

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 26 luglio 2016, n. 436

Comune di Fiano Romano (Rm). Piano Particolareggiato, in Variante al Piano Regolatore Generale Vigente, localita' "Palombaro-Felciare". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 09.07.2013. Approvazione con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Fiano Romano (Rm).

Piano Particolareggiato, in Variante al Piano Regolatore Generale Vigente, località "Palombaro-Felciare".

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 09.07.2013.

Approvazione con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e Mobilità;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTA la Legge Regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Fiano Romano (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. Lazio n. 2273 del 06.08.1974 e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. Lazio n. 316 del 08.07.2011;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 09.07.2013 con la quale il Comune di Fiano Romano ha adottato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 2 luglio 1987, n. 36, il Piano Particolareggiato, in Variante al P.R.G. vigente, in località "Palombaro-Felciare";

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati relativi alla variante di che trattasi, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 18 osservazioni in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 7 del 17.03.2014;

VISTA la determinazione n. G01756 del 06.11.2013 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca ha determinato:

- *di autorizzare il Comune di Fiano Romano al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle aree previste dall'adottato Piano Particolareggiato, a zone di pubblico interesse aventi destinazione a "servizi" di pubblico interesse, dei terreni di demanio collettivo identificati in Catasto al:*

FOGLIO	PARTICELLE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE URBANISTICA
21	24/p	Mq.8.728 - libere	Viabilità
22	527/p		
23	3/p - 2/p		
30	308/p - 2/p		
32	1/p - 2/p		
38	1/p		
30	228/p	Mq.38 - occupate	
21	17	Mq.47.711 - libere	Verde di arredo stradale
22	527/p		
23	3/p - 2/p		
30	13/p - 308/p - 2/p - 1/p - 270		

31	1	Mq.34 - occupate	
32	1/p		
38	7 - 1/p		
30	228/p		
12	838/p		

per una superficie complessiva di **Mq. 56.511**;

- di procedere alla sdemanializzazione delle aree aventi destinazione a carattere edificatorio, previste nella citata Variante urbanistica, ai fini della successiva alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'art. 8 della L.R. n°1 del 3 gennaio 1986 e successive modifiche e integrazioni, come appresso indicate:

FOGLIO	PARTICELLE	SUPERFICIE	DESTINAZIONE URBANISTICA
30	84/p	Mq.392 - edificata	Zona di Conservazione delle superfici e volumi
30	228/p	Mq.182 - occupata	Aree per l'edilizia di compensazione art. 37
21	6/p - 26/p - 27 - 28/p	Mq.1.268 - occupate	Parcheggi Privati

per una superficie complessiva di **Mq. 1.842**;

- non sarà possibile dar corso all'attuazione della relativa previsione urbanistica delle terre che risultano occupate, sino a quando non si sarà provveduto alla loro sistemazione conformemente alle disposizioni vigenti in materia;
- di dare atto che la presente autorizzazione resta subordinata all'approvazione del succitato Piano Particolareggiato, adottato dal Consiglio Comunale di Fiano Romano con atto n°32 del 09/07/2013, da parte della Giunta Regionale del Lazio, con le eventuali modifiche e condizioni imposte dal Settore Tecnico della competente Direzione Regionale Urbanistica e Territorio;
- è fatta salva qualsiasi altra autorizzazione necessaria per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, in quanto la presente autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e sdemanializzazione non costituisce autorizzazione alla adottata pianificazione urbanistica, ovvero autorizzazione alla alienazione di terreni a carattere edificatorio, in quanto resta subordinata all'approvazione della Variante urbanistica, da parte della Giunta Regionale del Lazio.

I terreni per i quali è stato autorizzato il solo mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione. Qualora il Comune di Fiano Romano intendesse procedere alla alienazione delle aree in questione, dovrà richiedere debita autorizzazione alla Regione Lazio a norma della L.R. n°6 del 27/01/2005.

Nel presente provvedimento non ricorrono le condizioni di cui all'art. 26 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n.33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni".

VISTA la nota n. 0001617 del 13.01.2014 con la quale l'azienda USL RMF Dipartimento di prevenzione U.O.C. servizio igiene e sanità pubblica - U.O.S. SISP F4 ha espresso *parere igienico sanitario favorevole* relativamente all'intervento in oggetto;

VISTA la nota n. 99791 del 18.02.2014 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca, Area "Territorio Rurale, Credito e Calamità Naturali" ha espresso, in merito al P.P. in argomento, *parere favorevole per quanto di competenza e limitatamente agli aspetti inerenti i diritti civici, a condizione che:*

1. venga inserito, all'interno delle N.T.A. della variante in oggetto, l'articolo appresso riportato:

AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10/06/1927 n°1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n°1766 del 16/06/1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, essi potranno essere oggetto di Permesso di Costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme cui all'articolo 8 della citata L. R. n°6 del 27/01/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005.

Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza.”

2. il Comune ottenga il parere favorevole del Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, riguardo alle compromissioni delle aree di demanio civico aventi previsioni sia a servizi di pubblico interesse, sia a carattere edificatorio, oggetto dell'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e sdemanializzazione, giusta determina dirigenziale G01756/2013. Qualora il Settore Tecnico non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, le stesse saranno stralciate dal Piano, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E". In tale caso il provvedimento di

autorizzazione G01756 del 06/11/2013 deve intendersi annullato e soggetto alle rettifiche del caso;

3. *per i terreni di demanio collettivo aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale (Zona di conservazione delle superfici e volumi – Aree per l'edilizia di compensazione art. 37 – Parcheggi Privati), la previsione potrà essere attuata, a seguito della loro alienazione, direttamente dal Comune, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005, senza ulteriori autorizzazioni e sulla base delle N.T.A. come previste nel presente atto, ad avvenuta approvazione della presente proposta urbanistica;*
4. *per i fondi privati gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n°6 del 27/01/2005 ed il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte del Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici;*

VISTA la determinazione n. G03714 del 25.03.2014 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99 e succ. mod., parere favorevole al “Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare, ad edificazione diretta, da adottare ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 36/1987,” nel Comune di Fiano Romano, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- 1) *siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati, in particolare quanto indicato nella Relazione Geologica illustrativa del dott. D. Simoncelli, in merito alle problematiche di esondazione del Fosso dei Ponticelli nella porzione meridionale dell'area, a condizione che “non vengano apportati interventi antropici che alterino la geometria del fosso; venga effettuata una manutenzione ordinaria, con la pulizia dell'alveo; venga riverificata la situazione idrografica-idraulica dell'area in funzione dell'aumento delle aree impermeabili, avvenuto dal 2001 ad oggi”;*
- 2) *sia rispettato quanto indicato nell'art. 40 delle NTA che prevede il divieto di nuova edificazione per una fascia di 50 metri dagli argini del fosso di Ponticelli (Tav. P6.2.1); gli interventi di manutenzione e conservazione del patrimonio edilizio esistente nella suddetta fascia, non dovranno comportare aumento di superfici e di volumi, né dovranno essere realizzati vani interrati e/o seminterrati;*
- 3) *qualsiasi intervento edificatorio, sia preceduto da un numero congruo di indagini geognostiche e geofisiche intese ad accertare e verificare le caratteristiche litologiche, stratigrafiche e sismiche dei terreni e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando lo studio con analisi geotecniche derivanti da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;*
- 4) *sia realizzato il sistema di smaltimento delle acque meteoriche, che devono essere convogliate verso la più vicina linea di drenaggio esistente;*
- 5) *nelle aree dei cantieri principali e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, siano adottate tutte le precauzioni e le modalità tecniche previste dalla normativa vigente atte a assicurare la stabilità del suolo, la protezione delle falde acquifere e delle acque superficiali da agenti tossici ed inquinanti, e garantire le condizioni strutturali dei fabbricati limitrofi esistenti;*
- 6) *l'eventuale materiale da scavo non utilizzato in loco dovrà essere smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e successive normative in materia di rocce e terre da scavo;*
- 7) *siano osservate le indicazioni del dott. Agr. Franco Milito contenute negli elaborati “Relazione tecnica agronomica e documentazione fotografica” (15/04/2013) e “Integrazione all'Indagine Vegetazionale” (dicembre 2013) che non sono in contrasto con quanto specificato di seguito;*
- 8) *le superfici dei lotti non interessate dalla costruzione di edifici siano possibilmente vegetate al fine di ridurre il consumo di suolo, la diminuzione dell'infiltrazione e la saturazione idrica dei terreni;*

