125 1861 1412 1906"> Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (art. 38 NTA) Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione D.M.1444/68 art.3, a) e b) (art. 38 NTA) </div> <div data-bbox="1125 1939 1412 1984"> Vincoli sovraordinati titolo VI capo V NTA Vincoli </div> <div data-bbox="1125 2018 1412 2063"> D.G.R.L. n.10591 del 5/12/1989: vincolo paesaggistico "VALLE DEL TEVERE" P.T.P. Ambito territoriale n.4 (art. 39 NTA) </div> <div data-bbox="1125 2096 1412 2119"> Area di rispetto stradale ineditabile </div>
Sc.:1:3000	Sc.:1:3000

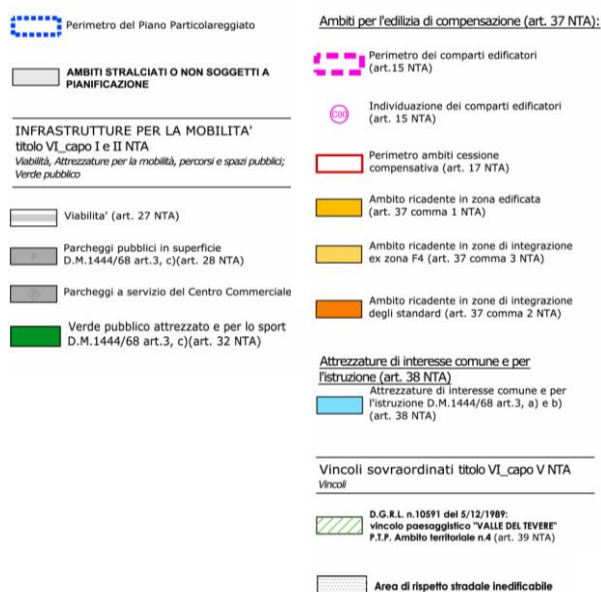
Stralcio zonizzazione Piano adottato Sp19 Art. 37, c.1, NTA



Stralcio zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione S19 Art.37, c.1 Bis, NTA Modificate



Stralcio legenda zonizzazione Piano adottato



Sc.:1:3000

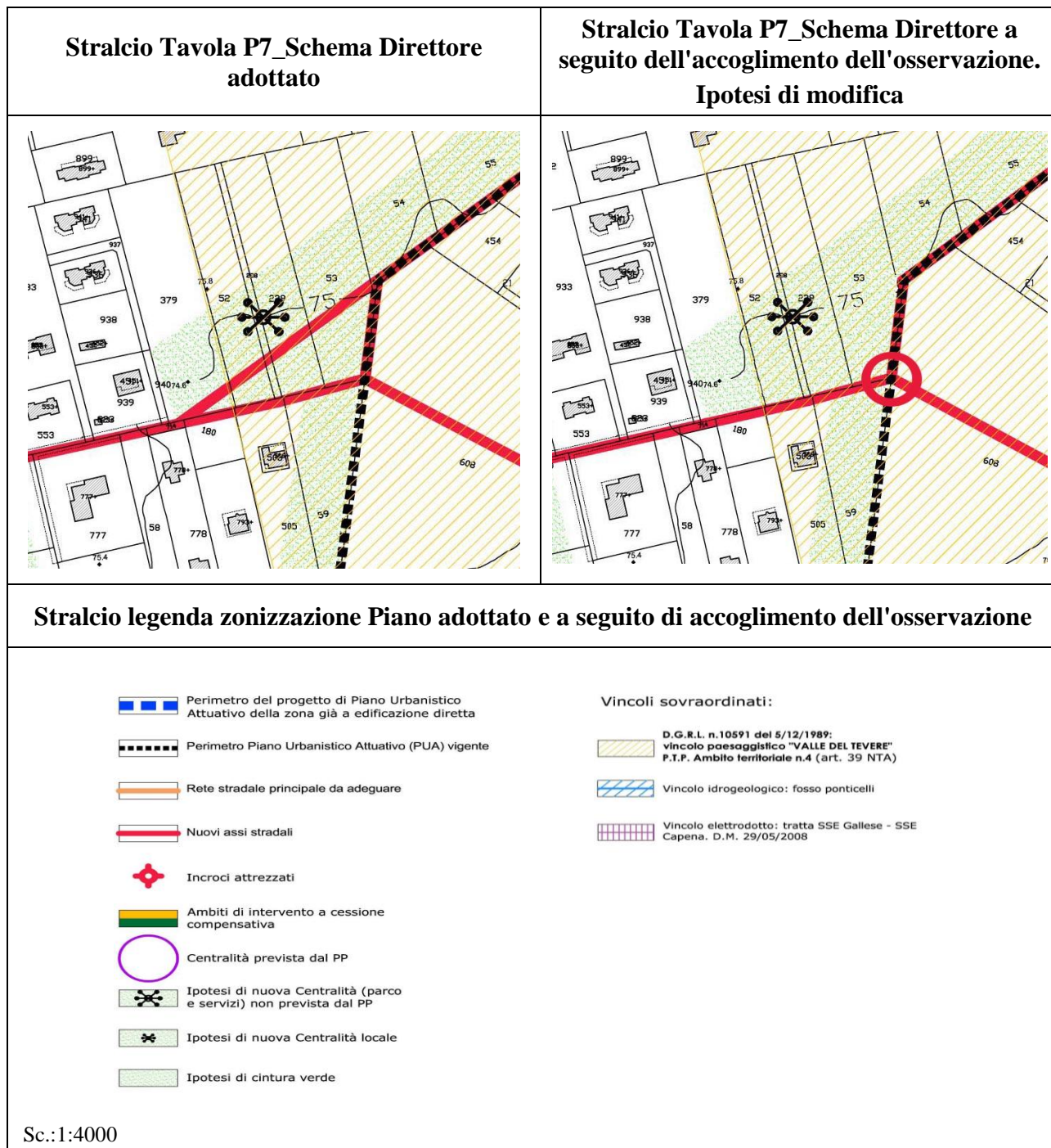
Stralcio legenda zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione



Sc.:1:3000

Osservazione 7 – Angelo Corradino Di Marco, Rita Di Marco e Paola Di Marco

Controdeduzione: L'osservazione è accolta, chiarendo che la tavola P7 ha mero valore indicativo, non comportando variazione agli strumenti urbanistici vigenti.

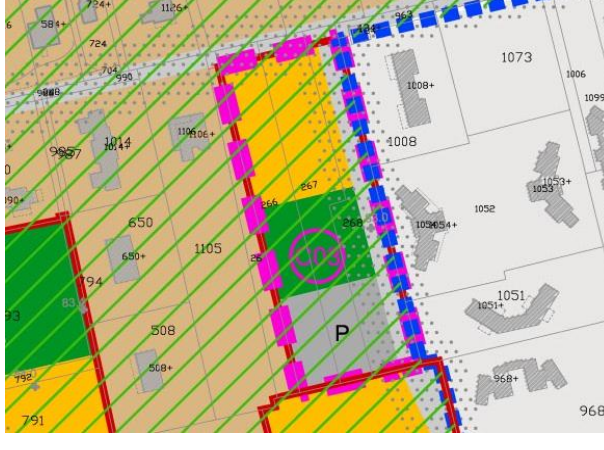


































Osservazione 8 – EDILCENTRO CALABRINI SRL

Controdeduzione: L'osservazione è accolta in quanto si ritiene che la presenza di eventuali attrezzature sanitarie possa essere un elemento qualificante per il quartiere, in coerenza con gli obiettivi del PUA. Inserimento delle "attrezzature sanitarie" tra "i servizi privati di uso pubblico" agli artt. 4, 34, 37 delle NTA

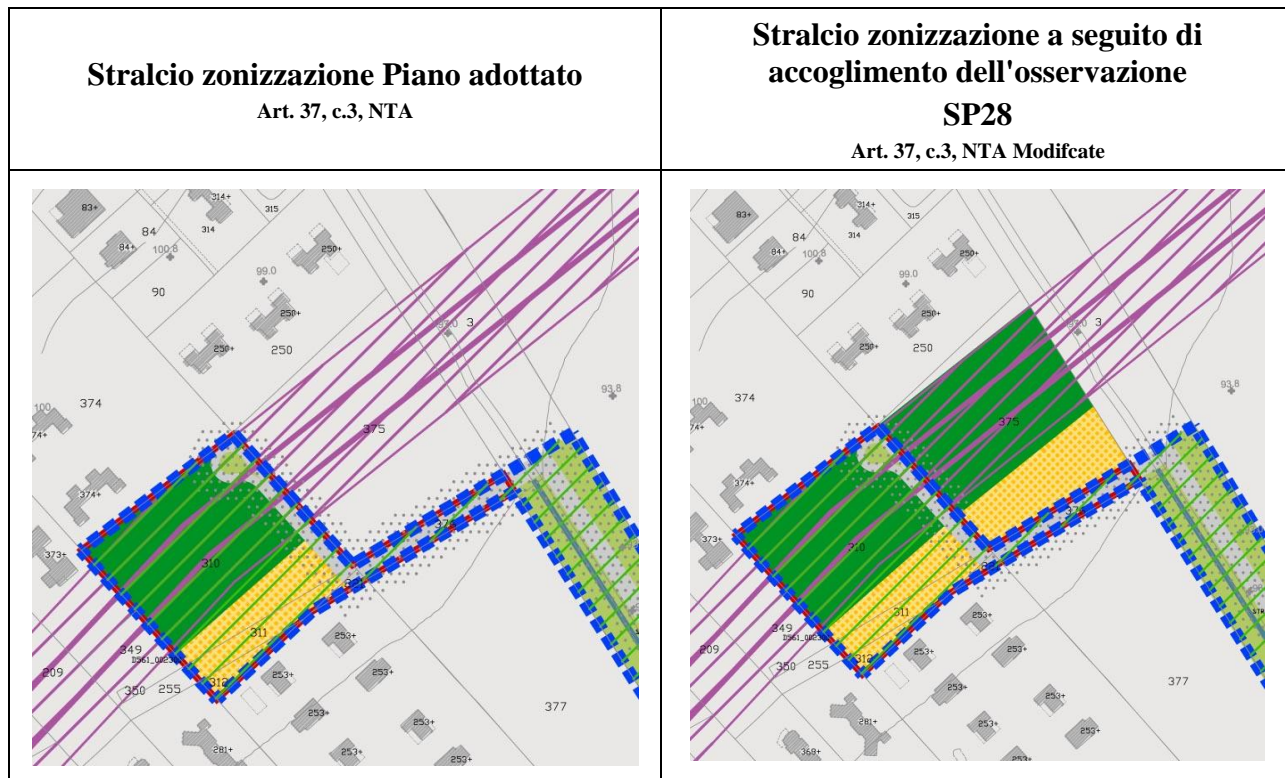
Osservazione 10 – Rossi Pietro e Stefoni Bruna

