



COMUNE DI FIANO ROMANO
Provincia di Roma

DELIBERAZIONE N. 7
 In data: 17.03.2014

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL P.U.A. FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA PALOMBARO-FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA ADOTTATO CON DEL. C.C.N.32 DEL 09/07/2013.

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **diciassette** del mese di **marzo** alle ore **10.05**, 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 | Presente |
| 4 - SANTONASTASO DAVIDE | Presente | 13 - CIANCI LUCIO | Assente |
| 5 - MATTEI ELENO | Presente | | |
| 6 - MARTINI ISIDORO | Presente | | |
| 7 - PAPALIA STEFANO | Presente | | |
| 8 - GIUSTINIANI IVO | Presente | | |
| 9 - DI GIORGI ALESSIO | Presente | | |

Totale presenti 12

Totale assenti 1

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:
MATTEI ELENO, ARDENTI GINO

OGGETTO:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL P.U.A. FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA PALOMBARO-FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA ADOTTATO CON DEL. C.C.N.32 DEL 09/07/2013.

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

Rilevato che nei 30 giorni successivi alla scadenza del periodo di deposito risultano essere pervenute le seguenti osservazioni come da Registro delle Osservazioni allegato alla presente deliberazione:

| N. | Prot. | Data | Soggetto |
|----|-------|------------|---|
| 1 | 24017 | 09/09/2013 | Fulvia Bravi e Olimpia Bravi |
| 2 | 27839 | 11/10/2013 | Maria Paladini |
| 3 | 28024 | 14/10/2013 | Paciotti Teresa |
| 4 | 28406 | 16/10/2013 | Euterpe Ciavatta e Maddalena Ciavatta |
| 5 | 28520 | 17/10/2013 | Gianni De Santis e altri |
| 6 | 28561 | 17/10/2013 | Daniela Antonucci |
| 7 | 28565 | 17/10/2013 | Angelo Corradino Di Marco, Rita Di Marco e Paola Di Marco |

| | | | |
|----|-------|------------|---|
| 8 | 28535 | 17/10/2013 | EDILCENTRO CALABRINI SRL |
| 9 | 28595 | 17/10/2013 | Giovanni Paladini |
| 10 | 28662 | 18/10/2013 | Rossi Pietro e Stefoni Bruna |
| 11 | 28663 | 18/10/2013 | Tozzi Alessandro |
| 12 | 28669 | 18/10/2013 | ECOARCH SRL |
| 13 | 28787 | 21/10/2013 | Comune di Fiano Romano – Servizio Urbanistica |
| 14 | 28800 | 21/10/2013 | PLURISERVIZI TIBERINA S.R.L. |
| 15 | 28810 | 21/10/2013 | Domenico Gianfelice e Edgardo Gianfelice |
| 16 | 28820 | 21/10/2013 | Valentina Salzano, Filippo Grassi e Pietro Spinelli |
| 17 | 28839 | 21/10/2013 | Antonio Lagattolla e altri |
| 18 | 28843 | 21/10/2013 | Comitato Palombaro Felciare |