- 9) *sia salvaguardata la vegetazione ripariale autoctona presente lungo il fosso Ponticelli, in cui è necessario creare delle fasce di vegetazione arbustiva-arborea di ampiezza di almeno dieci metri, laddove possibile, dal ciglio superiore di sponda, con la funzione di migliorare le condizioni di funzionalità idraulica e di esercitare un'azione di filtro dagli inquinanti, privilegiando l'evoluzione naturale della vegetazione esistente;*
- 10) *siano salvaguardati gli alberi isolati e in filari esistenti appartenenti a specie autoctone, valutando lo stato fitosanitario e le condizioni di stabilità delle piante, prevedendo interventi migliorativi;*
- 11) *sia privilegiata nella realizzazione del verde, la ricostituzione spontanea della vegetazione preesistente. In alternativa, si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento oppure specie erbacee a rapida scomparsa;*
- 12) *nell'eventuale impianto ex novo di specie vegetali arbustive e arboree siano eliminati i rischi di inquinamento genetico, attraverso l'utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuto nessuno stato di invasività. Siano privilegiate comunque le specie resistenti alle fitopatie, a bassa esigenza idrica e che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione;*
- 13) *sia valutata l'eventualità di effettuare l'eradicazione/controllo delle specie alloctone invasive presenti nell'area (Robinia pseudoacacia, ecc) rivolgendosi a specialisti del settore e facendo riferimento a metodologie consolidate in campo scientifico;*
- 14) *siano utilizzati, in via prioritaria, fertilizzanti naturali evitando l'utilizzo diserbanti;*
- 15) *sia previsto un programma dedicato alla conservazione e/o realizzazione ex-novo del verde che definisca le piante da tagliare, quelle da eradicare, quelle da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, gli interventi migliorativi delle condizioni di stabilità e dello stato fitosanitario delle piante esistenti, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto, ecc.*
- 16) *siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull'area in oggetto, con particolare riferimento a quelli: Paesistici, Ambientali (VIA, Valutazione d'Incidenza), Urbanistici, Archeologici, di Vincolo Idrogeologico, di usi civici;*
- 17) *la progettazione e la realizzazione delle opere siano eseguite in conformità delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare: D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/01/2008 "NTC2008"; DGR Lazio 387 del 22.05.2009; DGR Lazio n. 10 del 12.01.2012;*
- 18) *si dispone che copia degli elaborati progettuali e copia della presente Determinazione, sia trasmessa al Comune di Fiano Romano e al Genio Civile di Roma, per i successivi adempimenti di rispettiva competenza. Alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, viene inviata per conoscenza, Copia della sola Determinazione per quanto attiene i procedimenti di pertinenza.*

VISTA la determinazione n. G06183 del 28.04.2014 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Valutazione Impatto Ambientale, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, *"ha ritenuto che ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 il piano in oggetto sia da assoggettare alle procedure di cui agli artt. Da 13 a 18 del citato decreto"*.

VISTA la determinazione n. G03108 del 01.04.2016 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, *ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., Parere motivato favorevole e condizionato relativamente al Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona "Palombaro - Falciare" nel Comune di FIANO ROMANO (RM) con le condizioni, di seguito riportate, di cui alla sopra citata relazione istruttoria:*

- *nella istruttoria finalizzata alla conclusione dell'iter approvativo del Piano vengano effettuate approfondite verifiche in ordine ai contenuti del presente documento, con particolare riferimento*

alla ammissibilità della variante rispetto ai parametri urbanistici della proposta in relazione al carico urbanistico previsto e alle condizioni di conformità paesaggistica secondo il PTP vigente ed il PTPR adottato e in regime di salvaguardia;

- prima della presentazione del Piano per l'approvazione definitiva, dovranno essere effettuate modifiche volte:

- *alla riduzione della quantità di pavimentazioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e l'incremento della densità delle presenze arboree e arbustive, nonché l'estensione della superficie a prato;*
- *a garantire l'acquisizione della massima superficie disponibile dell'area alla fruizione del verde pubblico, favorendone l'accessibilità nell'ambito del contesto urbano ed escludendo, diversamente da quanto previsto all'art.32 delle NTA del PUA, l'inserimento di nuove volumetrie;*
- *a salvaguardare le preesistenze arboree, rappresentate da un rilevante numero di esemplari di olivo (*Olea europea*);*
- *a modificare le modalità di attuazione delle piantumazioni previste nell'elaborato denominato P.6.6 "Abaco delle specie arboree e arbustive";*
- *a salvaguardare mediante espianto e reimpianto gli esemplari di olivo ricadenti all'interno delle aree di sedime dei lotti edilizi di compensazione e gli esemplari ubicati in posizioni interferenti con le previsioni di attrezzature necessarie all'allestimento dell'area in funzione della fruizione pubblica;*

Nell'attuazione del Piano siano ottemperate le seguenti prescrizioni:

- 1) *in relazione alle dotazioni degli standard ex D.M. 1444/68, e in generale nelle zone da destinare ai servizi pubblici, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, nonché le fasce di rispetto previste dalle viabilità esistenti ed in progetto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche, anche con riferimento a quanto indicato nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art 16 comma 4 d-ter (lettera aggiunta dalla legge n.164 del 2014 art. 17 comma 1 lettera a);*
- 2) *in merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;*
- 3) *in relazione alla dotazione di parcheggi pertinenziali dovranno essere rispettate le disposizioni della normativa di settore, e le disposizioni di cui alla L.R. 33/99 e s.m.i. per le attività commerciali;*
- 4) *prima dell'attuazione del Piano e della sua realizzazione nelle aree dove sono previsti nuovi edifici e/o nuovi interventi dovrà essere ottenuto il necessario parere preventivo da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza Archeologica del Lazio e dell'Etruria Meridionale, subordinato all'espletamento di sondaggi preliminari eseguiti secondo le modalità da concordare con l'ufficio medesimo e con assistenza di un archeologo professionista. In ogni caso, come indicato nel Rapporto Ambientale, nell'attuazione degli interventi si dovrà far ricorso alle metodologie dell'archeologia preventiva definite dall'art. 28, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e dall'art. 95 del D.Lgs. 163/2006;*
- 5) *in relazione al sistema infrastrutturale, dovranno essere verificati gli impatti derivanti da tale aspetto, verificando i collegamenti con le viabilità esistenti (ottenendo gli opportuni pareri preventivi dagli Enti gestori della viabilità) e adottando soluzioni che tengano conto dei probabili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione della variante. Si ritiene importante predisporre ed incentivare il trasporto pubblico comunale, al fine di ridurre l'utilizzo del mezzo privato e incentivare la mobilità con mezzi ad emissione ridotta, quindi favorendo*

l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti. Dato che il programma prevede la realizzazione di una serie di opere pubbliche di infrastrutturazione della zona necessarie a garantire idonee condizioni di fruibilità e vivibilità (progettazione e realizzazione dell'adeguamento della rete di adduzione e della rete di smaltimento acque nere, impianto di illuminazione stradale, ecc.), dovrà essere predisposto preliminarmente un programma di realizzazione delle opere pubbliche tale da garantirne il completamento in concomitanza con l'ultimazione degli interventi edilizi previsti;

- 6) la realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 7.09.2007), nel rispetto di tutte le Pianificazioni di Bacino e/o Distretto sovraordinate (PAI, PGDAC, PGRAAC), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In generale dovrà essere garantita la disponibilità idrica e l'allacciamento ad un sistema depurativo regolarmente funzionante. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del d.lgs. 152/2006 s.m.i.);*
- 7) in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;*
- 8) in relazione al punto precedente, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà dunque avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii. e alla L.R. 27 Maggio 2008, n. 6, nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 per la certificazione energetica. Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;*
- 9) in relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie, sempre nel rispetto della classificazione acustica prevista dal Comune per la zona in esame. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi. Nella fase di cantiere, in ogni caso, dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;*
- 10) al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003. In particolare per quanto riguarda le due aree comprese nel Piano "SP23- Verde Pubblico" e "SP26 - Parcheggi Pubblici" poste in vicinanza delle linee elettriche aeree a media tensione dovranno essere verificate con il gestore, anche effettuando prove sul campo, le fasce di rispetto al fine di verificare le modalità più idonee per la realizzazione e compatibilità delle opere previste. Il rilascio dei titoli autorizzativi per tali aree venga subordinato a tali citate verifiche;*
- 11) la raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti. A tale riguardo gli elaborati*

progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso;

