



COMUNE DI FIANO ROMANO

Provincia di Roma

DELIBERAZIONE N. 32

In data: 09.07.2013

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FINALIZZATO ALLA
REGOLARIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA
PALOMBARO - FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA - ADOZIONE AI SENSI
DELL'ART.4 L.R. 36/1987

L'anno **duemilatredici** il giorno **nove** del mese di **luglio** alle ore **10.40**, nella sala delle adunanze consiliari, in prima convocazione straordinaria, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto e dal Regolamento Comunale, sono stati oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

| | | | |
|-------------------------|----------|-------------------------|----------|
| 1 - FERILLI OTTORINO | Presente | 10 - MARINELLI FABRIZIO | Presente |
| 2 - PACIUCCI PIO | Presente | 11 - CANTIANI EGEO | Presente |
| 3 - SANTARELLI NICOLA | Presente | 12 - ARDENTI GINO | Assente |
| 4 - SANTONASTASO DAVIDE | Presente | 13 - CIANCI LUCIO | Assente |
| 5 - MATTEI ELENO | Presente | | |
| 6 - MARTINI ISIDORO | Presente | | |
| 7 - PAPALIA STEFANO | Presente | | |
| 8 - GIUSTINIANI IVO | Assente | | |
| 9 - DI GIORGI ALESSIO | Presente | | |

Totale presenti 10

Totale assenti 3

Assiste il Segretario Comunale Sig. **D.SSA GRAZIA TRABUCCO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **PAPALIA STEFANO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Vengono nominati scrutatori i seguenti Consiglieri Comunali:
CANTIANI EGEO, DI GIORGI ALESSIO

N. 32 in data 09.07.2013

OGGETTO:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FINALIZZATO ALLA
REGOLARIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA
PALOMBARO - FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA - ADOZIONE AI SENSI
DELL'ART.4 L.R. 36/1987**

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTI I PARERI:

- del Responsabile del Servizio interessato per la regolarità tecnica;
- del Dirigente del Settore I Amministrativo-Finanziario per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

Premesso che:

- Con Deliberazione n. 4 del 14.02.2011 il Consiglio Comunale del Comune di Fiano Romano ha dettato le linee di indirizzo ritenute opportune per la regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona C3 ad edificazione diretta "Palombaro – Felciare";
- A seguito di procedura ad evidenza pubblica è stato selezionato il raggruppamento di professionisti Euromade srl – Prof. E. Piroddi – Arch. D. Iacovone – Arch. M. Chiogna (nel seguito il "Gruppo di Progettazione") per la redazione di un Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione urbanistica della zona C3 ad edificazione diretta "Palombaro – Felciare" (nel seguito il "PUA");
- Con Del. G.C. n. 224 del 30.11.2011 si è proceduto all'approvazione di una relazione preliminare presentata dal gruppo di progettazione (presentata e discussa nella seduta di Commissione Consiliare Urbanistica del 23.11.2011) e alla specificazione di ulteriori indirizzi per la pianificazione;
- Con nota prot. 1455 del 16.01.2012 il gruppo di progettazione ha consegnato una "proposta d'intervento" (nel seguito "Piano Preliminare") da sottoporre, come previsto dal disciplinare di incarico, all'approvazione degli organi tecnici e politici dell'Amministrazione Comunale;
- Con Del. C.C. n. 3 del 31.01.2012 il suddetto Piano Preliminare è stato approvato (senza voti contrari) in linea generale e, nella stessa sede, sono stati specificati ulteriori indirizzi al gruppo di progettazione per il completamento del lavoro oggetto di incarico;
- Con nota prot. 11215 del 30.04.2012 il gruppo di progettazione ha trasmesso bozza della elaborazione definitiva (nel seguito "Bozza di Piano Definitivo");
- Con Del. G.C. n. 126 del 24.05.2012, è stato approvato lo "Schema di Avviso Pubblico finalizzato al reperimento di aree per standard urbanistici da destinare alla realizzazione di un nuovo complesso parrocchiale nell'ambito del redigendo Piano attuativo per la regolarizzazione urbanistica della zona C3 ad edificazione diretta Palombaro Felciare" (nel seguito lo "Avviso Pubblico"), successivamente pubblicato in data 29.05.2012 a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica;