Dato atto 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; in data 13.2.2014 la documentazione allegata a detta istanza è stata integrata secondo le richieste formulate dagli uffici regionali; al momento, si è in attesa di ricevere il parere richiesto;
- 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 Valutazione Ambientale Strategica di cui all’art. 12 del D.Lgs. 152/2006; successivamente con nota n. 61915 del 30.10.2013 registrata al prot. 30605 del 07.11.2013 gli uffici regionali hanno comunicato l’elenco dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA); il Rapporto Preliminare è stato, quindi, trasmesso con nota 32103 del 25.11.2013 ai quattordici SCA individuati dalla Regione; i relativi pareri pervenuti dagli SCA consultati sono stati trasmessi all’ Area VIA della Regione Lazio con nota prot. 5033 del 20/02/2014, integrata con nota prot. 6232 del 05/03/2014; al momento, si è in attesa di ricevere il relativo parere di esclusione dalla procedura di VAS o di rinvio a Valutazione Ambientale Strategica;
- La Regione Lazio – Area Territorio Rurale, Credito e Calamità naturali, competente in materia di usi civici, con Determinazione n. G01756 del 06.11.2013, trasmessa con nota registrata al prot. 33207 del 5.12.2013, ha autorizzato il mutamento di destinazione d’uso e la contestuale sdemanializzazione dei terreni di demanio collettivo interessati dal PUA;
- L’Azienda USL RM F – UOC Servizio Igiene e Sanità Pubblica – UOS SISP F4 ha espresso, con nota n. 1617 del 13.01.2014, registrata al prot. 4277 del 13.2.2014, il proprio parere igienico sanitario favorevole;
- La Regione Lazio – Area Territorio Rurale, Credito e Calamità naturali, competente in materia di usi civici, con nota n. 99791/GR/04/19 del 18.02.2014, registrata al prot. 6328 del 6.3.2014, ha espresso, ai sensi dell’art. 7 della L.R. 59/1995, il proprio parere favorevole, con prescrizioni, riguardo il PUA;

- Il parere paesaggistico sul PUA, così come risultante dall'accoglimento delle osservazioni, sarà richiesto alla Regione Lazio (Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Prov. RM – RI – VT) congiuntamente alla richiesta di approvazione del PUA stesso ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987;

Considerato che, per ciò che concerne la prevista realizzazione del nuovo complesso parrocchiale lungo Via Tiberina nell'ambito del Comparto denominato C01 incluso nel P.U.A. oggetto della presente deliberazione:

- 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 prevedeva 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.*
- Si ritiene necessario confermare gli impegni assunti attraverso il citato Atto stipulato lo scorso 21/11/2012, in quanto la realizzazione del nuovo centro parrocchiale costituisce obiettivo prioritario del Comune di Fiano Romano;
- Appare opportuno, quindi, nel caso che le procedure in materia di VAS e di parere paesaggistico sull'intero PUA dovessero comportare tempi di rilascio particolarmente lunghi, richiedere alla Regione Lazio un'approvazione anticipata (a stralcio) delle variazioni al PRG previste nel solo Comparto C01; tale richiesta è, infatti, sostenibile in quanto, fatta salva la prossima acquisizione del parere geologico ex art. 89 del DPR 380/01, l'approvazione in variante al PRG del solo Comparto C01 non necessita di ulteriori pareri, alla luce della ridotta estensione del comparto stesso, della larghissima prevalenza di destinazioni pubbliche rispetto a quelle per l'edificazione privata, della posizione esterna al vincolo "Valle del Tevere" e dell'assenza di osservazioni specifiche al riguardo;

Dato atto che:

- Il Sig. Nicoletti Marcello e altri cittadini, tutti facenti parte del Comitato di quartiere Palombaro – Felciare di Fiano Romano, hanno presentato ricorso dinanzi al TAR del Lazio per l'annullamento del PUA;
- I ricorrenti non hanno formulato istanza di sospensione dei provvedimenti impugnati, i quali, pertanto, nelle more del giudizio, mantengono la propria efficacia;
- Con Deliberazione n. 30 del 20.02.2014, la Giunta Comunale ha, comunque, autorizzato il Sindaco alla costituzione in giudizio, affidando il relativo incarico legale all'Avv. Riccardo Lavitola;

Considerato che lo strumento normativo scelto 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.

Vista la L. 1150/1942 con specifico riguardo agli artt. 8, 9 e 10;

Vista la L.R. 38/1999;

Vista la L. 47/1985;

Vista la L.R. 36/1987 con specifico riguardo all'art. 4;

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

Visto lo Statuto Comunale;

Sentite le relazioni e gli interventi come riportati nel verbale della seduta consiliare

Ritenuto di approvare singolarmente le 18 controdeduzioni alle osservazioni presentate così come riportato nel seguito:

Osservazione 1 – Fulvia Bravi e Olimpia Bravi

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

tratto di viabilità locale, parallelo a Via delle Felciare, tra Via Bologna e Via Firenze, risponde all'evidente necessità di miglioramento della circolazione stradale; i lavori di allaccio della rete comunale all'acquedotto del Peschiera sono già in corso e, quindi, il divieto di realizzare nuove residenze non è legato ad un evento incerto ma ad una accertata contingente carenza dell'approvvigionamento idrico, in via di soluzione; l'onere della cessione gratuita appare opportunamente compensato dall'incremento di edificabilità concesso.