- 12) l'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;*
- 13) nella distribuzione di nuove attività commerciali sia assicurato il rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene (valutando le emissioni in atmosfera, rumori molesti, ecc.) in relazione alle abitazioni circostanti. Tutte le previste attività commerciali dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta da parte degli Enti preposti;*
- 14) in relazione agli aspetti legati alle caratteristiche geologiche e idrogeologiche nonché agli aspetti vegetazionali venga garantito il rispetto delle prescrizioni indicate nel parere favorevole di cui alla Determinazione n.G03714 del 25/03/2014 dell'Area Regionale Difesa del Suolo e Bonifiche (art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/99);*
- 15) sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità. Si dovrà far ricorso ad interventi edilizi finalizzati all'utilizzo di materiali e finiture coerenti con le tecniche costruttive tradizionali locali e al trattamento delle aree a verde con una adeguata copertura vegetazionale di specie autoctone o naturalizzate. Il Piano dovrà garantire il raggiungimento di tutti gli obiettivi/azioni di sostenibilità ambientale indicati nel Rapporto Ambientale consegnato, nel rispetto delle norme specifiche;*
- 16) siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.*

L'Autorità Procedente dovrà comunicare, con cadenza annuale, all'Autorità Competente e a tutti i soggetti con competenza ambientale consultati in fase di VAS l'avvenuta pubblicazione dei report di monitoraggio e le modalità per l'accesso e la consultazione dei documenti predisposti.

L'Autorità Procedente dovrà provvedere a recepire formalmente il presente Parere motivato vincolante ai fini dell'approvazione ai sensi dell'art. 15 del Decreto.

VISTA la deliberazione di Giunta comunale n. 63 del 21/04/2016 con la quale il Comune di Fiano Romano ha recepito il Parere motivato di cui alla sopra citata determinazione n. G03108/2016 predisponendo gli elaborati grafici revisionati a seguito di quanto prescritto dal citato parere;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Particolareggiato in questione, presentati alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità, sono stati sottoposti all'esame della competente Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provincia di Roma, Rieti e Viterbo;

VISTA la relazione n. 384235 del 20/7/2016, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato "A"), con la quale la predetta Area ha espresso, in merito al Piano Particolareggiato in argomento, parere favorevole per i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni nella stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la sopracitata relazione dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provincia di Roma, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, il Piano Particolareggiato in Variante al Piano Regolatore Generale vigente, località "Palombaro-Felciare" adottato dal Comune di Fiano Romano con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 09.07.2013, per i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni contenuti nella relazione dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provincia di Roma, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale

Territorio, Urbanistica e Mobilità, prot. n. 384235 del 20/07/2016, che forma parte integrante della presente deliberazione cui è allegata sotto la lettera “A”, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell’Allegato “A” del presente provvedimento.

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità nei seguenti elaborati:

- Elaborati di cui alla D.C.C. n. 32 del 09.07.2013:

A.1.1 Inquadramento territoriale;

A.1.2 Inquadramento urbanistico:

A.1.3.1 Ambiti protetti e vincolati_Piano Territoriale Paesistico Regionale;

A.1.3.2 Ambiti protetti e vincolati_Piano Territoriale Generale Provinciale;

A.1.3.3 Ambiti protetti e vincolati Sistema dei Vincoli sovraordinati;

A.1.4 Inquadramento catastale;

A.1.5.1 Sistema della mobilità base C.T.R.;

A.1.5.2 Sistema della mobilità base catastale;

A.1.6 Standard urbanistici esistenti;

A.1.7 Analisi delle aree libere;

A.1.8 Analisi del tessuto insediativo destinazioni d’uso;

A.1.9 Analisi tessuto insediativo - altezze;

A.1.10 Analisi tessuto insediativo – tipologie residenziali;

A.1.11.1 Sistema delle reti tecnologiche Rete per l’approvvigionamento e lo smaltimento idrico;

A.1.11.2 Sistema delle reti tecnologiche_rete elettrica e dell’illuminazione pubblica;

A.2.1 Relazione geologica illustrativa;

A.2.2 Carta delle indagini;

A.2.3 Carta geologica di dettaglio;

A.2.4 Carta delle acclività;

A.2.5 Carta idrogeologica;

A.2.6 Carta dei vincoli;

A.2.7 Carta delle frequenze naturali;

A.2.8 Carta delle VSH dei terreni di copertura;

A.2.9 Carta di microzonizzazione sismica di II° livello;

A.2.10 Carta della pericolosità e vulnerabilità del territorio

A.2.11 Carta della idoneità territoriale;

A.3.1 Relazione tecnica agronomica e documentazione fotografica;

A.3.2 Carta della classificazione agronomica dei terreni;

A.3.3 Carta dell’uso del suolo;

A.3.4 Carta ubicazione foto;

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.6.1 Varianti puntuali al P.R.G. – LR 36/87 art. 4;

P.6.2.1 Zonizzazione – Inquadramento generale;

P.6.2.2.1 Zonizzazione elaborazione in dettaglio

P.6.2.2.2 Zonizzazione elaborazione in dettaglio;

- P.6.2.2.3 Zonizzazione elaborazione in dettaglio;
- P.6.2.2.4 Zonizzazione elaborazione in dettaglio;
- P.6.2.2.5 Zonizzazione elaborazione in dettaglio;
- P.6.2.2.6 Zonizzazione elaborazione in dettaglio;
- P.6.3.1 Aree a standard con cessione compensativa:
 - Schede progetto (SPi)
 - Quadro d'unione
- P.6.3.2 Aree a standard con cessione compensativa:
 - Schede progetto (SPi)
 - Regole d'assetto
- P.6.3.3 Planovolumetria indicativa;
- P.6.4 Schede progetto: Elaborazioni 3d;
- P.6.5.1 Sistema della mobilità e principali sezioni stradali - Quadro generale;
- P.6.5.2 Sistema della mobilità e principali sezioni stradali: Elaborazione in dettaglio;
- P.6.6 Abaco delle specie arboree e arbustive;
- P.6.7.1 Sistema delle reti tecnologiche_Rete per lo smaltimento delle acque
- P.6.7.2 Sistema delle reti tecnologiche_approvvigionamento idrico;
- P.6.7.3 Sistema delle reti tecnologiche_Rete elettrica e dell'illuminazione pubblica;
- P.7 Schema direttore;
- P.8 Studio di Inserimento Paesistico S.I.P.;

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del Piano Particolareggiato per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'
 AREA URBANISTICA E COPIANFICAZIONE COMUNALE PROVINCE DI ROMA, RIETI E VITERBO

Prot. n. 384235

Roma, 20 luglio 2016

Oggetto: Comune di **Fiano Romano (Rm)**.

Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad attuazione diretta.

Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 09.07.2013

Legge regionale n. 36/1987 e smi art. 4.

Con nota n. 14362 del 30.05.2014, acquisita al protocollo di questa Direzione al n. 324215 del 05.06.2014, l'Amministrazione Comunale di Fiano Romano (Rm) ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi al Piano in oggetto.

Con nota n. 324215 del 25.06.2014, acquisita al protocollo di questa Direzione con il n. 364605 del 25.06.2014, l'Ufficio di Staff Tecnico-Amministrativo, ha trasmesso a questa Area gli atti della pratica in argomento, invitando contestualmente l'Amministrazione Comunale a trasmettere gli esiti della procedura di VAS.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 09.07.2013 di adozione del Piano Particolareggiato in variante;
- 2) Avviso di deposito;
- 3) Certificazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio;
- 4) Manifesto relativo all'avviso di deposito;
- 5) Certificato di avvenuto deposito degli atti in libera visione;
- 6) Registro delle osservazioni;
- 7) Elenco delle 18 osservazioni;
- 8) Delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 17.03.2014 di controdeduzioni alle osservazioni/opposizioni;
- 9) Parere ai sensi dell'art. 89 del DPR n.380/01 (ex art.13 della Legge n. 64/1974), della DGR 2649/99 e smi, (fasc. 8932/A13) formulato dalla Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Difesa del Suolo e Mitigazione Rischio Idrogeologico, con Determina Dirigenziale n. G03714 del 25.03.2014;
- 10) Provvedimento di Rinvio a VAS formulato dalla Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Valutazione Impatto Ambientale, con Determina Dirigenziale n. G06183 del 28.04.2014,
- 11) Parere ai sensi dell'art. 2 della lr 1/1986 inerente l'Autorizzazione al mutamento della destinazione d'uso e contestuale sdemanializzazione dei terreni di demanio collettivo, formulato dalla Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca,



- Area Territorio Rurale, Credito e Calamità Naturali, con la nota n. prot. 99791 GR/04/19 del 18.02.2014 e Determinazione Dirigenziale n. G01756 del 06.11.2013;
- 12) Nota prot. 1617 del 13.01.2014 della ASL RMF –*Parere igienico sanitario favorevole*.
- 13) n. 3 copie degli elaborati allegati al parere geologico;
- 14) n. 1 esemplare originale degli elaborati grafici allegati alla DCC n. 32/2013;
- 15) n. 4 copie conformi degli elaborati tecnici di progetto in stralcio con evidenziati la tavola P.61 (P/TEC/10) e l'elaborato P.8 (P/TEC/12).

