



# COMUNE DI FIANO ROMANO

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

Adottato con Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

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

## PROGETTO DEFINITIVO

### TAVOLE DI PROGETTO DEL TERRITORIO COMUNALE

SINDACO DI FIANO ROMANO

Ottorino Ferilli

SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Grazia Trabucco

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

Ing. Giancarlo Curcio

Progettisti incaricati:



EUROMADE S.R.L.  
MANDATARIO

Ing. Francesco Rubeo - Direttore Tecnico e Coordinatore

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

Gruppo di lavoro:

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



Norme Tecniche di Attuazione:

TITOLO TAVOLA

**PARERI ALLEGATI**



NUMERO TAVOLA

P.2

FORMATO

SCALA

DATA DI EMISSIONE

**GENNAIO 2017**

REVISIONE





**AZIENDA USL RM F**

**Dipartimento di Prevenzione  
U.O.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica  
U.O.S. SISP F4**



**Al Sindaco del Comune di  
Fiano Romano**

AOO: aslrmf

Prot. n. 0001617 del 13/01/2014



**Oggetto: 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 LR 36/1987. Parere igienico sanitario.**

Vista l'istanza Vs. prot. 29644 del 29/10/2013, di pari oggetto, acquisita agli atti in data 30/10/2013 con prot. 59912;  
vista la documentazione prodotta;  
vista la documentazione integrativa acquisita in data 8/1/2014 prot. 802;  
vista la L 833/78 art. 20 lettera f;  
visto l'art. 230 del TULLSS approvato con RD 1265/34;  
si esprime, per quanto di competenza di questo Servizio, parere igienico sanitario favorevole.

Distinti saluti.

**AZIENDA USL RM F  
SISP F4**

**Il Responsabile UOS SISP F4  
Dr. Saul L. Torchia**

Servizio Igiene e Sanità Pubblica UOS SISP F4 via G. Verdi 1 – 00068 Rignano Flaminio –  
tel 06 96669448-330-455 Fax 06 96669750 email: sispf4@aslrmf.it

Sede Legale: Via Terme di Traiano, 39/a - 00053 Civitavecchia (ROMA) tel. 06 96.669.100 - fax 06 96.669.525





Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo Rurale, Caccia e Pesca  
Area "Territorio Rurale, Credito e Calamità Naturali"

Prot. ...P.444.8.../GR/04/19

Roma, 11-11-2013



Comune di Fiano Romano  
Piazza Matteotti, 2  
00065 Fiano Romano (RM)

Oggetto: Trasmissione Atto di Determinazione n° G.01756 del 06-11-2013

Si trasmette l'Atto di Determinazione n° G.01756 del 06-11-2013 concernente:  
OGGETTO: **USI CIVICI** – Comune di Fiano Romano (RM) – Autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e contestuale sdemanializzazione di terreni di demanio collettivo, interessati al Piano Particolareggiato "Palombaro Felciare"

Il Responsabile del procedimento  
(Geom. Guerrino Randolfi)

Il Dirigente dell'Area  
(Dott. Massimo Maria Madonia)



STRUTTURE AMMINISTRATIVE GIUNTA REGIONE LAZIO

Direzione Regionale: AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE, CACCIA E PESCA

Area: TERRITORIO RURALE, CREDITO E CALAMITA' NATURALI

## DETERMINAZIONE

N. 601456 del

L- 6 NOV. 2013

Proposta n. 16607 del 24/10/2013

Oggetto:

USI CIVICI - Comune di Fiano Romano (RM) - Autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e contestuale sdemanializzazione di terreni di demanio collettivo interessati al Piano Particolareggiato "Palombaro Felciare".