- In esito all'Avviso Pubblico e a successiva trattativa è risultato fattibile un intervento, attuabile mediante comparto edificatorio, su un'area complessiva di 2,2 ettari comprendenti le p.lle 239 e 320 del F. 21, che prevede la realizzazione del nuovo complesso parrocchiale e dell'edilizia di compensazione, secondo il meccanismo di cessione compensativa definito, in termini generali, nella Bozza di Piano Definitivo e richiamato dall'Avviso Pubblico;
- Con Deliberazione del Consiglio Comunale di Fiano Romano n° 62 del 25.10.2012 è stato approvato (con voto unanime) uno schema dell'Atto di Impegno e Concordamento, concordato tra le parti, ed è stato autorizzato il Sindaco alla sottoscrizione dello stesso;
- In data 21.11.2012 è stato sottoscritto tra il Comune, i Privati proprietari e la Curia l'Atto di Impegno e Concordamento che disciplina l'intervento di trasformazione urbana che prevede la realizzazione del nuovo complesso parrocchiale e dell'edilizia di compensazione nel Comparto Capocroce – Tiberina – San Lorenzo del PUA per la regolarizzazione urbanistica della zona C3 Palombaro – Felciare a concessione diretta; detto Atto di Impegno e Concordamento prevede i seguenti obblighi a carico del Comune (art. 3):
 - *A seguito della sottoscrizione del presente atto, sarà dato definitivo mandato al Gruppo di Progettazione affinché sia predisposto, nell'ambito della redazione del PUA, il progetto urbanistico definitivo del Comparto secondo il meccanismo di cessione compensativa descritto al successivo art. 4; tale progettazione terrà conto delle indicazioni della Curia, anche riguardo eventuali vincoli sorti a seguito dei rilievi e sondaggi preliminari condotti sulle aree del Comparto, e garantirà la massima partecipazione ai Proprietari condividendo con questi ultimi le principali valutazioni progettuali, fatta salva la necessità di porre in essere scelte tecnicamente corrette e coerenti con gli interessi di parte pubblica e di parte privata; si allega al presente atto (All. A) una planimetria di massima del Comparto, cui il PUA dovrà attenersi, che individua indicativamente le diverse porzioni relative a: aree fondiarie per l'edificazione privata, area per la realizzazione del complesso parrocchiale, aree pubbliche per le opere di urbanizzazione primaria;*
 - *A seguito del completamento della redazione del PUA, il piano sarà immediatamente sottoposto al Consiglio Comunale per l'adozione ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/1987 e successivamente si provvederà all'immediato esperimento delle attività previste dalla legge in termini di iter approvativo;*
 - *A seguito della sottoscrizione del presente atto e dell'adozione del PUA, si provvederà all'immediata predisposizione dello schema di convenzione per l'affidamento in diritto di superficie perpetuo dell'area individuata dal PUA per l'edificazione del nuovo complesso parrocchiale; nell'ambito di detto schema di convenzione si procederà a definire la ripartizione, tra Comune e Curia, degli oneri necessari per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione a servizio del nuovo complesso parrocchiale e del Comparto nel suo complesso;*
 - *A seguito dell'acquisizione di tutti i pareri necessari, il PUA sarà immediatamente sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/1987 e contestualmente sarà sottoposto allo stesso organo, per la relativa approvazione, lo schema di convenzione per l'affidamento in diritto di superficie*

perpetuo dell'area individuata dal PUA per l'edificazione del nuovo complesso parrocchiale;