Controdeduzione: verificata la parziale edificazione del terreno, si ritiene che l'ambito **SP12** debba essere ricompreso in una fattispecie aggiuntiva di "ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante cessione compensativa" di cui all'art. 17 delle NTA, da modificare attraverso l'inserimento di un "sub 1 bis" (aree di cessione in zona edificata "a bassa densità") per le quali sia previsto un indice ridotto pari a 0,17 mq/mq e una percentuale di cessione pari al 35% della proprietà fondiaria; gli interventi ammessi in tali ambiti di nuova introduzione saranno disciplinati dalle medesime norme previste dall'art. 37 comma 1 delle NTA (aree per edilizia di compensazione) per gli ambiti ricadenti in zona edificata, fatta eccezione per: l'unità immobiliare minima pari a 60 mq; la percentuale massima di SUL residenziale pari all'85%.

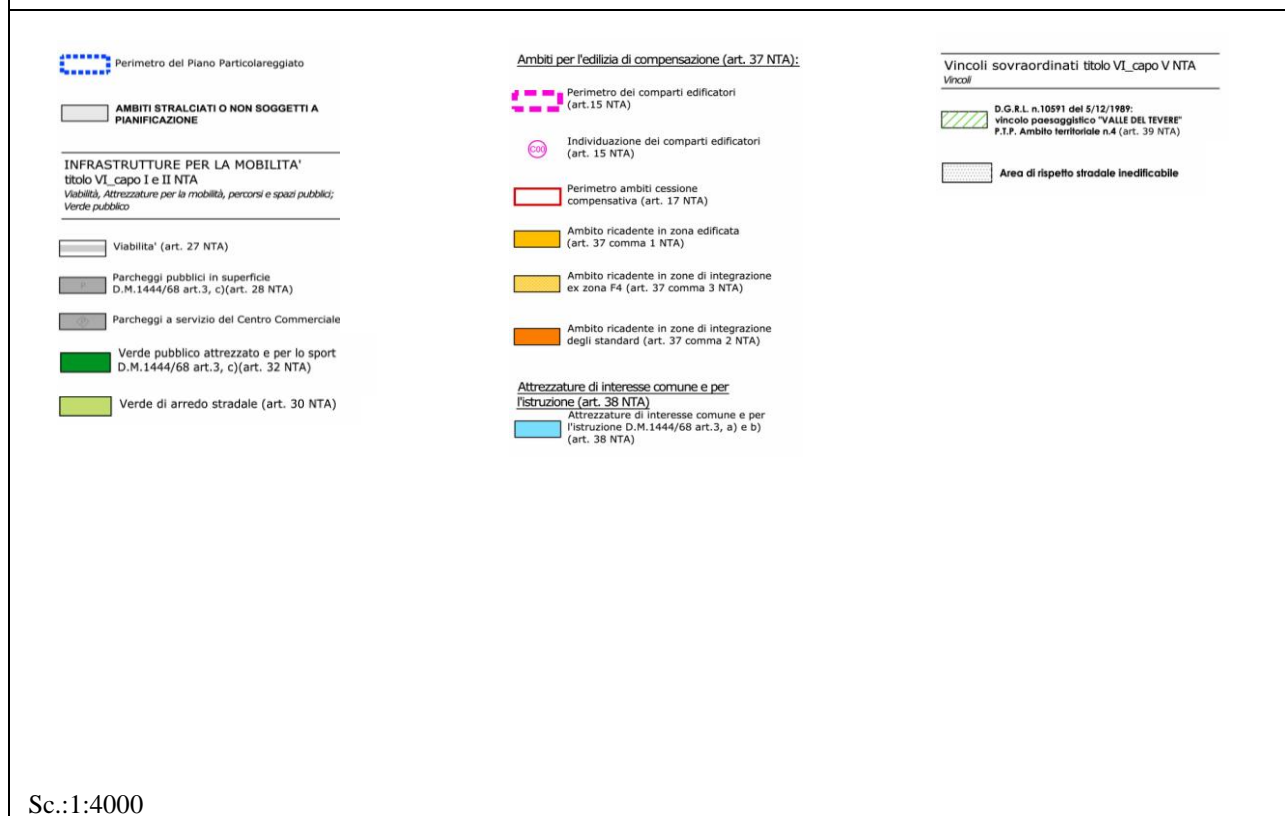
Stralcio zonizzazione Piano adottato SP12 Art. 37, c.1, NTA	Stralcio zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione SP12 Art.37, c.1 Bis, NTA Modificate
	