Proponente:

Estensore

RANDOLFI GUERRINO

Responsabile del procedimento

RANDOLFI GUERRINO

Responsabile dell' Area

M.M. MADONIA

Direttore Regionale

R. OTTAVIANI

Direttore

Protocollo Invio

Firma di Concerto

**OGGETTO: USI CIVICI – Comune di Fiano Romano (RM) - Autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e contestuale sdemanializzazione di terreni di demanio collettivo interessati al Piano Particolareggiato "Palombaro Felciare".**

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE  
AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE, CACCIA E PESCA**

**SU PROPOSTA** del Dirigente dell'Area Territorio Rurale, Credito e Calamità Naturali:

**VISTA** la Legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1 "Nuovo Statuto della Regione Lazio";

**VISTA** la Legge Regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss. mm. ii., relativa alla disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale;

**VISTO** il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, e ss. mm. ii. concernente l'organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale;

**VISTO** l'art. 12 della Legge 16 giugno 1927, n. 1766 concernente la "Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno;

**VISTO** il Regio Decreto 26 febbraio 1928, n. 332, concernente la "Approvazione del regolamento per la esecuzione della Legge 16 giugno 1927, n. 1766, sul riordinamento degli usi civici nel Regno";

**VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, riguardante il trasferimento e la delega di funzioni amministrative statali alle Regioni;

**VISTA** la Legge Regionale 3 gennaio 1986, n.1 e ss.mm.ii. "Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie" e ss. mm. ii.;

**VISTO** il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche;

**VISTA** la nota n°24255 del 10/09/2013, pervenuta alla Direzione Regionale Agricoltura in data 20 settembre 2013, con il prot. n°347202, con la quale il Comune di Fiano Romano trasmette la documentazione relativa alla richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di terreni di demanio collettivo, interessati da previsioni a servizi di pubblico interesse dall'adottato Piano Particolareggiato in variante al P.R.G., nonché di sdemanializzazione per quelle arce aventi previsione a carattere edificatorio;

**VISTA** la deliberazione n°32 del 09/07/2013, con la quale il Consiglio Comunale richiede le autorizzazioni di cui sopra, ai sensi dell'art. 12 della L. 16/06/1927 n°1766, per i terreni censiti nel N.C.T. del Comune di Fiano Romano, come in appresso riportato, con le rispettive nuove destinazioni urbanistiche:

**A) TERRENI OGGETTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO**

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		
22	527/p		
23	3/p - 2/p		

30	13/p - 308/p - 2/p - 1/p - 270	Mq.47.711 - libere	Verde di arredo stradale
31	1		
32	1/p		
38	7 - 1/p		
30	228/p	Mq.34 - occupate	
12	838/p		

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

**B) TERRENI OGGETTO DI SDEMANIALIZZAZIONE**

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**;

**VISTA** la relazione di perizia, redatta dal perito demaniale dr. Agr. Coriolano Valeriani, approvata con medesimo atto n°32/2013, riguardo all'accertamento della natura demaniale dei terreni interessati al Piano e con la quale si procede alla verifica dei presupposti per il conseguimento del mutamento di destinazione, in rapporto alla consistenza del demanio civico esistente e sulla base di considerazioni di carattere generale;

**VISTO** l'art. 8 ter della L.R. n°1 del 03/01/1986 e ss.mm.ii. recante norme per il mutamento di destinazione ed alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico non aventi destinazione a carattere edificatorio;

**VISTO** il 3° comma dell'art. 2 della L.R. 03/01/1986 n°1 e successive modifiche ed integrazioni, il quale prevede l'autorizzazione al mutamento di destinazione di terreni di proprietà collettiva con destinazione urbanistica a servizi di pubblica utilità, afferenti a proposte di Piani Regolatori generali o loro varianti;

**RILEVATO** che per i terreni di demanio collettivo gestiti dal Comune, aventi previsione a carattere edificatorio, ricompresi in detta Variante Speciale come in precedenza indicati, la previsione urbanistica potrà essere attuata solo a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e nei termini prescritti dall'art. 8 della L.R. n°1/1986 e ss.mm.ii.;

**RILEVATO**, altresì che alcune terre interessate dal predetto Piano Particolareggiato risultano attualmente occupate da terzi, pertanto l'attuazione della relativa previsione urbanistica delle stesse dovrà avvenire solo a seguito della loro sistemazione, conformemente alle disposizioni vigenti in materia;

**RITENUTO**, di conseguenza, di dover dare la propria autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste, dall'adottata Variante al P.R.G., a zone di interesse collettivo aventi destinazione a "Viabilità" e "Verde di Arredo Stradale", nonché alla sdemanializzazione di quelle aree aventi previsione a carattere edificatorio ed inserite nella "Zona di Conservazione delle superfici e dei volumi", "Aree per edilizia di compensazione art. 37" e "Parcheggi Privati" giacché la sottrazione al demanio collettivo del modesto comprensorio terriero in oggetto non costituisce nocimento all'esercizio dei diritti civici, trattandosi per la quasi totalità di stradoni attualmente più pascolabili, nonché per il beneficio che ne trarrà la collettività sia sotto l'aspetto sociale, sia sotto quello economico,

**DETERMINA**

in conformità con le premesse che qui si intendono integralmente richiamate:

- 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		
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".