- *A seguito dell'approvazione delle deliberazioni di cui al punto precedente si procederà alla sottoscrizione (non necessariamente contestuale), secondo i tempi previsti al successivo art. 5:*
 - *dell'atto di cessione gratuita, a favore del Comune, dell'area individuata dal PUA per l'edificazione del nuovo complesso parrocchiale e delle altre eventuali porzioni previste in cessione;*
 - *della Convenzione per l'affidamento, a favore della Curia, in diritto di superficie perpetuo dell'area individuata dal PUA per l'edificazione del nuovo complesso parrocchiale;*
- *A seguito della sottoscrizione degli atti di cui al punto precedente, gli uffici comunali procederanno rispettivamente, secondo norma, al rilascio dei permessi di costruire per l'attuazione degli interventi privati e del permesso di costruire per la realizzazione del nuovo complesso parrocchiale.*
- Con nota prot. 32561 del 12.12.2012 il gruppo di progettazione ha trasmesso stralcio delle elaborazioni definitive da sottoporre ad adozione da parte del Consiglio Comunale;

Rilevato che:

- Con riguardo alle note vicende giudiziarie, che hanno visto posta in discussione la legittimità delle modalità insediative seguite per lo sviluppo dell'area Palombaro – Felciare, oggetto di riqualificazione attraverso il PUA adottato con la presente deliberazione:
 - In data 10.02.2009, in relazione ad un “primo filone” di indagini, il Tribunale di Rieti, presidente estensore Dott.ssa Cristina Scipioni, pur condannando diversi abusi edilizi accertati, disponeva, con sentenza n. 11 depositata il 10.02.2009, l'assoluzione riguardo la contestata lottizzazione abusiva relativamente ad alcune concessioni edilizie rilasciate, tra il 2002 e il 2006, per l'edificazione di complessi residenziali nella zona C3 Palombaro – Felciare;
 - In data 09.07.2010, in relazione ad un “secondo filone” di indagini relativo, però, ad edificazioni aventi le medesime caratteristiche di quelle coinvolte nel “primo filone”, il Tribunale di Rieti, presidente estensore Dott. Mario Bresciano, emanava la nota sentenza n. 327, depositata il 23.07.2010, secondo la quale, in estrema sintesi, le concessioni edilizie, rilasciate nel periodo 2002 – 2006 per l'edificazione dei complessi residenziali nella zona C3 Palombaro – Felciare, erano tutte illegittime per contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti all'epoca del rilascio e per la conseguente lottizzazione abusiva; in forza di tali valutazioni, si disponevano numerose condanne e la confisca degli immobili coinvolti;
 - In data 15.02.2012, in relazione al “primo filone”, è stata depositata la sentenza 5871/12 della Corte di Cassazione Sez. III Penale che annullava senza rinvio la precedente sentenza della Corte di Appello di Roma, la quale aveva, a sua volta, riformato in senso concorde con la “sentenza Bresciano” (n. 327 del 2010) il precedente pronunciamento di totale assoluzione, formulato in primo grado, dal Tribunale di Rieti (“sentenza Scipioni” del 2009);

- In data 11.06.2012, in relazione al “secondo filone”, è stata depositata la sentenza della Corte di Appello di Roma del 28.03.2012 che condivideva la “sentenza Bresciano” (le concessioni edilizie sono illegittime per contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti all’epoca del rilascio e per la conseguente lottizzazione abusiva), pur pervenendo a diverse conclusioni in ordine alla confisca e, in generale, al trattamento sanzionatorio (la confisca si porrebbe in contrasto con il PRG vigente a causa delle variazioni intervenute nelle NTA con la variante approvata con DGR 323/2007);
- Alla luce delle vicende giudiziarie appena descritte:
 - Al fine di operare una verifica, dal punto di vista legale, riguardo l’opportunità di adottare con sollecitudine il PUA oggetto della presente deliberazione, è stato richiesto un parere legale, con incarico di cui alla Det. PEG 9 n. 33 del 16.04.2013, all’Avv. Riccardo Lavitola, già a suo tempo estensore di un primo parere sulla questione, sottoscritto lo scorso 31.01.2011, a seguito dell’emanazione della cd. “sentenza Bresciano”;
 - In data 08.05. 2013 con prot. 13025 perveniva dall’Avv. Lavitola il richiesto parere, conservato agli atti dell’Ufficio Urbanistica, attraverso il quale veniva confermata “... l’opportunità di procedere al più presto all’adozione del Piano Particolareggiato Palombaro – Felciare ...”;