Stralcio legenda zonizzazione Piano adottato	Stralcio legenda zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione
<div> Perimetro del Piano Particolareggiato</div> <div> AMBITI STRALCIATI O NON SOGGETTI A PIANIFICAZIONE</div> <div>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' titolo VI, capo I e II NTA Viabilità, Attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici; Verde pubblico</div> <div> Viabilità' (art. 27 NTA)</div> <div> Parcheggi pubblici in superficie D.M.1444/68 art.3, c)(art. 28 NTA)</div> <div> Parcheggi a servizio del Centro Commerciale</div> <div> Verde pubblico attrezzato e per lo sport D.M.1444/68 art.3, c)(art. 32 NTA)</div> <div>Ambiti per l'edilizia di compensazione (art. 37 NTA):</div> <div> Perimetro dei comparti edificatori (art.15 NTA)</div> <div> Individuazione dei comparti edificatori (art. 15 NTA)</div> <div> Perimetro ambiti cessione compensativa (art. 17 NTA)</div> <div> Ambito ricadente in zona edificata (art. 37 comma 1 NTA)</div> <div> Ambito ricadente in zone di integrazione ex zona F4 (art. 37 comma 3 NTA)</div> <div> Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (art. 37 comma 2 NTA)</div> <div>Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (art. 38 NTA) Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione D.M.1444/68 art.3, a) e b) (art. 38 NTA)</div> <div></div> <div>Vincoli sovraordinati titolo VI, capo V NTA Vincoli</div> <div> D.G.R.L. n.10591 del 5/12/1989: vincolo paesaggistico "VALE DEL TEVERE" P.T.P. Ambito territoriale n.4 (art. 39 NTA)</div> <div> Area di rispetto stradale inedificabile</div> <div>Sc.:1:3000</div>	<div> Perimetro del Piano Particolareggiato</div> <div> AMBITI STRALCIATI O NON SOGGETTI A PIANIFICAZIONE</div> <div>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' titolo VI, capo I e II NTA Viabilità, Attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici; Verde pubblico</div> <div> Viabilità' (art. 27 NTA)</div> <div> Parcheggi pubblici in superficie D.M.1444/68 art.3, c)(art. 28 NTA)</div> <div> Parcheggi a servizio del Centro Commerciale</div> <div> Verde pubblico attrezzato e per lo sport D.M.1444/68 art.3, c)(art. 32 NTA)</div> <div>Ambiti per l'edilizia di compensazione (art. 37 NTA):</div> <div> Perimetro dei comparti edificatori (art.15 NTA)</div> <div> Individuazione dei comparti edificatori (art. 15 NTA)</div> <div> Perimetro ambiti cessione compensativa (art. 17 NTA)</div> <div> Ambito ricadente in zona edificata (art. 37 comma 1 NTA)</div> <div> Ambito ricadente in zona edificata a bassa densità(art. 37 comma 1bis NTA)</div> <div> Ambito ricadente in zone di integrazione ex zona F4 (art. 37 comma 3 NTA)</div> <div> Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (art. 37 comma 2 NTA)</div> <div>Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (art. 38 NTA) Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione D.M.1444/68 art.3, a) e b) (art. 38 NTA)</div> <div></div> <div>Vincoli sovraordinati titolo VI, capo V NTA Vincoli</div> <div> D.G.R.L. n.10591 del 5/12/1989: vincolo paesaggistico "VALE DEL TEVERE" P.T.P. Ambito territoriale n.4 (art. 39 NTA)</div> <div> Area di rispetto stradale inedificabile</div> <div>Sc.:1:3000</div>

Osservazione 11 – Tozzi Alessandro

Controdeduzione: L'osservazione è parzialmente accolta per la porzione destinata ad aree pubbliche dal vigente PUA, al fine di consentire un'attuazione congiunta con l'adiacente ambito SP23, destinando detto terreno, che sarà denominato come nuovo ambito (**SP28**) di compensazione ex art. 17 sub 3 e art. 37 punto 3 delle NTA;



Stralcio legenda zonizzazione Piano adottato e a seguito di accoglimento dell'osservazione