Avverso tale atto potrà essere adita l'Autorità Giudiziaria competente per materia e territorio nei modi e termini stabiliti dalla Legge, dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Il presente atto sarà anche pubblicato sul sito [www.agricoltura.regione.lazio.it](http://www.agricoltura.regione.lazio.it).

Il Direttore della Direzione  
Roberto Ottaviani



REGIONE  
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE INFRASTRUTTURE, AMBIENTE E POLITICHE ABITATIVE  
AREA DIFESA DEL SUOLO E MITIGAZIONE RISCHIO IDROGEOLOGICO

Prot. n. GR/03/36/...227534

Roma 15 APR. 2014



Al Comune di Fiano Romano  
Servizio Urbanistica e sviluppo del territorio  
Piazza Matteotti, 9  
00065 FIANO ROMANO

Alla Direzione Regionale Infrastrutture  
Ambiente e Politiche abitative  
Area Genio Civile di Roma  
Via Capitan Bavastro, 108  
00147 ROMA

e, p.c. Alla Direzione Regionale Territorio,  
Urbanistica, Mobilità e Rifiuti  
Area Urbanistica e Copianificazione comunale  
Province (RM, RI, e VT)  
Via del Giorgione, 129  
00144 ROMA

Oggetto: Comune di Fiano Romano. 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. Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 e succ. Mod.ni.. Fascicolo 8932/A13. Trasmissione della Determinazione G03714 del 25/03/2014.

Si trasmette, agli Enti in indirizzo, per i successivi adempimenti di rispettiva competenza, Copia della Determinazione n. G03714 del 25/03/2014, relativa al Progetto indicato in oggetto, unitamente agli elaborati progettuali, con il visto di conformità geomorfologica e vegetazionale.

Alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che legge la presente per conoscenza, si invia la sola copia della Determinazione

Il Dirigente dell'Area  
Ing. Dante Novello

Il Direttore Regionale  
Ing. Bruno Placidi

FIANOROMANO\_8932\_PUApalombaroFelciare\_02/04/2014\_EDL

VIA DEL TINTORETTO, 432  
00142 ROMA

TEL. +39. 06.51689070  
FAX +39.06.51689219

WWW.REGIONE.LAZIO.IT  
DNOVELLO@REGIONE.LAZIO.IT

Direzione Regionale: INFRASTRUTTURE, AMBIENTE E POLITICHE ABITATIVE

Area: DIF. DEL SUOLO E MITIG. RISCHIO IDROGEOLOGICO

### DETERMINAZIONE

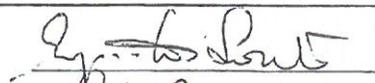
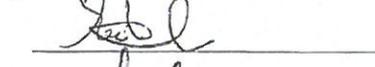
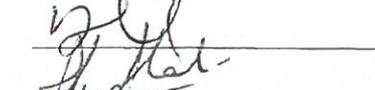
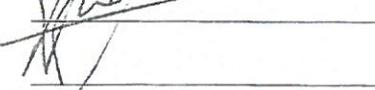
N. G03714 del 25-03-2014

Proposta n. 4079 del 12/03/2014

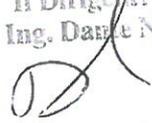
Oggetto:

Comune di Fiano Romano. 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. Parere ai sensi dell' Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99 e succ. Mod.ni.. Fascicolo 8932/A13.