Dato atto che lo strumento normativo più opportuno per l’approvazione del PUA, che garantisce tempi estremamente ristretti, rispetto a qualsiasi altro strumento urbanistico che comporti variazioni al PRG, consiste nell’art. 4 della L.R. 36/1987, che si riporta per esteso con riguardo ai primi tre commi:

- *Quando gli strumenti urbanistici attuativi specificati nel precedente articolo 1, primo comma con esclusione dei piani di lottizzazione, comportano varianti allo strumento urbanistico generale che non rientrano fra quelle elencate nello stesso articolo, le determinazioni definitive della Giunta regionale in merito a detti strumenti urbanistici sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall' articolo 2, quarto comma, numeri 2), 3) e 4), della legge regionale 8 novembre 1977, n. 43, previo parere del settore tecnico della pianificazione comunale dell' assessorato regionale competente in materia di urbanistica ed assetto del territorio.*

L' esame del settore tecnico della pianificazione comunale dell' assessorato regionale competente in materia di urbanistica ed assetto del territorio e le determinazioni della Giunta regionale di cui al precedente comma debbono avere per oggetto esclusivamente le varianti allo strumento urbanistico generale contenuto nello strumento attuativo. Le determinazioni della Regione debbono essere assunte entro il termine di novanta giorni dal ricevimento degli atti; trascorso detto termine gli strumenti urbanistici attuativi si intendono approvati.

Visti i seguenti elaborati, consegnati dal gruppo di progettazione con prot. 11954 del 24.04.2013, costituenti il “Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell’assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad edificazione diretta”, da adottare con la presente deliberazione in variante al vigente PRG, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/1987:

A. ELABORATI DI ANALISI

A.1. Analisi urbanistiche e territoriali

A.1.1. Inquadramento territoriale

Sc. 1:10 000

A.1.2. Inquadramento urbanistico

Sc. 1:10 000

A.1.3. Ambiti protetti e vincolati:

| | |
|--|--------------|
| A.1.3.1. PTPR | Sc. 1:10 000 |
| A.1.3.2. PTPG | Sc. 1:10 000 |
| A.1.3.3. Sistema dei vincoli sovraordinati | Sc. 1: 5 000 |
| A.1.4. Inquadramento catastale | Sc. 1: 5 000 |
| A.1.5. Sistema della mobilità: | |
| A.1.5.1. Base CTR | Sc. 1:10 000 |
| A.1.5.2. Base catastale | Sc. 1: 5 000 |
| A.1.6. Standard urbanistici esistenti | Sc. 1: 5 000 |
| A.1.7. Analisi delle aree libere | Sc. 1: 5 000 |
| A.1.8. Analisi tessuto insediativo _destinazione d'uso 000 | Sc. 1: 5 |
| A.1.9. Analisi tessuto insediativo _altezze | Sc. 1: 5 000 |
| A.1.10. Analisi tessuto insediativo _tipologie residenziali 000 | Sc. 1: 5 |
| A.1.11. Sistema delle reti tecnologiche: | |
| A.1.11.1 Sistema delle reti per l'approvv. e lo smaltim. idrico | Sc. 1:10 000 |
| A.1.11.2 Sistema della rete elettrica e dell'illuminazione pubblica 000 | Sc. 1:5 |
| A. 2. Elaborati geologici | |
| A.2.1. Relazione geologica illustrativa | |
| A.2.2. Carta delle indagini | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.3. Carta geologica di dettaglio | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.4. Carta delle acclività | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.5. Carta idrogeologica | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.6. Carta dei vincoli | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.7. Carta dei delle frequenze naturali | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.8. Carta delle VSH dei terreni di copertura | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.9. Carta di microzonizzazione sismica di II° livello 000 | Sc. 1: 5 |
| A.2.10. Carta della pericolosità e vulnerabilità del territorio | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.11. Carta della idoneità territoriale | Sc. 1: 5 000 |
| A.3. Elaborati agronomici | |
| A.3.1. Relazione tecnica agronomica e documentazione fotografica | |
| A.3.2. Carta della classificazione agronomica dei terreni | Sc. 1: 5 000 |
| A.3.3. Carta dell'uso del suolo | Sc. 1: 5 000 |
| A.3.4. Carta ubicazione foto | Sc. 1: 5 000 |
| P. ELABORATI DI PROGETTO | |
| 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.6.2.2,1-2-...-6. Zonizzazione, elab. in dettaglio | 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. | |