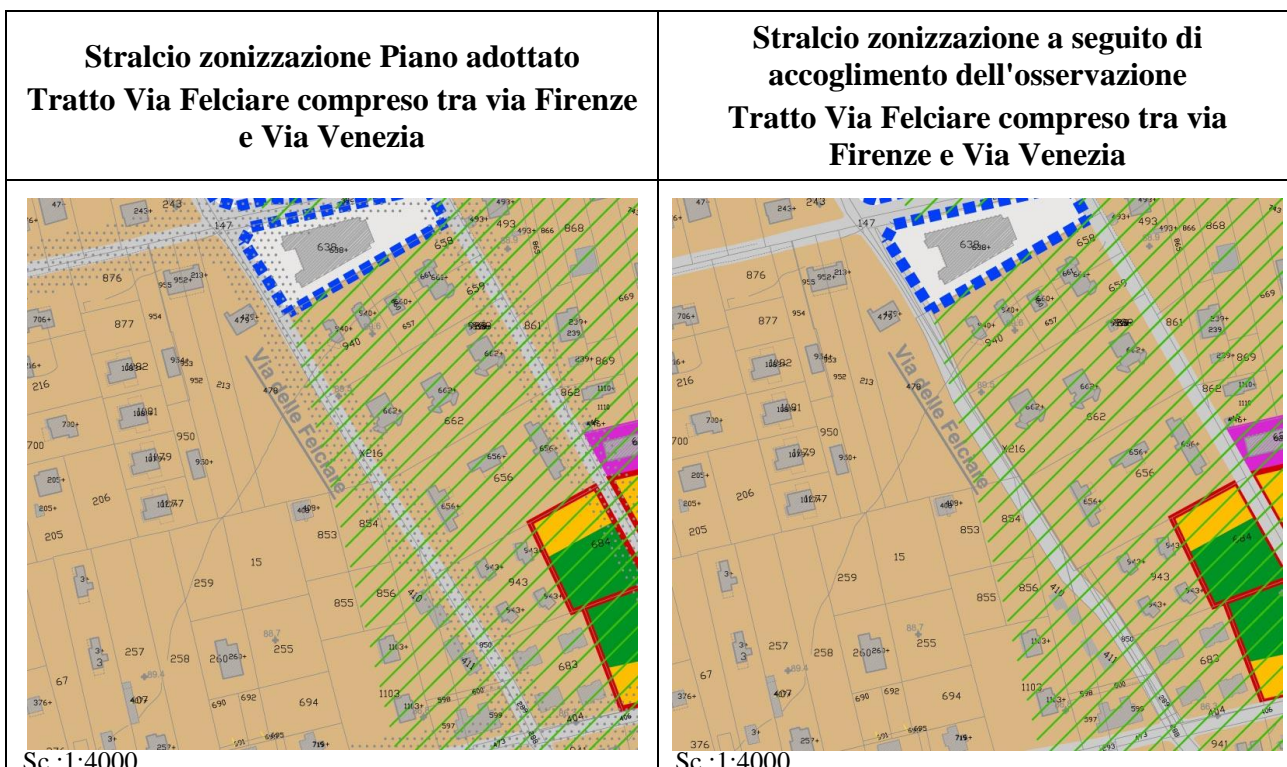


Osservazione 13 – Comune di Fiano Romano – Servizio Urbanistica

Controdeduzione: L'osservazione è accolta in quanto finalizzata ad apportare opportune correzioni agli elaborati di PUA.

VIABILITA'

- In ragione del fatto che i lavori di realizzazione del nuovo tracciato di Via delle Felciare / Via del Palombaro sono stati eseguiti comportando lievi difformità rispetto alle elaborazioni progettuali preliminari, sulla base delle quali sono stati redatti gli elaborati grafici del PUA, si rende opportuno l'adeguamento di questi ultimi tenendo conto dell'attuale tracciato viario, come risultante a lavori eseguiti;



AGGIUSTAMENTI N.T.A.

- Poiché da un'ulteriore approfondita lettura sono emerse limitate incongruità nell'Art.17, è necessario apportare le seguenti modifiche al citato articolo:
 - Sostituire in tutto l'articolo l'indice ET (che non trova corrispondenza tra gli indici definiti all'art. 6) con l'indice IUF, peraltro utilizzato nelle tabelle riportanti le quantità assentibili;
 - Correggere il refuso al quart'ultimo paragrafo, primo e secondo rigo, modificando il testo da "... potranno, però, concentrati ..." in "... potranno, però, essere concentrati ...";
 - Correggere il refuso al terz'ultimo paragrafo, ultimo rigo, sostituendo il riferimento errato all'art. 18 con l'esatto riferimento all'art. 37;
 - Correggere il refuso all'ultimo paragrafo, sostituendo l'errato riferimento alla Tav. P.7.2.2. con il riferimento esatto alla Tav. P.6.2.2.;
- Nella misura in cui all'Art. 35 (Zona a destinazione mista), in entrambe le fattispecie di zona, si è riscontrato che la normativa sui distacchi è così definita:

"Distanza minima dalle strade pubbliche = E' richiesto il rispetto degli allineamenti sulle strade e spazi pubblici visualizzati nella Tav.P.7.3;

Distacco minimo fra pareti finestrate: min. 10,00 m. e secondo quanto previsto dal prec. Art.12";

e che tale normativa (compresi i riferimenti a tavole e altri articoli) appare mutuata dalle norme sulle aree a destinazione pubblica, si ritiene opportuno modificare il testo su riportato mutuandolo dalle norme sulla zona di riqualificazione e completamento edilizio (Art. 34), ossia:

“Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00

Distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00.”.

Per il recepimento delle sopra dette osservazioni si rimanda all'apposito documento *"Norme Tecniche di Attuazione. Modiche introdotte in accoglimento delle Osservazioni pervenute, di cui alla Deliberazione di C.C. n.7 del 17 Marzo 2014 e proposte di modifiche derivanti dai pareri degli uffici coinvolti in sede di procedura di VAS"*.

STANDARD URBANISTICI

- Poiché:
 - Da un'ulteriore approfondita lettura dell'elaborato P.3 (Dotazione standard urbanistici) si è potuto constatare che il fabbisogno di standard relativo alla quota premiante di SUL (risultante da un IUF = 0,06 mq/mq), attribuita agli ambiti oggetto di cessione compensativa in zona edificata, è stato calcolato come se detta SUL fosse residenziale (fabbisogno risultante mq 5.509,5 da reperire all'interno del perimetro del PUA);
 - Di contro, tale quota di SUL è vincolata ad uso non residenziale (Art. 37 punto 1) e per la stessa è disposto l'obbligo di reperimento del fabbisogno di parcheggi di uso pubblico (standard ex DM 1444/68 pari a 0,80 mq per mq di SUL) all'interno del lotto destinato all'edificazione;

appare opportuno ricalcolare, nell'elaborato P.3 e nelle altre elaborazioni, il fabbisogno di standard urbanistici da reperire, ciò comportando un ulteriore miglioramento delle dotazioni di aree pubbliche per abitante, già, al momento, pari a 19,5 mq per abitante teorico.

Al fine di una verifica di una preliminare verifica del soddisfacimento del fabbisogno di standard a seguito di quanto sopra detto e delle modifiche introdotte dalle varie osservazioni si rimanda allo specifico elaborato *"Verifica standard a seguito del recepimento delle osservazioni pervenute di cui alla Deliberazione di C.C. n.7 del 17 Marzo 2014"*.