Con la nota prot. 364605 del 01.06.2014 quest'Area ha riscontrato la summenzionata nota dell'Ufficio di Staff Tecnico-Amministrativo;

Con la nota prot. 10980 del 06.04.2016, trasmessa via PEC, acquisita al protocollo di questa Direzione al n. 182725 del 06.04.2016, l'Amministrazione Comunale, in risposta alla nota prot. n. 324215 del 25.06.2014 con la quale l'Ufficio di Staff Tecnico-Amministrativo ha chiesto l'inoltro degli esiti della procedura di VAS, ha trasmesso il *Parere Motivato* inerente la VAS formulato da questa Direzione con Determina Dirigenziale n. G03108 del 01.04.2016 su proposta dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica.

Con la nota prot. 13342 del 27.04.2016, acquisita al protocollo di questa Direzione al n. 129670 del 28.04.2016, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso ulteriore documentazione ed in particolare la delibera di Giunta Comunale n. 63 del 21.04.2016 con la quale ha recepito il *Parere Motivato* innanzi citato.

Con la nota del 19.05.2016, trasmessa via PEC, acquisita al protocollo di questa Direzione al n. 270399 del 23.05.2016, l'Avv. Valentina Di Benedetto ha inoltrato le *memorie dei cittadini* (osservazioni) inerenti il Piano in argomento.

PREMESSO

Il Comune di Fiano Romano, in origine era dotato di PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2271 del 02.06.1998;

Le Norme Tecniche di Attuazione, approvate con la sopra citata deliberazione Regionale, sono state modificate con la Delibera di Giunta Regionale n. 323 del 22.05.2007.

La successiva variante generale allo stesso, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 15.12.2000 è stata approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 316 dell'8.07.2011;

La strumentazione Urbanistica Generale vigente, in località Palombaro Felciare, individua una vasta zona C, normata dalle NTA con l'art. 33 -*Zone C e CPR di completamento ed espansione*, comprendenti ambiti parzialmente edificati a prevalente destinazione residenziale, ambiti ineditati e non urbanizzati.

La suddetta zona C si divide in tre sottozone denominate C1, C2, C3.



La Sottozona C3 -*Edilizia estensiva*, contiene a sua volta vari ambiti la cui attuazione avviene, per uno in forma diretta ovvero previo Permesso di Costruire e per gli altri attraverso la formazione del PUA -*Piano Urbanistico Attuativo*. Uno degli ambiti è già sottoposto al PUA, per il quale questa Direzione ha formulato il parere paesaggistico con la nota 21312/2002 del 28.05.2002.

La Zona sottoposta alla pianificazione particolareggiata in argomento, estesa per circa 100 ettari, per la quale lo strumento urbanistico generale, oltre ad assegnare l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,09 mq/mq per usi residenziali e 0,02 mq/mq per locali accessori e annessi, prevede l'attuazione tramite intervento diretto ovvero permesso di costruire, corrisponde in larga parte con la sottozona C3 di PRG. L'ambito oggetto del presente Piano, ingloba due porzioni di terreno del sopra menzionato PUA vigente nonché un altro ambito sottoposto a pianificazione attuativa.

L'impianto insediativo è impostato sulla viabilità urbana secondaria, con andamento perpendicolare alla via Tiberina, nel tratto tra via Milano e via dello Sport. Tale rete viaria suddivide l'area in fasce parallele fittamente frazionate, in cui l'edificato è impostato su un impianto seriale "a pettine". La porzione di territorio già soggetta a piano attuativo presenta un assetto planivolumetrico più equilibrato in relazione al dimensionamento delle reti e delle opere di urbanizzazione. La porzione edificata tramite interventi diretti, è caratterizzata invece da un più marcato deficit infrastrutturale e di aree a standard.

Le finalità di detto Piano Attuativo, come si evince dagli atti, sono, attraverso una regolamentazione omogenea, la governabilità territoriale, attraverso anche:

- *riqualificare l'ambito di progetto intervenendo sulle carenze infrastrutturali, di spazi pubblici e di servizi, in particolare allargando la viabilità di accesso, integrando e potenziando le opere di urbanizzazione primaria esistenti, dotando, sia internamente all'ambito edificato che esternamente a esso, l'intero sistema delle necessarie aree per standard urbanistici;*
- *integrare il sistema delle funzioni, oggi quasi esclusivamente di tipo residenziale, con l'inserimento di spazi per attività terziarie capaci di integrare la qualità della vita e la vitalità degli spazi pubblici previsti dal piano nell'ambito di intervento;*
- *dimensionare nuovamente la previsione del PRG attraverso l'aumento degli indici di densità territoriale in relazione alla situazione di incremento demografico ed edilizio venutosi a creare in base all'interpretazione ed applicazione delle disposizioni normative previgenti;*
- *determinare la dotazione degli standard urbanistici minimi discendenti da tale nuova previsione dimensionale ottemperando, nella manovra urbanistica, anche alle carenze ereditate dalle precedenti variazioni normative (conseguenti la variazione della consistenza demografica del comune di Fiano) e dal PRG medesimo, ricorrendo all'ampliamento del perimetro del PP con l'inclusione di aree attualmente destinate a zone agricole (superamento della confisca delle abitazioni);*
- *individuare e recepire dalle fonti legislative più recenti (legge su sottotetti e piano casa) le più idonee disposizioni che consentano di porre a soluzione quella quota parte di cambi di destinazione d'uso edilizio senza che gli stessi incidano direttamente sul dimensionamento degli standard urbanistici ("monetizzazione" della carenza di urbanizzazione secondaria);*



- *procedere al riordino e all'integrazione delle opere di urbanizzazione primaria, prevedendo che gli oneri concessori vengano destinati alla realizzazione delle medesime.*

Il perimetro del nuovo piano attuativo include, come già detto, oltre alla sottozona C3 ad attuazione diretta, le due porzioni di territorio già sottoposta al piano urbanistico attuativo (PUA), anche le seguenti aree:

- *due fasce lungo via San Sebastiano e la via Tiberina, attualmente ricadenti nel previgente PUA Palombaro-Felciare, indispensabili a garantire la continuità alla maglia viaria e alle reti infrastrutturali, e nelle quali sono presenti consistenti aree libere non ancora attuate da ridestinare in parte a standard urbanistici;*
- *un'area attualmente destinata a zona agricola non vincolata posta lungo la via Tiberina e la cui trasformazione per attrezzature di interesse pubblico è finalizzata a soddisfare il fabbisogno di standard e a rafforzare e qualificare l'asse stradale di accesso a Fiano Romano.*

A nord del suddetto nuovo Piano Attuativo è ubicato l'elettrodotto di alta tensione Roma-Firenze, nella tratta SSE Gallese - SSE Capena, (decreto ministeriale 29.05.2008), che attraversa due aree individuate con le sigle SP23 -verde pubblico e SP26 -parcheggi pubblici. Il DPCM 23.04.1992 nelle fasce di rispetto dell'elettrodotto viene apposto il vincolo di inedificabilità totale.