Considerato che, con riferimento all'ottenimento dei pareri necessari all'approvazione del PUA:

- Con missiva prot. 16797 del 12.06.2013 inviata all'Area Difesa del Suolo e Concessioni Demaniali della Regione Lazio, pervenuta alla stessa in data 20.06.2013, è stata formulata la necessaria richiesta di parere geologico – vegetazionale ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 e della DGR 2649/99;
- Con missiva prot. 16937 del 13.06.2013 inviata all'Area VIA e VAS della Regione Lazio, pervenuta alla stessa in data 20.06.2013, è stata formulata istanza di Verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- Essendosi accertata la presenza di terreni gravati da usi civici nell'area di intervento del PUA, ai fini dell'ottenimento dei necessari pareri regionali previsti dagli artt. 2 e 8ter della L.R. 1/1986 e ss.mm.ii, il perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani, incaricato dal Comune, ha provveduto a redigere l'Analisi Territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 1/1986 e specifica Perizia Tecnica finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di proprietà collettiva di uso civico non edificabili; entrambe le documentazioni sono state acquisite al prot. 2787 del 25.01.2013 e sono conservate agli atti dell'Ufficio Urbanistica;

Con riguardo allo stato delle opere di urbanizzazione primaria:

- Dato atto dell'attuale stato di contingente inadeguatezza delle OO.UU.PP. in tutto il territorio comunale con riferimento al servizio idrico integrato e, in particolare:
 - All'occasionale ma perdurante scarsità dell'apporto di acqua potabile da parte dei pozzi di alimentazione dell'acquedotto comunale;
 - Allo stato di saturazione dei depuratori comunali Mascherone e Doria;
- Rilevato che con numerosi atti e provvedimenti l'Amministrazione Comunale ha denunciato tale stato e, conseguentemente, Acea Ato 2 spa, gestore del servizio idrico integrato, ha assunto il proprio impegno a porre in essere interventi adeguati a risolvere le problematiche emerse;
- Ritenuto opportuno, in tal senso:
 - Di programmare un'attuazione differita nel tempo, per fasi successive, degli interventi edilizi previsti dal PUA oggetto di deliberazione;
 - Di stabilire che tali fasi di attuazione, tenuto conto degli obiettivi di interesse pubblico, siano collegate alla realizzazione degli interventi, da parte del gestore del servizio idrico integrato, necessari per superare lo stato di contingente inadeguatezza delle OO.UU.PP. precedentemente descritto;

Vista la L. 1150/1942;

Vista la L.R. 38/1999;

Vista la L. 47/1985;

Vista la L.R. 36/1987;

Vista la L. 1766/1927;

Vista la L.R. 1/1986;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Sentite le relazioni e gli interventi come riportati nel verbale della seduta consiliare ed in particolare l'intervento del Consigliere Marinelli che chiede di emendare il deliberato con il seguente ulteriore punto “ *di dare mandato agli uffici a verificare la possibilità di destinare, preliminarmente, i maggiori oneri derivanti dalla applicazione del PUA alla realizzazione dei servizi nel comparto di riferimento*”

Con voti unanimi il Consiglio Comunale approva l'emendamento;

Successivamente il Presidente mette ai voti la proposta di delibera come emendata, pertanto con voti unanimi espressi nei modi di legge il Consiglio Comunale;

DELIBERA

- Di adottare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987, in variante al vigente P.R.G., il “Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad edificazione diretta” costituito dai seguenti elaborati:

A. ELABORATI DI ANALISI

A.1. Analisi urbanistiche e territoriali

A.1.1. Inquadramento territoriale

Sc. 1:10 000

A.1.2. Inquadramento urbanistico

Sc. 1:10 000

A.1.3. Ambiti protetti e vincolati:

A.1.3.1. PTPR

Sc. 1:10 000

A.1.3.2. PTPG

Sc. 1:10 000

A.1.3.3. Sistema dei vincoli sovraordinati

Sc. 1: 5 000

A.1.4. Inquadramento catastale

Sc. 1: 5 000

A.1.5. Sistema della mobilità:

A.1.5.1. Base CTR

Sc. 1:10 000

A.1.5.2. Base catastale

Sc. 1: 5 000

A.1.6. Standard urbanistici esistenti

Sc. 1: 5 000

A.1.7. Analisi delle aree libere

Sc. 1: 5 000

A.1.8. Analisi tessuto insediativo_destinazione d'uso
000

Sc. 1: 5

| | |
|---|------------------|
| A.1.9. Analisi tessuto insediativo_altezze | Sc. 1: 5 000 |
| A.1.10. Analisi tessuto insediativo_tipologie residenziali | Sc. 1: 5 000 |
| A.1.11. Sistema delle reti tecnologiche: | |
| A.1.11.1 Sistema delle reti per l'approvv. e lo smaltim. idrico | Sc. 1:10 000 |
| A.1.11.2 Sistema della rete elettrica e dell'illuminazione pubblica | Sc. 1:5 000 |
| 000 | |
| A. 2. Elaborati geologici | |
| A.2.1. Relazione geologica illustrativa | |
| A.2.2. Carta delle indagini | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.3. Carta geologica di dettaglio | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.4. Carta delle acclività | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.5. Carta idrogeologica | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.6. Carta dei vincoli | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.7. Carta dei delle frequenze naturali | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.8. Carta delle VSH dei terreni di copertura | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.9. Carta di microzonizzazione sismica di II° livello | Sc. 1: 5 000 |
| 000 | |
| A.2.10. Carta della pericolosità e vulnerabilità del territorio | Sc. 1: 5 000 |
| A.2.11. Carta della idoneità territoriale | Sc. 1: 5 000 |
| A.3. Elaborati agronomici | |
| A.3.1. Relazione tecnica agronomica e documentazione fotografica | |
| A.3.2. Carta della classificazione agronomica dei terreni | Sc. 1: 5 000 |
| A.3.3. Carta dell'uso del suolo | Sc. 1: 5 000 |
| A.3.4. Carta ubicazione foto | Sc. 1: 5 000 |
| P. ELABORATI DI PROGETTO | |
| 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.6.2.2,1-2-...-6. Zonizzazione, elab. in dettaglio | 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 |
| 000 | |
| P.7. Schema Direttore | |
| P.8. Studio di inserimento paesistico S.I.P. | |

- Di approvare l'Analisi Territoriale predisposta, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/1986, dal perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani, conservata agli atti dell'Ufficio Urbanistica, e di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio affinché sia richiesto alla Regione Lazio il necessario parere, di cui all'art. 2 della L.R. 1/1986, in merito alla variante di PRG disposta attraverso il PUA oggetto della presente delibera di adozione;
- Di approvare la Perizia Tecnica, predisposta dal perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani e conservata agli atti dell'Ufficio Urbanistica, e di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio affinché sia richiesta alla Regione Lazio la relativa autorizzazione, ai sensi dell'art. 12 della L. 1766/1927, dell'art. 41 R.D. 332/1928 e dell'art. 8 ter della L.R. 1/1986, in merito al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio civico non edificabili;
- Di dare mandato al Sindaco, alla Giunta e agli Uffici competenti affinché siano posti in essere gli atti conseguenti la presente delibera di adozione, al fine di addivenire ad una sollecita approvazione del PUA;
- Di stabilire, con riguardo al contingente stato di inadeguatezza del servizio idrico integrato chiarito in premessa, le seguenti fasi di attuazione degli interventi edilizi previsti dal PUA oggetto della presente deliberazione:
 -
 - Per quanto concerne l'approvvigionamento dell'acqua potabile:
 - Fino al perdurare dello stato di emergenza idrica potranno essere autorizzati esclusivamente i seguenti interventi edilizi previsti dal PUA:
 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie;
 - Cambi di destinazione d'uso di volumi esistenti senza incremento del numero delle unità immobiliari residenziali;
 - Varianti a Permessi di Costruire rilasciati senza incremento del numero delle unità immobiliari residenziali;
 - Nuove edificazioni di fabbricati non residenziali;
 - Nuove edificazioni, anche residenziali, nel Comparto C01 (nuovo complesso parrocchiale e relativa edilizia di compensazione), secondo quanto previsto con Atto di Impegno e Concordamento di cui alla Del. C.C. 62/2012 sottoscritto il 21.11.2012;
 - Gli ulteriori interventi edilizi previsti dal PUA potranno essere autorizzati solo successivamente alla cessazione dello stato di emergenza idrica, grazie all'avvenuto allaccio della rete idrica comunale all'acquedotto del Peschiera, da ratificare attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale;