Osservazione 14 – PLURISERVIZI TIBERINA S.R.L.

Controdeduzione: L'osservazione è parzialmente accolta attraverso l'inserimento nel perimetro del PUA dell'intero quadrilatero compreso tra Via Tiberina, Via Milano la zona ex F4 e i lotti di Via Pescara, in quanto terreni aventi destinazione di PRG C3 ad edificazione diretta; la destinazione di PUA sarà "zona di conservazione delle superfici e dei volumi" di cui all'art. 33 delle NTA del PUA, in considerazione delle modalità insediative profondamente diverse da quelle della restante zona C3.

Stralcio zonizzazione Piano adottato





















Stralcio zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione

Art. 33, NTA Modificate





















Stralcio legenda zonizzazione Piano adottato

 Perimetro del Piano Particolareggiato	<u>Ambiti per l'edilizia di compensazione (art. 37 NTA):</u>
 AMBITI STRALCIATI O NON SOGGETTI A PIANIFICAZIONE	 Perimetro dei comparti edificatori (art. 15 NTA)
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' titolo VI, capo I e II NTA Viabilità, Attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici; Verde pubblico	 Individuazione dei comparti edificatori (art. 15 NTA)
 Viabilità (art. 27 NTA)	 Perimetro ambiti cessione compensativa (art. 17 NTA)
 Parcheggi pubblici in superficie D.M.1444/68 art. 3, c) (art. 28 NTA)	 Ambito ricadente in zona edificata (art. 37 comma 1 NTA)
 Parcheggi a servizio del Centro Commerciale	 Ambito ricadente in zona edificata a bassa densità (art. 37 comma 1bis NTA)
 Verde pubblico attrezzato e per lo sport D.M.1444/68 art. 3, c) (art. 32 NTA)	 Ambito ricadente in zone di integrazione ex zona F4 (art. 37 comma 3 NTA)
 Verde di arredo stradale (art. 30 NTA)	 Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (art. 37 comma 2 NTA)
AMBITO INSEDIATIVO titolo VI, capo III e IV NTA Aree edificate e aree edificabili; Aree per servizi pubblici	<u>Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (art. 38 NTA)</u>
 Riquadrificazione e completamento edilizio (art. 34 NTA)	 Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione D.M.1444/68 art. 3, a) e b) (art. 38 NTA)
	Vincoli sovraordinati titolo VI, capo V NTA Vincoli
	 D.G.R.L. n.10591 del 5/12/1989: vincolo paesaggistico "VALLE DEL TEVERE" P.T.P. Ambito territoriale n.4 (art. 39 NTA)
	 Area di rispetto stradale inedificabile

Sc.:1:4000

Stralcio legenda zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione

 Perimetro del Piano Particolareggiato	<u>Ambiti per l'edilizia di compensazione (art. 37 NTA):</u>
 AMBITI STRALCIATI O NON SOGGETTI A PIANIFICAZIONE	 Perimetro dei comparti edificatori (art. 15 NTA)
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' titolo VI, capo I e II NTA Viabilità, Attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici; Verde pubblico	 Individuazione dei comparti edificatori (art. 15 NTA)
 Viabilità (art. 27 NTA)	 Perimetro ambiti cessione compensativa (art. 17 NTA)
 Parcheggi pubblici in superficie D.M.1444/68 art. 3, c) (art. 28 NTA)	 Ambito ricadente in zona edificata (art. 37 comma 1 NTA)
 Parcheggi a servizio del Centro Commerciale	 Ambito ricadente in zona edificata a bassa densità (art. 37 comma 1bis NTA)
 Verde pubblico attrezzato e per lo sport D.M.1444/68 art. 3, c) (art. 32 NTA)	 Ambito ricadente in zone di integrazione ex zona F4 (art. 37 comma 3 NTA)
 Verde di arredo stradale (art. 30 NTA)	 Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (art. 37 comma 2 NTA)
AMBITO INSEDIATIVO titolo VI, capo III e IV NTA Aree edificate e aree edificabili; Aree per servizi pubblici	<u>Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (art. 38 NTA)</u>
 Riquadrificazione e completamento edilizio (art. 34 NTA)	 Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione D.M.1444/68 art. 3, a) e b) (art. 38 NTA)
	Vincoli sovraordinati titolo VI, capo V NTA Vincoli
	 D.G.R.L. n.10591 del 5/12/1989: vincolo paesaggistico "VALLE DEL TEVERE" P.T.P. Ambito territoriale n.4 (art. 39 NTA)
	 Area di rispetto stradale inedificabile