Esito votazione: FAVOREVOLI 9, ASTENUTI 3 (Marinelli, Cantiani, Ardenti).

Il Consigliere Marinelli Fabrizio motiva il proprio voto di astensione in quanto tecnicamente vi erano difficoltà a sviluppare le cubature inizialmente concesse.

Osservazione 2 – Maria Paladini

Controdeduzione: L'osservazione è respinta per quanto riguarda l'inserimento della zona F6 di Via Venezia nel PUA, in quanto detta zona presenta modalità insediative del tutto aliene a quelle caratterizzanti l'ambito oggetto di PUA. La nuova strada di PRG a servizio della zona F6 è, invece, confermata e non è oggetto della variante di PRG.

Esito votazione: FAVOREVOLI 9, ASTENUTI 3 (Marinelli, Cantiani, Ardenti).

Osservazione 3 – Paciotti Teresa

Controdeduzione: L'osservazione è respinta in quanto il PUA prevede la possibilità generalizzata di acquisizione mediante cessione compensativa solo per le aree a standard e per la viabilità di nuova realizzazione, mentre la cessione delle superfici necessarie per gli ampliamenti viari non è compensata, in analogia con quanto previsto per la Zona di riqualificazione e completamento edilizio (art. 34 delle NTA). È comunque fatta salva la possibilità di usufruire delle compensazioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 18 delle NTA.

Esito votazione: FAVOREVOLI UNANIMI

Osservazione 4 – Euterpe Ciavatta e Maddalena Ciavatta

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

Esito votazione: FAVOREVOLI UNANIMI

Osservazione 5 – Gianni De Santis e altri

Controdeduzione: L'osservazione è accolta, in quanto risponde all'obiettivo di interesse pubblico di incrementare i servizi privati presenti nel quartiere. L'area sarà disciplinata da una terza fattispecie dell'art. 35 (zone a destinazione mista) di nuova introduzione riportante il seguente testo: "3. Zona per attività commerciali e servizi pubblici di quartiere: Si tratta di una zona commerciale da attuare previa convenzione secondo i seguenti parametri: – Aree pubbliche in

cessione gratuita per verde e parcheggi pubblici: minimo mq. 2.735 – Destinazioni d'uso ammesse: commerciali – SUL realizzabile: mq. 1.139 – H max. = un piano fuori terra – Distanza minima dai confini di proprietà = m. 5,00 – Distanza minima dalle strade pubbliche = m. 10,00 – Parcheggi auto privati di uso pubblico: in ragione di 0,80 mq. per ogni mq. di SUL – Parcheggi auto pertinenziali: in ragione di 10 mq. ogni 30 mq. di SUL”.

Esito votazione: FAVOREVOLI 9, ASTENUTI 3 (Marinelli, Cantiani, Ardenti).

Osservazione 6 – Daniela Antonucci

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

Alle ore 13.05 esce il Consigliere Ardenti Gino (Presenti in prosecuzione di seduta n. 11 Consiglieri)

Esito votazione: FAVOREVOLI 9, ASTENUTI 2 (Marinelli, Cantiani).

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

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

Esito votazione: FAVOREVOLI UNANIMI

Osservazione 8 – EDILCENTRO CALABRINI SRL

Controdeduzione: L'osservazione è accolta in quanto si ritiene che la presenza di eventuali attrezzature sanitarie possa essere un elemento qualificante per il quartiere, in coerenza con gli obiettivi del PUA.