Questa Direzione, in riferimento alla VAS, su proposta dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, relativamente al Piano Urbanistico in argomento, con la Determina Dirigenziale n. G03108 del 01.04.2016, ha espresso il *Parere Motivato condizionato* ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. n. 152/06 e smi, con prescrizioni quali:

Condizioni:

- *nella istruttoria finalizzata alla conclusione dell'iter approvativo del Piano vengano effettuate approfondite verifiche in ordine ai contenuti del presente documento, con particolare riferimento alla ammissibilità della variante rispetto ai parametri urbanistici della proposta in relazione al carico urbanistico previsto e alle condizioni di conformità paesaggistica secondo il PTP vigente ed il PTPR adottato e in regime di salvaguardia;*
- prima della presentazione del Piano per l'approvazione definitiva, dovranno essere effettuate modifiche volte:
 - *alla riduzione della quantità di pavimentazioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e l'incremento della densità delle presenze arboree e arbustive, nonché l'estensione della superficie a prato;*
 - *a garantire l'acquisizione della massima superficie disponibile dell'area alla fruizione del verde pubblico, favorendone l'accessibilità nell'ambito del contesto urbano ed escludendo, diversamente da quanto previsto all'art. 32 delle NTA del PUA, l'inserimento di nuove volumetrie;*
 - *a salvaguardare le preesistenze arboree, rappresentate da un rilevante numero di esemplari di olivo (*Olea europea*);*
 - *a modificare le modalità di attuazione delle piantumazioni previste nell'elaborato denominato P.6.6 "Abaco delle specie arboree e arbustive";*



- a salvaguardare mediante espianto e reimpianto gli esemplari di olivo ricadenti all'interno delle aree di sedime dei lotti edilizi di compensazione e gli esemplari ubicati in posizioni interferenti con le previsioni di attrezzature necessarie all'allestimento dell'area in funzione della fruizione pubblica;

Prescrizioni:

1. in relazione alle dotazioni degli standard ex D.M. 1444/68, e in generale nelle zone da destinare ai servizi pubblici, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, nonché le fasce di rispetto previste dalle viabilità esistenti ed in progetto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche, anche con riferimento a quanto indicato nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art 16 comma 4 d-ter (lettera aggiunta dalla legge n.164 del 2014 art. 17 comma 1 lettera a);
2. in merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
3. in relazione alla dotazione di parcheggi pertinenziali dovranno essere rispettate le disposizioni della normativa di settore, e le disposizioni di cui alla L.R. 33/99 e s.m.i. per le attività commerciali;
4. prima dell'attuazione del Piano e della sua realizzazione nelle aree dove sono previsti nuovi edifici e/o nuovi interventi dovrà essere ottenuto il necessario parere preventivo da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Soprintendenza Archeologica del Lazio e dell'Etruria Meridionale, subordinato all'espletamento di sondaggi preliminari eseguiti secondo le modalità da concordare con l'ufficio medesimo e con assistenza di un archeologo professionista. In ogni caso, come indicato nel Rapporto Ambientale, nell'attuazione degli interventi si dovrà far ricorso alle metodologie dell'archeologia preventiva definite dall'art. 28, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e dall'art. 95 del D.Lgs. 163/2006;
5. in relazione al sistema infrastrutturale, dovranno essere verificati gli impatti derivanti da tale aspetto, verificando i collegamenti con le viabilità esistenti (ottenendo gli opportuni pareri preventivi dagli Enti gestori della viabilità) e adottando soluzioni che tengano conto dei probabili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione della variante. Si ritiene importante predisporre ed incentivare il trasporto pubblico comunale, al fine di ridurre l'utilizzo del mezzo privato e incentivare la mobilità con mezzi ad emissione ridotta, quindi favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti. Dato che il programma prevede la realizzazione di una serie di opere pubbliche di infrastrutturazione della zona necessarie a garantire idonee condizioni di fruibilità e vivibilità (progettazione e realizzazione dell'adeguamento della rete di adduzione e della rete di smaltimento acque nere, impianto di illuminazione stradale, ecc.), dovrà essere predisposto preliminarmente un programma di realizzazione delle opere pubbliche tale da garantirne il completamento in concomitanza con l'ultimazione degli interventi edilizi previsti;
6. la realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nel rispetto di tutte le Pianificazioni di Bacino e/o



- Distretto sovraordinate (PAI, PGDAC, PGRAAC), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In generale dovrà essere garantita la disponibilità idrica e l'allacciamento ad un sistema depurativo regolarmente funzionante. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del d.lgs. 152/2006 s.m.i.);*
- 7. in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;*
 - 8. in relazione al punto precedente, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà dunque avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii. e alla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, nonché alle Linee Guida di cui ai D.M. 26/06/2015 per la certificazione energetica. Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;*
 - 9. in relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie, sempre nel rispetto della classificazione acustica prevista dal Comune per la zona in esame. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi. Nella fase di cantiere, in ogni caso, dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;*
 - 10. al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003. In particolare per quanto riguarda le due aree comprese nel Piano "SP23- Verde Pubblico" e "SP26 - Parcheggi Pubblici" poste in vicinanza delle linee elettriche aeree a media tensione dovranno essere verificate con il gestore, anche effettuando prove sul campo, le fasce di rispetto al fine di verificare le modalità più idonee per la realizzazione e compatibilità delle opere previste. Il rilascio dei titoli autorizzativi per tali aree venga subordinato a tali citate verifiche;*
 - 11. la raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti. A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso;*
 - 12. l'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la*



- realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;*
- 13. nella distribuzione di nuove attività commerciali sia assicurato il rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene (valutando le emissioni in atmosfera, rumori molesti, ecc.) in relazione alle abitazioni circostanti. Tutte le previste attività commerciali dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta da parte degli Enti preposti;*
 - 14. in relazione agli aspetti legati alle caratteristiche geologiche e idrogeologiche nonché agli aspetti vegetazionali venga garantito il rispetto delle prescrizioni indicate nel parere favorevole di cui alla Determinazione n. G03714 del 25/03/2014 dell'Area Regionale Difesa del Suolo e Bonifiche (art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/99);*
 - 15. sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità. Si dovrà far ricorso ad interventi edilizi finalizzati all'utilizzo di materiali e finiture coerenti con le tecniche costruttive tradizionali locali e al trattamento delle aree a verde con una adeguata copertura vegetazionale di specie autoctone o naturalizzate. Il Piano dovrà garantire il raggiungimento di tutti gli obiettivi/azioni di sostenibilità ambientale indicati nel Rapporto Ambientale consegnato, nel rispetto delle norme specifiche;*
 - 16. siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.*

L'Amministrazione Comunale, con la deliberazione di Giunta n. 63 del 21.04.2016, ha recepito il *Parere Motivato condizionato* e ha deliberato di prendere atto che:

"(...)

- attraverso dette elaborazioni sono state apportate le opportune revisioni al PUA, secondo quanto prescritto dall'art. 15 comma 2 del Dlgs 152/2006, in ragione del contenuto del parere motivato e dei contributi presentati dai soggetti consultati nell'ambito della procedura di VAS".*
- la presente deliberazione costituisce mera presa d'atto, riguardante elaborazioni a contenuto tecnico, senza contenuto discrezionale e avente carattere di urgenza, al fine di dare conclusione al procedimento di approvazione del PUA in oggetto, adottato con DCC 32 del 9.7.2013*

(...)".

CONSIDERATO

L'Amministrazione Comunale per omogeneizzare le suddette zone, ha redatto il Piano Particolareggiato in argomento e ritenuto applicare, per la sua approvazione, le disposizioni dell'art. 4 della l.r. 36/1987.

A seguito della pubblicazione del Piano Particolareggiato, come si evince dagli atti, sono pervenute le seguenti osservazioni:

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 Srl
15	28210	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 Lagottola e altri
18	28843	21.10.2013	Comitato Palombaro Felciare

L'Amministrazione con la deliberazione consiliare n. 7 del 17.03.2014 ha controdedotto alle stesse nel seguente modo:

n	Prot.	Data	Soggetto	Esito
1	24017	09.09.2013	Fulvia Bravi e Olimpia Bravi	Parzialmente Accolta
2	27839	11.10.2013	Maria Paladini	Respinta
3	28024	14.10.2013	Paciotti Teresa	Respinta
4	28406	16.10.2013	Euterpe Ciavatta e Maddalena Ciavatta	Accolta
5	28520	17.10.2013	Gianni de Santis e altri	Accolta
6	28561	17.10.2013	Daniela Antonucci	Parzialmente Accolta
7	28565	17.10.2013	Angelo Corradino di Marco, Rita di Marco e Paola di Marco	Accolta
8	28535	17.10.2013	Edilcentro Calabrini Srl	Accolta
9	28595	17.10.2013	Giovanni Paladini	Respinta
10	28662	18.10.2013	Rossi Pietro e Stefoni Bruna	Respinta
11	28663	18.10.2013	Tozzi Alessandro	Parzialmente Accolta
12	28669	18.10.2013	Ecoarch Srl	Respinta
13	28787	21.10.2013	Comune di Fiano Romano – Servizio Urbanistica	Accolta
14	28800	21.10.2013	Pluriservizi Tiberina Srl	Parzialmente Accolta
15	28210	21.10.2013	Domenico Gianfelice e Edgardo Gianfelice	Respinta
16	28820	21.10.2013	Valentina Salzano, Filippo Grassi e Pietro Spinelli	Parzialmente Accolta
17	28839	21.10.2013	Antonio Lagottola e altri	Respinta
18	28843	21.10.2013	Comitato Palombaro Felciare	Respinta