Sc.:1:4000

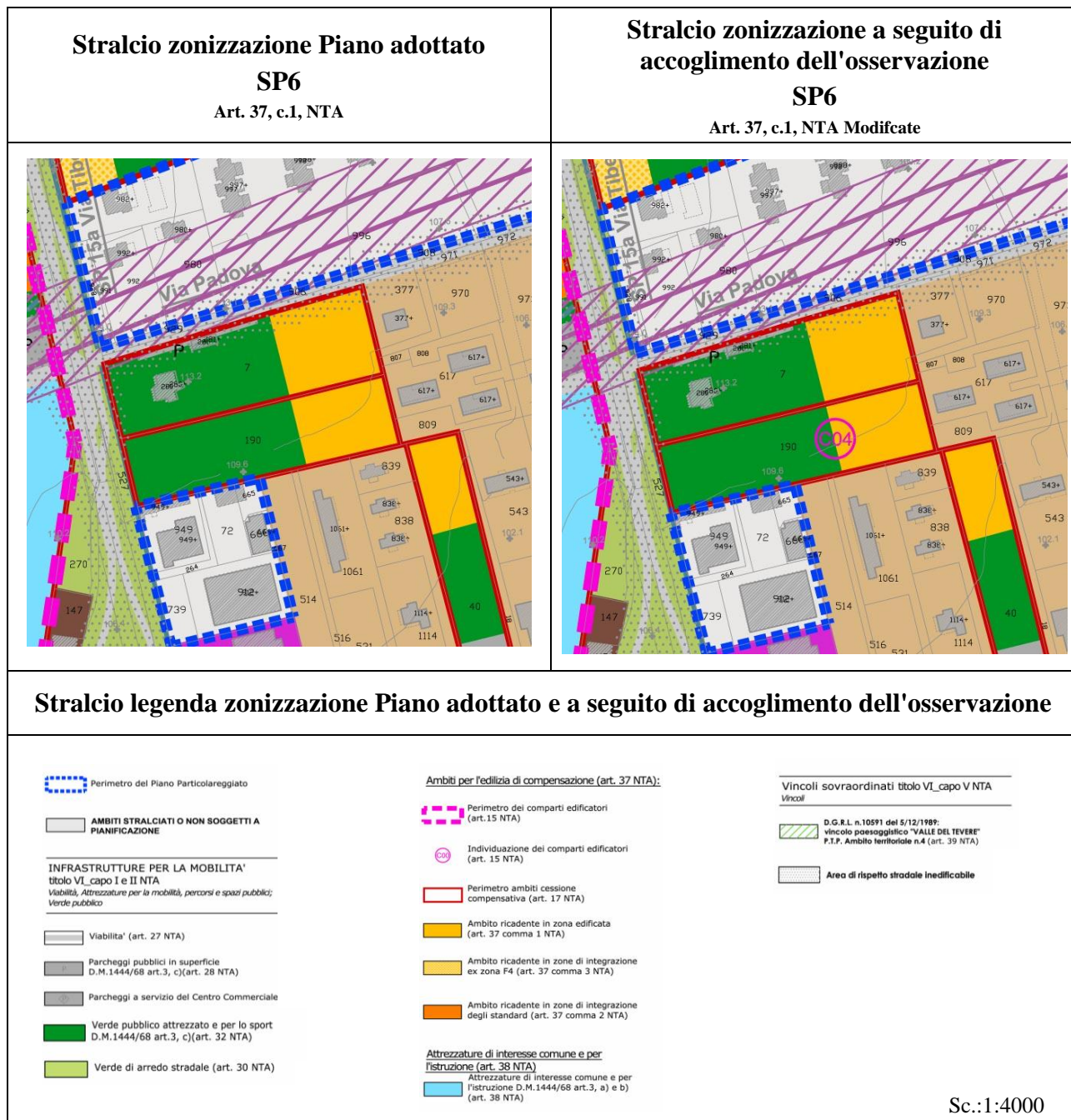
Osservazione 15 – Domenico Gianfelice e Edgardo Gianfelice

Controdeduzione: verificata la relativa marginalità del comparto rispetto alla viabilità principale, si ritiene che l'ambito **SP11** debba essere ricompreso in una fattispecie aggiuntiva di "ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante cessione compensativa" di cui all'art. 17 delle NTA, da modificare attraverso l'inserimento di un "sub 1 bis" (aree di cessione in zona edificata "a bassa densità") per le quali sia previsto un indice ridotto pari a 0,17 mq/mq e una percentuale di cessione pari al 35% della proprietà fondiaria; gli interventi ammessi in tali ambiti di nuova introduzione saranno disciplinati dalle medesime norme previste dall'art. 37 comma 1 delle NTA (aree per edilizia di compensazione) per gli ambiti ricadenti in zona edificata, fatta eccezione per: l'unità immobiliare minima pari a 60 mq; la percentuale massima di SUL residenziale pari all'85%.

Stralcio zonizzazione Piano adottato SP11 Art. 37, c.1, NTA	Stralcio zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione SP11 Art. 37, c.1 Bis, NTA Modificate
	