Alle ore 13.15 rientra il Consigliere Ardenti Gino (Presenti in prosecuzione di seduta n. 12 Consiglieri)

Esito votazione: FAVOREVOLI UNANIMI

Osservazione 9 – Giovanni Paladini

Controdeduzione: L'osservazione è respinta chiarendo che: nelle zone di riqualificazione e completamento di cui all'art. 34 delle NTA è senza dubbio consentita anche la nuova edificazione con IUF = 0,14 mq/mq nei lotti liberi e in quelli parzialmente saturi; i lavori di allaccio della rete comunale all'acquedotto del Peschiera sono già in corso e, quindi, il divieto di realizzare nuove residenze non è legato ad un evento incerto ma ad una accertata contingente carenza dell'approvvigionamento idrico, in via di soluzione; la procedura di "verifica di assoggettamento a VAS" già avviata potrà concludersi, a discrezione dell'autorità competente (regione lazio), sia con un rinvio a VAS che con l'esclusione dalla procedura di VAS e, quindi, non si configura, in capo al Comune, nessuna omissione al riguardo; non ricorrono le condizioni per considerare il lotto in questione come "intercluso".

Alle ore 13.18 escono il Sindaco e il Consigliere Marinelli Fabrizio (Presenti in prosecuzione di seduta n. 10 Consiglieri)

Esito votazione: FAVOREVOLI UNANIMI

Osservazione 10 – Rossi Pietro e Stefoni Bruna

Controdeduzione: L'osservazione è respinta per quanto riguarda l'esclusione del lotto dal perimetro del PUA, in quanto il reperimento delle aree a standard all'interno dell'ambito urbano Palombaro – Felciare risponde alla necessità di garantire la prossimità dei servizi pubblici all'edificato e la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità locale, parallelo a Via delle Felciare, tra Via Bologna e Via Firenze, risponde all'evidente necessità di miglioramento della circolazione stradale; di contro, verificata la parziale edificazione del terreno, si ritiene che l'ambito SP12 debba essere ricompreso in una fattispecie aggiuntiva di "ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante cessione compensativa" di cui all'art. 17 delle NTA, da modificare attraverso l'inserimento di un "sub 1 bis" (aree di cessione in zona edificata "a bassa densità") per le quali sia previsto un indice ridotto pari a 0,17 mq/mq e una percentuale di cessione pari al 35% della proprietà fondiaria; gli interventi ammessi in tali ambiti di nuova introduzione saranno disciplinati dalle medesime norme previste dall'art. 37 comma 1 delle NTA (aree per edilizia di compensazione) per gli ambiti ricadenti in zona edificata, fatta eccezione per: l'unità immobiliare minima pari a 60 mq; la percentuale massima di SUL residenziale pari all'85%.

Esito votazione: FAVOREVOLI 8, ASTENUTI 2 (Ardenti, Cantiani).

Osservazione 11 – Tozzi Alessandro

Controdeduzione: L'osservazione è parzialmente accolta per la porzione destinata ad aree pubbliche dal vigente PUA, al fine di consentire un'attuazione congiunta con l'adiacente ambito SP23, destinando detto terreno come ambito di compensazione ex art. 17 sub 3 e art. 37 punto 3 delle NTA; per la restante porzione l'osservazione è respinta, in quanto i terreni oggetto di osservazione sono estranei all'ambito di intervento del PUA per ciò che concerne le finalità di regolarizzazione dell'assetto urbanistico; di contro, i suddetti terreni potranno opportunamente essere oggetto di un futuro intervento di revisione del vigente (vecchio) PUA Palombaro – Felciare.

Alle ore 13.25 rientrano il Sindaco e il Consigliere Marinelli Fabrizio (Presenti in prosecuzione di seduta n. 12 Consiglieri)

Esito votazione: FAVOREVOLI UNANIMI

Osservazione 12 – ECOARCH SRL

Controdeduzione: L'osservazione è respinta in quanto la destinazione "case per anziani" è già consentita dall'art. 34 delle NTA fino al 100% della SUL. In merito alla possibilità di incremento della SUL edificabile, è comunque fatta salva la possibilità di usufruire delle compensazioni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 18 delle NTA.