- Per quanto concerne lo smaltimento delle acque nere:
 - Fino al perdurare dello stato di saturazione dei depuratori comunali, gli interventi edilizi potranno essere autorizzati solo qualora le acque nere siano trattate e smaltite “in proprio” attraverso impianti di depurazione conformi alle normative ambientali vigenti, previo impegno al successivo collegamento alla rete pubblica, successivamente all’avvenuto adeguamento dei depuratori comunali, da ratificare attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale;
 - Successivamente, alla cessazione dello stato di saturazione dei depuratori comunali e/o al loro adeguamento, da ratificare attraverso specifica deliberazione di Giunta Comunale, potranno essere autorizzati tutti gli interventi edilizi previsti dal PUA;
- Di chiarire che per la realizzazione degli interventi edilizi dovranno contemporaneamente sussistere le condizioni di fattibilità riguardanti sia lo smaltimento delle acque nere che l’approvvigionamento dell’acqua potabile; gli interventi dovranno essere, inoltre, conformi alle norme urbanistiche vigenti, comprese le misure di salvaguardia, di cui all’art. 12 commi 3 e 4 del DPR 380/2001, relative al PUA adottato con la presente deliberazione.
- Di dare mandato agli uffici a verificare la possibilità di destinare, preliminarmente, i maggiori oneri derivanti dalla applicazione del PUA alla realizzazione dei servizi nel comparto di riferimento.

Alle ore 15.50 esce il Sindaco Ferilli (Presenti in prosecuzione di seduta n. 9 Consiglieri).



COMUNE DI FIANO ROMANO

Provincia di Roma

SERVIZIO _____

Allegato alla deliberazione di CONSIGLIO n° 32 del 09.07.2013

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA PALOMBARO - FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.4 L.R. 36/1987

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, il sottoscritto esprime il seguente parere **FAVOREVOLE** di sola regolarità tecnica.

Note: _____

Li 04/07/2013

Il responsabile del Servizio
F.to (Ing. Giancarlo Curcio)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ufficio Ragioneria

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** di sola regolarità contabile.

Note: _____

Li 04/07/2013

Il Responsabile del Settore I
Amministrativo-Finanziario
F.to (Dott. Fraticelli Francesco)

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to **PAPALIA STEFANO**

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to **D.SSA GRAZIA TRABUCCO**

La presente deliberazione viene trasmessa all'Ufficio di Segreteria affinché se ne curi la pubblicazione all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune

Addi **IL SEGRETARIO COMUNALE**
F.to D.SSA GRAZIA TRABUCCO

.....

PUBBLICAZIONE

Pubblicata all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune www.comune.fianoromano.rm.it (art. 32, c.1, L.69 del 18/06/2009) per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addi . . **IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE**
F.to

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO
ADDI'

IL SEGRETARIO COMUNALE
D.SSA GRAZIA TRABUCCO

Il sottoscritto Segretario certifica che la suesesa deliberazione:

- è divenuta esecutiva trascorsi i 10 gg. dalla pubblicazione ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

. .

IL SEGRETARIO COMUNALE

.....