Proponente:

Estensore	DI LORETO EUGENIO	
Responsabile del procedimento	E. DI LORETO	
Responsabile dell' Area	D. NOVELLO	
Direttore Regionale	B. PLACIDI	
Protocollo Invio		_____
Firma di Concerto		_____

Il Presente documento ~~è~~ <sup>è</sup> composto  
N. G03714 del 25-3-14 è composto  
N. .... pagine ed è conforme  
al suo originale  
Roma, 24-4-2014 Firma

Il Dirigente dell'Area  
Ing. Daniele NOVELLO  


Oggetto: Comune di Fiano Romano. 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. Parere ai sensi dell' Art. 89 del D.P.R. 380/2001, della D.G.R. 2649/99 e succ. Mod.ni.. Fascicolo 8932/A13.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE INFRASTRUTTURE, AMBIENTE E POLITICHE  
ABITATIVE

VISTA la L.R. n. 6 del 18 febbraio 2002, inerente alla disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

VISTO il Regolamento Regionale di Organizzazione del Personale n. 1 del 6 settembre 2002;

VISTA la D.G.R. n. 254 del 26/04/2010 "Modifica regolamento regionale 06/09/2002 n.6 e success. mod;

VISTA la DGR n. 51 del 04/02/2014 con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative all'ing. Bruno Placidi ;

VISTO l'Atto di Organizzazione n. A06569 del 12/08/2013 con il quale è stato conferito l'incarico di Dirigente dell'Area "Difesa del Suolo e Mitigazione Rischio Idrogeologico" all'ing. Dante Novello;

VISTO l'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";

VISTA la D.G.R.L. 2649/1999 "Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale estensione dell'applicabilità della legge n. 64 del 02/02/1974";

VISTA la D.G.R.L. n. 655 del 08.05/2001 "Modifica della deliberazione della Giunta regionale n. 2649 del 18 maggio 1999. Linee guida e documentazione per l'indagine geologica e vegetazionale. Estensione dell'applicabilità della legge 2 febbraio 1974, n. 2.";

VISTE la D.G.R.L. n. 387 del 22/05/2009 e la D.G.R.L. n. 835 del 03/11/2009, con le quali è stata adottata la "nuova classificazione sismica del territorio della Regione Lazio, in applicazione all'OPCM 3519/06 e alla DGR 766/2003";

VISTA la DGR n. 545 del 26 novembre 2010, riguardante le "Linee guida per l'utilizzo degli indirizzi e dei criteri generali per studi di Microzonazione Sismica nel territorio della Regione Lazio di cui alla DGR Lazio n. 387 del 22 maggio 2009. Modifica della DGR n. 2649/1999";

VISTA la D.G.R. n. 490 del 21 ottobre 2011, riguardante la "Approvazione degli Abachi Regionali per gli studi di Livello 2 di Microzonazione Sismica ai sensi della DGR Lazio n. 545 del 26.11.2010 e procedure di applicazione nell'ambito del rilascio del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR del 6.06.2001 n. 380. Modifica alla DGR Lazio n. 545/2010";

VISTA la nota del Comune di Fiano Romano, prot. n. 16797 del 12 Giugno 2013, con la quale si chiede di acquisire il parere di competenza, relativo all'intervento in Variante urbanistica indicato in oggetto;

VISTA la nota, prot. 269335 del 12/07/2013, con la quale l'Area Difesa del Suolo e Mitigazione del rischio idrogeologico della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, ha comunicato al Comune di Fiano Romano il nominativo del Responsabile del Procedimento;

VISTA la nota n. 312552 del 14 Agosto 2013, con la quale l'Area Difesa del Suolo e Mitigazione del rischio idrogeologico ha chiesto al Comune di Fiano Romano di integrare la documentazione progettuale ai sensi della DGR 2649/99 e succ. Modific.;

PREMESSO CHE è stata esaminata, la documentazione progettuale, trasmessa dal Comune di Fiano Romano, con nota prot. 16797 del 12 Giugno 2013 e successiva nota integrativa del 13 febbraio 2014,

acquisita agli atti da questa Direzione Regionale, rispettivamente con prot. n. 234693/DA/3S/12 del 20/06/2013 e successivo prot. n. 89471/03/36 del 13/02/2014, consistente in: Elaborati di Progetto, a firma dell'Ing. F. Rubeo, composti da Relazione Tecnica, Schema di NTA, 5 Tavole di cartografie a varia scala; Relazione geologica illustrativa, a firma del Geologo David Simoncelli (datata Aprile 2013); Indagine Vegetazionale, a firma del Dott. Agr. Franco Milito (datata Aprile 2013); Integrazione alla Relazione geologica illustrativa, a firma del Geologo David Simoncelli (datata Settembre 2013); Integrazione alla Indagine Vegetazionale, a firma del Dott. Agr. Franco Milito (datata Aprile 2013);