I cittadini, sostenuti dall'Avv. Valentina Di Benedetto con la nota summenzionata sinteticamente rappresentano:

- Di porre attenzione all'aspetto paesaggistico e urbanistico in quanto il tecnico che rappresenta il Comitato ha rilevato delle incongruenze;
- Verificare che vi sia l'omogeneità della tipologia edilizia, in considerazione che il Piano particolareggiato comprende sia la zona C ad intervento diretto che due aree del PUA vigente;



- Attenzione alla Sentenza Trib. Penale di Rieti n. 327/2010 in cui: *“le concessioni delle quali trattasi sono illegittime per contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti all’epoca del rilascio nella zona interessata dalle costruzioni oggetto dei provvedimenti autorizzativi”, “l’attività assentita ha di fatto comportato un’evidente trasformazione (rectius stravolgimento) dell’assetto del territorio in contrasto con le specifiche previsioni della normativa urbanistica e paesaggistica dando luogo ad una serie di lottizzazioni abusive).*
- Verifica della compensazione per reperire gli standards;
- Verifica dell’altezza massima consentita nella zona sottoposta al vincolo paesaggistico;
- Osservazioni respinte;

CONSIDERATO

L’area oggetto dell’intervento in argomento, risulta, per una parte, assoggettata al vincolo di cui al Dlgs 42/2004 per effetto della Delibera Giunta Regione Lazio n. 10591 del 05.12.1989 - *Valle del Tevere*.

Detta area, ai fini della tutela, è normata dal PTP n. 4 -*Valle del Tevere* -adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2271 del 28.04.1987 ed approvato con ll.rr. n. 24 - 25 del 6.7.1998;

Nell’ambito del PTP n. 4, la zona in cui è compresa l’area interessata dal piano, ai fini della tutela, è disciplinata dal testo coordinato delle norme tecniche di attuazione ed è classificata, per la parte di area vincolata:

Ambito G13 Grande Tevere Sud (Nazzano, Riano, Castelnuovo di Porto, Capena, Fiano) ed è disciplinato dall’art. 36 in cui: *“(…) La tutela è finalizzata al mantenimento dei caratteri essenziali (morfologici, vegetazionali e insediativi) della valle del Tevere (...).*

Essa si attua attraverso:

- la trasformabilità limitata (art. 16 B) delle parti residue.

Circa i nuovi insediamenti e l’attività edilizia, l’obiettivo è di contenere l’urbanizzazione della valle: indirizzando i nuovi insediamenti nelle aree di margine tra le infrastrutture principali e le pendici collinari e nelle aree trasversali interne; prevedendo limitati interventi di riordino e completamento di alcuni nuclei insediativi di valle già molto consolidati.

Pertanto, nella fascia a ovest dell’A1 compresa tra il tracciato dell’autostrada (fatti salvi 100 metri di rispetto autostradale) fino al perimetro dell’ambito, come da elaborato E/3, l’edificazione è consentita secondo le previsioni dei PRG, nei limiti dei valori di cui all’art. 16B.

Art. 16 B) ZONE DI TRASFORMABILITÀ LIMITATA

“(…)

Nelle zone di trasformabilità limitata (cfr. tav. E-3.) gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi e di edificazione, previsti dai PRG vigenti o in formazione, sono consentiti con modalità regolamentate ai fini della tutela.

.....

.....

Per l’attività edilizia, nelle zone di trasformabilità limitate, ad esclusione delle zone A e B dei PRG e delle zone C (DM 1444/68) che alla data dell’adozione del presente PTP risultino già



convenzionate o edificate per oltre il 60%, le previsioni dei PRG, vigenti o in formazione, sono adeguate ai seguenti valori al fine di una riduzione del consumo di suolo per usi urbani:

- *b1, zone agricole protette. Indice fondiario max 0,015 mc/mq, max ml 7,00 con lotto minimo di 30.000 mq, per una cubatura massima accorpabile di 900 mc;*
- *b2, zone agricole. Secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti, subordinatamente ad un piano di utilizzazione aziendale (cfr. art. 14)*
- *b3, zone residenziali di espansione. Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max di ml 7,00 e non superiore a 1,20 mc/mq con h max di ml 9,50;*
- *b4, zone residenziali di espansione. Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq con h max ml 7,00 e non superiore a 2,00 mc/mq con h max di ml 13,50;*
- *b5, zone per attrezzature produttive, commerciali e di servizi privati. Indice fondiario non superiore a 2,00 mc/mq, h max 7,50 ml.*

I PRG comunali dovranno contenere le previsioni insediative allo interno dei valori di soglia massimi e minimi sopradescritti, salvo ulteriori determinazioni normative per ambito fissate negli artt. 24-37 delle presenti norme.

(...)”.

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, sull’area in argomento individua i vincoli nel seguente modo:

Vincoli dichiarativi

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L. R. 37/83, art. 14 l.r. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a D.lgs. 42/04 e art. 136 D.lgs. 42/04

- *cd058_001 lett. c) e d) beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche - art. 136 D.lgs. 42/04*
- *DGR n. 10591 del 05.12.1989 -Valle del Tevere*

Alla predetta area, ai fini della tutela, sono attribuiti i seguenti Paesaggi:

Paesaggio Agrario di Valore, normato dall’art. 25 delle NTA che prevede:

“(…)

La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell’uso agricolo e di quello produttivo compatibile

(...)”.

Dalla tabella delle azioni al punto 3 – Uso residenziale, punto 3.2 - costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell’art. 3 del DPR 380/01 si evince che “E’ consentita la sostituzione edilizia se migliorativa della qualità del paesaggio agrario e degli insediamenti. Non sono consentite nuove realizzazioni”.

L’Amministrazione Comunale, per la zona in argomento, ai sensi dell’art. 23 della l.r. 24/1998, ha presentato una preliminare osservazione al PTPR con la quale ha chiesto la revisione dell’ambito



G13 –*Grande Tevere Sud*. La stessa con la deliberazione del Consiglio Regionale n. 41 del 31.07.2007 è stata parzialmente accolta, ovvero è stata respinta per le aree agricole.

Per quanto sopra, al fine di stabilire la misura di tutele da applicare al piano in argomento è necessario considerare che:

- il perimetro del Piano Particolareggiato si sovrappone per la maggiore consistenza al perimetro dell'area oggetto della menzionata osservazione prodotta ai sensi del citato art. 23 della l.r. 24/1998;
- la classificazione di *Paesaggio Agrario di Valore* resterebbe per quelle porzioni di territorio che sbordano dal perimetro dell'area dell'osservazione, ovvero, la prima compresa nel quadrilatero formato da via delle Felciare, via Genova, via Firenze e il confine del Piano Particolareggiato. La seconda compresa nel quadrilatero formato da via Padova, via San Sebastiano, via Firenze e il confine est dell'area dell'osservazione.

Orbene, per l'area ricompresa nell'osservazione, la norma di tutela è quelle dell'art. 16 B) *Zone di trasformabilità limitata*, in cui *gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi e di edificazione, previsti dai PRG vigenti o in formazione, sono consentiti con modalità regolamentate ai fini della tutela*.

Per le altre due, come detto, facenti parte del PUA approvato con il parere paesaggistico formulato con la nota 21312/2002 del 28.05.2002, è applicabile l'art. 62 -*Norme transitorie di raccordo tra piano paesistico e strumenti urbanistici comunali generali e attuativi* delle NTA del PTPR in cui al comma 5 è previsto che: *“Sono altresì fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati dopo l'entrata in vigore della l.r. 24/98 e fino alla data di pubblicazione dell'adozione PTPR in quanto conformi con i PTP approvati nel rispetto delle modalità di tutela delle aree tutelate per legge di cui al Capo II della l.r. 24/98. A tal fine i Comuni, con delibera del Consiglio, effettuano una ricognizione dello stato giuridico e della fase di attuazione del piano attuativo accompagnando la deliberazione con una relazione tecnica che ne attesti la conformità ai PTP approvati ed alle modalità di tutela di cui al Capo II della l.r. 24/98”*.