Stralcio legenda zonizzazione Piano adottato	Stralcio legenda zonizzazione a seguito di accoglimento dell'osservazione
<p> Perimetro del Piano Particolareggiato</p> <p> AMBITI STRALCIATI O NON SOGGETTI A PIANIFICAZIONE</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' titolo VI_capo I e II NTA Viabilità, Attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici; Verde pubblico</p> <p> Viabilità' (art. 27 NTA)</p> <p> Parcheggi pubblici in superficie D.M.1444/68 art.3, c)(art. 28 NTA)</p> <p> Parcheggi a servizio del Centro Commerciale</p> <p> Verde pubblico attrezzato e per lo sport D.M.1444/68 art.3, c)(art. 32 NTA)</p> <p>Ambiti per l'edilizia di compensazione (art. 37 NTA):</p> <p> Perimetro dei comparti edificatori (art. 15 NTA)</p> <p> Individuazione dei comparti edificatori (art. 15 NTA)</p> <p> Perimetro ambiti cessione compensativa (art. 17 NTA)</p> <p> Ambito ricadente in zona edificata (art. 37 comma 1 NTA)</p> <p> Ambito ricadente in zone di integrazione ex zona F4 (art. 37 comma 3 NTA)</p> <p> Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (art. 37 comma 2 NTA)</p> <p>Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (art. 38 NTA) Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione D.M.1444/68 art.3, a) e b) (art. 38 NTA)</p> <p></p> <p>Vincoli sovraordinati titolo VI_capo V NTA Vincoli</p> <p> D.G.R.L. n.10591 del 5/12/1989: vincolo paesaggistico "VALLE DEL TEVERE" P.I.P. Ambito territoriale n.4 (art. 39 NTA)</p> <p> Area di rispetto stradale inedificabile</p> <p>Sc.:1:4000</p>	<p> Perimetro del Piano Particolareggiato</p> <p> AMBITI STRALCIATI O NON SOGGETTI A PIANIFICAZIONE</p> <p>INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' titolo VI_capo I e II NTA Viabilità, Attrezzature per la mobilità, percorsi e spazi pubblici; Verde pubblico</p> <p> Viabilità' (art. 27 NTA)</p> <p> Parcheggi pubblici in superficie D.M.1444/68 art.3, c)(art. 28 NTA)</p> <p> Parcheggi a servizio del Centro Commerciale</p> <p> Verde pubblico attrezzato e per lo sport D.M.1444/68 art.3, c)(art. 32 NTA)</p> <p>Ambiti per l'edilizia di compensazione (art. 37 NTA):</p> <p> Perimetro dei comparti edificatori (art. 15 NTA)</p> <p> Individuazione dei comparti edificatori (art. 15 NTA)</p> <p> Perimetro ambiti cessione compensativa (art. 17 NTA)</p> <p> Ambito ricadente in zona edificata (art. 37 comma 1 NTA)</p> <p> Ambito ricadente in zona edificata a bassa densità(art. 37 comma 1bis NTA)</p> <p> Ambito ricadente in zone di integrazione ex zona F4 (art. 37 comma 3 NTA)</p> <p> Ambito ricadente in zone di integrazione degli standard (art. 37 comma 2 NTA)</p> <p>Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione (art. 38 NTA) Attrezzature di interesse comune e per l'istruzione D.M.1444/68 art.3, a) e b) (art. 38 NTA)</p> <p></p> <p>Vincoli sovraordinati titolo VI_capo V NTA Vincoli</p> <p> D.G.R.L. n.10591 del 5/12/1989: vincolo paesaggistico "VALLE DEL TEVERE" P.I.P. Ambito territoriale n.4 (art. 39 NTA)</p> <p> Area di rispetto stradale inedificabile</p> <p>Sc.:1:4000</p>

Osservazione 16 – Valentina Salzano, Filippo Grassi e Pietro Spinelli

Controdeduzione: L'osservazione è parzialmente accolta individuando in corrispondenza dell'ambito **SP6** un nuovo comparto edificatorio ad attuazione congiunta denominato C04.



Nota al Documento: elaborati di progetto da rielaborare a seguito del recepimento definitivo delle osservazioni

P.1 Relazione

P.2. Schema delle Norme tecniche di attuazione;

P.3. Dotazione standard urbanistici;

P.4. Quadro tecnico-economico di massima;

P.5. Elenco particellare;

P.6. Elaborati grafici di progetto:

P.6.1. Varianti puntuali al P.R.G.– L.R. 36/87 Art. 4	Sc. 1:10 000
P.6.2. Zonizzazione:	
P.6.2.1 Zonizzazione, inquadramento generale	Sc. 1: 5 000
P.6.2.2.1 Zonizzazione, elab. in dettaglio – Foglio 21	Sc. 1: 2 000
P.6.2.2.2 Zonizzazione, elab. in dettaglio – Foglio 22	Sc. 1: 2 000
P.6.2.2.3 Zonizzazione, elab. in dettaglio – Foglio 23	Sc. 1: 2 000
P.6.2.2.4 Zonizzazione, elab. in dettaglio – Foglio 30	Sc. 1: 2 000
P.6.2.2.5 Zonizzazione, elab. in dettaglio – Foglio 31	Sc. 1: 2 000
P.6.2.2.6 Zonizzazione, elab. in dettaglio – Foglio 38	Sc. 1: 2 000
P.6.3. Aree a standard con cessione compensativa: schede progetto (SPi)	
P.6.3.1 Quadro d'unione	Sc. 1: 5 000
P.6.3.2 Regole d'assetto	Sc. 1: 2 000
P.6.3.3 Planovolumetria indicativa	Sc. 1: 2 000
P.6.4 Schede progetto: elaborazioni 3D	
P.6.5. Sistema della mobilità e principali sezioni stradali:	
P.6.5.1 Quadro generale	Sc. 1: 5 000÷500
P.6.5.2 Elaborazione in dettaglio	Sc. 1: 2 000÷500
P.6.6. Abaco delle specie arboree e arbustive	Sc. 1:5.000
P.6.7. Sistema delle reti tecnologiche	
P.6.7.1 Sistema delle reti per lo smaltimento delle acque	Sc. 1:5.000
P.6.7.2 Sistema delle reti per l'approvvigionamento Idrico	Sc. 1:5.000
P.6.7.3 Sistema della rete elettrica e dell'illuminazione Pubblica	Sc. 1: 5 000

P.7. Schema Direttore

P.8. Studio di inserimento paesistico S.I.P.