Esito votazione: FAVOREVOLI 9, ASTENUTI 3 (Marinelli, Cantiani, Ardenti).

Osservazione 13 – Comune di Fiano Romano – Servizio Urbanistica

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

Esito votazione: FAVOREVOLI 9, ASTENUTI 3 (Marinelli, Cantiani, Ardenti).

Osservazione 14 – PLURISERVIZI TIBERINA S.R.L.

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

Alle ore 13.30 esce il Consigliere Santonastaso Davide (Presenti in prosecuzione di seduta n. 11 Consiglieri)

Esito votazione: FAVOREVOLI 8, ASTENUTI 3 (Marinelli, Cantiani, Ardenti).

Osservazione 15 – Domenico Gianfelice e Edgardo Gianfelice

Controdeduzione: L'osservazione è respinta per quanto riguarda l'esclusione del lotto dal perimetro del PUA, in quanto il reperimento delle aree a standard all'interno dell'ambito urbano Palombaro – Felciare risponde alla necessità di garantire la prossimità dei servizi pubblici all'edificato; di contro, verificata la relativa marginalità del comparto rispetto alla viabilità principale, si ritiene che l'ambito SP11 debba essere ricompreso in una fattispecie aggiuntiva di "ambiti di acquisizione delle aree a standard mediante cessione compensativa" di cui all'art. 17 delle NTA, da modificare attraverso l'inserimento di un "sub 1 bis" (aree di cessione in zona

edificata “a bassa densità”) per le quali sia previsto un indice ridotto pari a 0,17 mq/mq e una percentuale di cessione pari al 35% della proprietà fondiaria; gli interventi ammessi in tali ambiti di nuova introduzione saranno disciplinati dalle medesime norme previste dall’art. 37 comma 1 delle NTA (aree per edilizia di compensazione) per gli ambiti ricadenti in zona edificata, fatta eccezione per: l’unità immobiliare minima pari a 60 mq; la percentuale massima di SUL residenziale pari all’85%.

Alle ore 13.35 rientra il Consigliere Santonastaso Davide (presenti in prosecuzione di seduta n. 12 Consiglieri)

Esito votazione: FAVOREVOLI 9, ASTENUTI 3 (Marinelli, Cantiani, Ardenti).

Osservazione 16 – Valentina Salzano, Filippo Grassi e Pietro Spinelli

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

Esito votazione: FAVOREVOLI 9, ASTENUTI 3 (Marinelli, Cantiani, Ardenti).

Osservazione 17 – Antonio Lagattolla e altri

Controdeduzione: L’osservazione è respinta in quanto la realizzazione del nuovo teatro di Via Venezia risponde all’obiettivo di interesse pubblico di incrementare i servizi privati presenti nel quartiere. Si chiarisce, inoltre, che: il consiglio comunale non ha in alcun modo avanzato richiesta di eliminazione del vincolo “Valle del Tevere” nella zona oggetto di PUA, né con la Del. 77/2012 né con la Del. 32/2013; riguardo la compatibilità degli interventi con i vincoli paesistici la Regione Lazio esprimerà il prescritto parere paesaggistico prima della definitiva approvazione del PUA.

Esito votazione: FAVOREVOLI 9, ASTENUTI 3 (Marinelli, Cantiani, Ardenti).