Tale considerazione si desume anche dal parere reso dall'Area Pianificazione Paesistica e Territoriale di questa Direzione nell'ambito della procedura di VAS, in cui: *“Per quanto riguarda l'ambito n. 3 l'area è interessata integralmente dal vincolo paesaggistico e risulta conforme al PTP – tutela limitata - in quanto trova applicazione l'articolo 27 bis della LR 24/1998. Il PTPR risulta totalmente conforme in quanto trova applicazione l'art. 62 comma 5 infatti nell'area è presente un piano attuativo approvato prima dell'adozione del PTPR (vedi sopra). Il comma fa salve le previsioni dei piani attuativi vigenti con l'unica riserva di verificare i beni paesaggistici per legge che in questo caso non sono presenti nell'area della variante – vedi Tav B20. Pertanto l'osservazione al PTPR presentata dal Comune è volta esclusivamente ad evidenziare una carenza del PTPR adottato e ha una natura esclusivamente di ottemperanza ricognitiva, infatti nel caso in questione nessuna variazione interviene all'esterno dell'ambito del piano attuativo vigente già approvato”*.



Sul presente Piano Particolareggiato sono stati acquisiti i sottostanti nulla osta e pareri.

Asl

L'Asl Roma F con la nota n. 1617 del 13.01.2014 ha formulato il parere igienico sanitario favorevole.

Usi Civici

Con la Determinazione Dirigenziale n. G01756 del 06.11.2013 della Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca, è stata autorizzata l'Amministrazione Comunale al mutamento d'uso, limitatamente ai terreni di demanio collettivo ricadenti nelle zone di interesse pubblico e di procedere alla sdemanializzazione dei terreni aventi destinazione a carattere edificatorio.

Vincolo Geologico

La Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Difesa del Suolo e Mitigazione Rischio Idrogeologico, con la determinazione n. G03714 del 25.03.2014 (fasc. 8932/A13) ha formulato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e della DGR n. 2649 del 18.05.1999.

Vas

Questa Direzione, come innanzi detto, con la Determinazione G03108 del 01.04.2016 ha espresso, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i., il parere motivato quale conclusione della Valutazione Ambientale Strategica con le condizioni sopra richiamate.

Piano Territoriale Provinciale Generale

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE – Dipartimento VI “Governo del Territorio e della Mobilità”, Servizio 2 “Urbanistica e attuazione del PTPG”

Con la nota prot. n. 195075 del 15/12/2015, ribadisce le perplessità procedurali di carattere urbanistico relative alla *possibilità di introdurre legittimamente previsioni urbanistiche volte a sanare o “regolarizzare” situazioni non conformi a legge, attraverso l'incremento di indici, cambi di destinazione o disposizioni per il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti, per interventi di fatto già realizzati, sia alla possibilità di introdurre variazioni di indice di fabbricazione in aree già utilizzate ai fini edificatori...*

Inoltre l'Ente provinciale con il fine di rendere compatibile la proposta con le direttive e prescrizioni del PTPG richiedeva le seguenti modifiche volte:

- *alla riduzione della quantità di pavimentazioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo e l'incremento della densità delle presenze arboree e arbustive, nonché l'estensione della superficie a prato;*
- *a garantire l'acquisizione della massima superficie disponibile dell'area alla fruizione del verde pubblico, favorendone l'accessibilità nell'ambito del contesto urbano ed escludendo, diversamente da quanto previsto all'art.32 delle NTA del PUA, l'inserimento di nuove volumetrie;*
- *a salvaguardare le preesistenze arboree, rappresentate da un rilevante numero di esemplari di olivo (Olea europea);*



- a modificare le modalità di attuazione delle piantumazioni previste nell’elaborato denominato P.6.6 “Abaco delle specie arboree e arbustive”;
- a salvaguardare mediante espianto e reimpianto gli esemplari di olivo ricadenti all’interno delle aree di sedime dei lotti edilizi di compensazione e gli esemplari ubicati in posizioni interferenti con le previsioni di attrezzature necessarie all’allestimento dell’area in funzione della fruizione pubblica.

Analisi

Come innanzi detto le finalità del presente Piano Particolareggiato, sono la ridefinizione dell’assetto urbanistico della zona “Palombaro–Felciare” attraverso la creazione di infrastrutture, di spazi pubblici e di servizi, in particolare allargando la viabilità di accesso, integrando e potenziando le opere di urbanizzazione primaria esistenti, nonché integrare il sistema delle funzioni, oggi quasi esclusivamente di tipo residenziale, con l’inserimento di spazi per attività terziarie. Tali finalità si raggiungono con l’ampliamento del perimetro del PP e aumento degli indici di densità territoriale ovvero l’applicazione dell’art. 33 co. 3 delle NTA della Variante Generale al PRG approvata con DGR n. 316 del 08.07.2011 (2% della superficie fondiaria e al 10% del volume realizzabile).

Il Piano inoltre contempera anche le condizioni indicate dall’Autorità giudiziaria. Lo stesso prevede inoltre la possibilità di monetizzare le urbanizzazioni secondarie.

Osservazioni

In riferimento alle osservazioni controdedotte dall’Amministrazione Comunale, con la citata deliberazione consiliare n. 7/2014 si rappresenta, nel condividere le decisioni dall’Amministrazione Comunale, invita la stessa a verificarne gli esiti decisi per le stesse nel rispetto delle prescrizioni della presente istruttoria.

Dovranno altresì essere prese in considerazione alcune richieste del Comitato cittadino rappresentato dall’avv. Di Benedetto. In particolare per la *Zona a destinazione Mista* finalizzata alla realizzazione del nuovo teatro in Via Venezia la cui normativa di riferimento è l’art. 35.2 delle NTA, è necessario che in relazione ai parametri ed indici edilizi gli stessi debbano essere rivisti a seguito della natura dell’opera, dei necessari standard da reperire a fronte di una estrema parcellizzazione delle aree a disposizione le quali risultano già compromesse. Si ritiene quindi che possa essere mantenuta la destinazione urbanistica di *Zona a destinazione Mista* ma la progettazione dell’intervento debba costituire procedimento autonomo (Permesso di costruire convenzionato) la cui SUL scaturisca dalla verifica degli standard necessari rispetto all’area disponibile.

Viabilità

Il presente Piano sostanzialmente mantiene inalterata la rete viari esistente nei suoi assi principali. Gli interventi previsti sono finalizzati all’adeguamento di questi sia mediante l’allargamento e la realizzazione di adeguati raccordi con le due strade principali ovvero la Tiberina e San Sebastiano. Sono previsti alcuni nuovi brevi tratti viari di riconnessione con il sistema viario esistente.



Standard

A seguito degli interventi edilizi realizzati in conformità al piano previgente, di quelli derivanti da cambi di destinazione d'uso consentiti e quelli ancora da realizzare, lo standard complessivo è stato reperito in circa 12,7 ettari, quantità determinata nel rispetto del D.M. 1444/1968.

Considerazioni

Dall'esame della documentazione presentata si rilevano alcune criticità, in particolare:

a. Dal punto di vista urbanistico

- Si evidenzia che seppure la proposta è finalizzata alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, nondimeno si rileva che i sostanziosi ampliamenti consentiti dal Piano, (*SUL –Superficie Utile Lorda pari a mq 143.320,00 calcolando la somma dei volumi assentiti, dei volumi accessori fuori terra e dalla trasformazione dei seminterrati per circa il 30%*), come emerge nella relazione, risulterebbero, già realizzati.
- Si rappresenta che il Piano prevede una ulteriore densificazione applicando indiscriminatamente la seconda parte l'art. 34, in cui nei lotti lungo le direttrici di viabilità è consentita una pluralità di funzioni disomogenee, in cui ad esclusione della residenza non è stata verificata la effettiva possibilità di insediamento.
- Nelle NTA è prevista la possibilità di avere incrementi volumetrici derivanti dall'applicazione delle leggi regionali quali la n. 13/2009 (recupero sottotetti) e la n. 21/2009 (Piano Casa). A tal proposito, onde evitare la sovrapposizione di tali norme e la modalità applicativa, è necessario escludere tali disposizioni dal testo normativo del Piano.
- Per quanto riguarda le due aree comprese nel Piano "SP23- Verde Pubblico" e "SP26 - Parcheggi Pubblici" poste in vicinanza delle linee elettriche aeree a media tensione dovranno essere verificate con il gestore, anche effettuando prove sul campo, le fasce di rispetto al fine di stabilire le modalità più idonee per la realizzazione e la compatibilità delle opere previste. Il rilascio dei titoli autorizzativi per tali aree è subordinato a tali citate verifiche;

b. Dal punto di vista paesaggistico, la maggiore consistenza del piano, è ricompresa, come innanzi detto, nell'area della preliminare osservazione al PTPR, presentata ai sensi dell'art. 23 della l.r. 24/1998, in cui, a seguito del suo accoglimento, la norma del PTP è confluita nella norma del PTPR. Al riguardo va rammentato che la suddetta norma per le *b3, zone residenziali di espansione*, con un *Indice fondiario non inferiore a 0,40 mc/mq* stabilisce l'altezza massima degli edifici in *ml 7,00*.