Osservazione 18 – Comitato Palombaro Felciare

Controdeduzione: L’osservazione è respinta, in quanto contesta integralmente gli strumenti di riqualificazione previsti dal PUA. Riguardo le puntuali contestazioni, si chiarisce, inoltre, che: l’incremento degli indici edificatori è finalizzato al reperimento delle necessarie aree a standard e, principalmente, alla possibilità di recupero a fini residenziali dei volumi accessori realizzati in forza delle precedenti norme urbanistiche, non prevedendosi, quindi, un incremento significativo della popolazione reale insediata, da non confondersi con il dato degli abitanti teorici, esclusivamente finalizzato al dimensionamento degli standard urbanistici; il consiglio comunale non ha in alcun modo avanzato richiesta di eliminazione del vincolo “Valle del Tevere” nella zona oggetto di PUA, né con la Del. 77/2012 né con la Del. 32/2013; riguardo la compatibilità degli interventi con i vincoli paesistici la Regione Lazio esprimerà il prescritto parere paesaggistico prima della definitiva approvazione del PUA; il reperimento delle aree a standard è previsto, in misura largamente prevalente, all’interno dell’ambito urbano Palombaro – Felciare (circa 11 ettari su 13 totali), rispondendo in tal modo alla necessità di garantire la prossimità dei servizi pubblici all’edificato; la previsione di un limitato numero di comparti a maggiore densità, con la presenza

di spazi pubblici e servizi privati, risponde all'opportunità di creare delle centralità locali di cui il quartiere è del tutto sprovvisto; il PUA prevede il potenziamento delle urbanizzazioni, individuando, peraltro, strumenti normativi (sia sotto forma di vincoli che di incentivi) finalizzati a garantirne l'effettiva realizzazione; in merito alla compatibilità ambientale degli interventi previsti dal PUA sono stati richiesti i prescritti pareri geologico – vegetazionale (area difesa del suolo della regione), igienico sanitario (asl RMF) e di verifica di assoggettamento a Valutazione Ambientale Strategica (area VAS della regione).

Esito votazione: FAVOREVOLI 9, ASTENUTI 3 (Marinelli, Cantiani, Ardenti).

Quindi, dopo aver approvato le controdeduzioni come sopra riportato;

Con voti: Favorevoli 9, contrari 3 (*Marinelli, Cantiani, Ardenti*).

DELIBERA

- Di approvare, secondo quanto riportato nelle premesse, le controdeduzioni alle osservazioni presentate al Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad edificazione diretta, adottato, in variante al PRG, con Del. C.C. n. 32 del 9/7/2013, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987;
- Di dare mandato al Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio affinché:
 - o Sia data prosecuzione all'iter approvativo del PUA;
 - o Sia data conferma degli impegni assunti attraverso la stipula dell'Atto di Impegno e Concordamento riguardante la realizzazione del nuovo complesso parrocchiale e dell'edilizia di compensazione nel Comparto C01;
 - o Sia richiesto alla Regione Lazio, nel caso che le procedure in materia di VAS e di parere paesaggistico sull'intero PUA dovessero comportare tempi di rilascio particolarmente lunghi, di approvare anticipatamente (a stralcio) le variazioni al PRG previste nel solo Comparto C01.

Alle ore 13.40 esce il Consigliere Comunale Giustiniani Ivo (Presenti in prosecuzione di seduta n. 11 Consiglieri)

COMUNE DI FIANO ROMANO

PROVINCIA DI ROMA

SERVIZIO URBANISTICA E SVILUPPO DEL TERRITORIO
SEGRETERIA COMUNALE

Registro delle Osservazioni

al Piano urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombaro – Felciare ad edificazione diretta adottato in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 9/7/2013

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



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
URBANISTICA

Ing. Giancarlo Curcio

Giancarlo Curcio



IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Grazia Trabucco

Grazia Trabucco



COMUNE DI FIANO ROMANO
Provincia di Roma

SERVIZIO _____

Allegato alla deliberazione di CONSIGLIO n° 7 del 17.03.2014

OGGETTO:
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AL P.U.A.
FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO
DELLA ZONA PALOMBARO-FELCIARE AD EDIFICAZIONE DIRETTA
ADOTTATO CON DEL. C.C.N.32 DEL 09/07/2013.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ufficio

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

Note: _____

Li 13.03.2014

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
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 13.03.2014

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

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE
PAPALIA STEFANO**

**IL SEGRETARIO COMUNALE
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

Addì

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

.....

PUBBLICAZIONE

Publicata 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.

Addì 21.03.2014

**IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
SIMONA SANTONASTASO**

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

.....

=====