Per quanto sopra, al fine di non aumentare ulteriormente il carico urbanistico, si ritiene che debba essere modificato il testo normativo adottato con deliberazione consiliare n. 3 del 31.01.2012 e modificate con la deliberazione di Giunta Comunale n. 63 del 21.04.2016 a seguito dell'accoglimento del *Parere Motivato*.



Le norme stesse devono essere integrate o modificate come riportato nell'articolato sotto elencato.

Modifica alle NTA

Art.		Modifiche	Note
1- Ambito di applicazione	Invariato		
2- Elaborati Costitutivi	Invariato		
3- Obiettivi del Piano	Invariato		
4- Destinazioni d'Uso	Invariato		
5- Grandezze urbanistiche ed edilizie	Invariato		Da confrontare con il regolamento edilizio comunale
6- Indici Urbanistici	Invariato		
7- Accorpamento dei lotti edificabili	Invariato		Ad esclusione dell'area del piano ricadente nel vincolo paesaggistico
8- Parcheggi pertinenziali, possibilità di costruzione di autorimesse interrato e accessori	stralciato		Da applicarsi nel rispetto della legge nazionale e regionale di riferimento
9- Mobilità di intervento	Invariato		
10- Normativa antisismica e normativa di riferimento di carattere generale	stralciato		Da applicarsi nel rispetto della legge nazionale e regionale di riferimento
11- Norme generali per l'edificazione privata	modifica	Al punto Interrati, dopo la parola "eccedere" aggiungere "oltre ml 0,60, quale intercapedine"	
12- Norme di impianto per le aree a destinazione pubblica	Invariato		
13- Generalità	Invariato		
14- Opere di urbanizzazione primaria	Invariato		
15- Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria	Invariato		
16- Opere di urbanizzazione secondaria	Invariato		
17-Modalità di acquisizione delle aree per verde, servizi pubblici e spazi pubblici	Invariato		
18- Compensazioni per la realizzazione di OO.UU.	Invariato		
19- Termini di inizio e ultimazione dei fabbricati	stralciato		Si applica la legge nazionale e regionale di riferimento
20- Requisiti generali	stralciato		
21- Requisiti per l'efficienza energetica degli edifici	stralciato		Si applica la legge nazionale e regionale di riferimento
22- Risparmio idrico	stralciato		Si applica la legge regionale di riferimento e il regolamento comunale
23- Utilizzo dei materiali biologici	stralciato		Si applica la legge regionale



			di riferimento
24- Utilizzo del solare termico e del fotovoltaico	stralciato		Si applica la legge regionale di riferimento
25- Recupero delle acque meteoriche	stralciato		Si applica la legge regionale di riferimento e il regolamento comunale
26- Zonizzazione	Invariato		
27- Viabilità	Invariato		
28- Parcheggi pubblici in superficie	Invariato		
29- Percorsi ciclopedonali	Invariato		
30- Verde di arredo stradale	Invariato		
31- Modalità attuative	Invariato		
32- Verde pubblico attrezzato e per lo sport	Invariato		
33- Zona di conservazione delle superfici e dei volumi	Invariato		Non cumulabile con altre disposizioni di leggi nazionali e regionali
34- Zona di riqualificazione e completamento edilizio	modifica	Al secondo comma sostituire la parola "esistenti" con "realizzati e conformi" Stralciare dal punto 1 Nelle lettere a) la frase da "che" a "intervento". b) tutta la lettera c) tutta la lettera d) tutta la lettera Stralciare tutti gli altri commi.	Si applica la legge regionale
35- Zona a destinazione mista	Invariato		Vedi condizioni
36- Criteri generali	Invariato		
37- Aree per edilizia di compensazione	Invariato		
38- Attrezzature collettive e per l'istruzione	Invariato		
39- DGR n. 10591 del 05.12.1989 ...	stralciato		
40- Vincolo idrogeologico temporaneo: fosso ponticelli	Invariato		
41- Vincolo elettrodotto	stralciato		Si applica la legge nazionale di riferimento
42- Indici e dati quantitativi del progetto	stralciato		

CONCLUSIONI ISTRUTTORIA TECNICA

A seguito delle considerazioni svolte, il Piano Particolareggiato si può ritenere complessivamente ammissibile sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico. Tuttavia al fine di migliorarne la sostenibilità ad integrazione dell'assetto urbanistico generale, è necessario rispettare il testo



normativo come sopra modificato, le condizioni e le modifiche contenute nelle *Considerazioni* e le seguenti prescrizioni:

- 1) Siano previste opere di mitigazione per la fase di cantierizzazione.
- 2) In riferimento al computo dei volumi realizzabili, si richiamano sia la Circolare Ministeriale n. 1501 del 14/04/1969, sia la Circolare Regionale n. 148 S/P del 08/03/1993;
- 3) Ai sensi della LR n. 6/2008, siano attuati interventi volti miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
- 4) Prima del rilascio dei certificati di agibilità per le unità edilizia di progetto, dovrà essere accertata l'ultimazione dei lavori in merito alle dotazioni di standard previsti dal DI 1444/68.
- 5) In adempimento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle cosiddette *barriere architettoniche*, si prescrive sia in fase progettuale che esecutiva, l'adozione di ogni accorgimento utile volto a favorire l'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli spazi a persone con ridotte o impedite capacità motorie e sensoriali, secondo le funzioni cui essi sono destinati.

f.to L'Istruttore
Arch. Vittorio Pergolini

f.to Il Dirigente dell'Area
Arch. Demetrio Carini

PARERE DELLA DIREZIONE

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ai sensi e per gli effetti della legge n. 1150 del 17.08.1942 e dell'art. 4 della lr n. 36 del 02.07.1987, ritiene di poter esprimere

PARERE FAVOREVOLE

in ordine al Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad attuazione diretta, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 09.07.2013 ed integrato con delibera di Giunta Comunale n. 63 del 21.04.2016, ai sensi dell'art. 4 della lr 36/1987 e smi. con le modifiche e le prescrizioni sopra riportate, nonché quelle contenute nei pareri degli Enti e/o Amministrazioni competenti per materia.

Devono intendersi comunque fatti salvi eventuali diritti di terzi, nonché le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovra comunali e di Piani Comprensoriali, Paesistici e di Settore, laddove in contrasto con le previsioni del vigente PRG, come modificato dalla presente variante.

Il presente parere, reso sugli elaborati adottati con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 09.07.2013 e della Giunta n. 63 del 21.04.2016, non costituisce in nessun caso legittimazione per gli edifici preesistenti realizzati anche parzialmente in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e smi.



Il mancato rispetto delle raccomandazioni e/o prescrizioni sopra riportate costituisce nullità giuridica del presente provvedimento, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie, per le opere eventualmente realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi edilizi e degli eventuali atti convenzionali.

Le raccomandazioni della scrivente Direzione e le prescrizioni delle altre amministrazioni competenti per materia, assumeranno, quando possibile, forma d'obbligo negli atti convenzionali che accompagneranno l'esecuzione dell'opera.

Ai competenti uffici comunali è demandato il compito di vigilare sul rispetto delle prescrizioni, indicazioni e raccomandazioni contenute nel presente parere.

Sulla allegata copia degli atti ed elaborati del Piano è fatta annotazione del presente provvedimento.

03/06/2016

f.to L'Istruttore
Arch. Vittorio Pergolini

f.to Il Dirigente dell'Area
Arch. Demetrio Carini

f.to Il Direttore
Regionale
Arch. Manuela Manetti