CONSIDERATO CHE l'insieme degli elaborati progettuali presentati, redatti in conformità alla D.G.R. 2649/99 e succ. modif.ni, forniscono gli elementi utili ad esprimere il parere di specifica competenza;

TENUTO CONTO il Comune di FIANO ROMANO è attualmente classificato in Zona Sismica 2B per le sopraccitate D.G.R. 387/2009 e 835/2009;

VERIFICATO CHE l'area non ricade all'interno di quelle delimitate a rischio idraulico e per frana, dall'Autorità di Bacino competente per territorio;

TENUTO CONTO CHE nello Studio di Microzonazione Sismica di Livello 2, a firma del dott. Geol. D. Simoncelli, risulta che l'area di intervento è caratterizzata da valori del fattore di amplificazione  $F_H$  compreso tra 1.2 e 1.6, inferiori al valore 1.7 di Soglia Ss di Normativa, pertanto non è necessario eseguire ulteriori studi di Livello 3, in quanto gli spettri della normativa coprono gli spettri di amplificazione;

CONSIDERATO CHE dall'esame della Relazione geologica a firma del Geol. D. Simoncelli, si desume che la zona d'intervento interessata dalla Variante urbanistica è classificata, nella Carta delle Idoneità territoriali, come "Area Idonea alla edificazione" con raccomandazioni da adottare nelle successive fasi di realizzazione dei singoli interventi;

TENUTO CONTO delle valutazioni e delle prescrizioni esposte nell'istruttoria tecnica "Relazione Vegetazionale d'ufficio, del 11/03/2014;

RITENUTO CHE, sulla base di quanto sopraesposto, ai fini della valutazione di fattibilità dell'intervento nei riguardi dell'assetto geomorfologico e vegetazionale, non si ravvisano motivi ostativi alla realizzazione del "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, ubicato nel Comune di Fiano Romano" così come proposto, a condizione che vengano rispettate adeguate prescrizioni, atinenti ai principi di precauzione e mitigazione dei fattori di rischio geologico;

#### DETERMINA

di esprimere 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 idrografico-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.

Il Direttore Regionale  
Ing. Bruno Placidi



## **Regione Lazio**

**DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA E RIFIUTI**

Atti dirigenziali di Gestione

Determinazione 1 aprile 2016, n. G03108

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS). PARERE MOTIVATO CONDIZIONATO AI SENSU DELL' ART.15 DEL D. LGS. 152/2006 E SS. MM. II. RELATIVO AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA "PALOMBARO - FELCIARE" - COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)**

**OGGETTO:** VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS). PARERE MOTIVATO CONDIZIONATO AI SENSI DELL' ART.15 DEL D. LGS. 152/2006 E SS. MM. II. RELATIVO AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA "PALOMBARO – FELCIARE" – COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI**

Su proposta del Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;

**VISTA** la Legge regionale n. 6 del 18 febbraio 2002, concernente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché le disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

**VISTO** il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1/2002 e s.m.i.;

**VISTA** la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i. " *Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*";

**VISTO** il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 " *Norme in materia ambientale e s.m.i.*";

**VISTA** la legge regionale 16 dicembre 2011 n. 16 " *Norme in materia ambientale e fonti rinnovabili*";

**VISTA** la Legge regionale 13 agosto 2011 n. 12 " *Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013*";

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12/06/2013, con la quale è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 del 26.06.2013 recante la modifica all'art. 20 del Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1 nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di valutazione ambientale strategica alla "Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti";

**VISTA** la determinazione n A05888 del 17/07/2013, concernente: "Soppressione, istituzione, modifica e conferma delle "Aree" e degli "Uffici" della Direzione Regionale "Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti" che prevede l'istituzione dell'Area denominata "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica";

**VISTA** la Delibera di Giunta Regionale n. 112 del 29/05/2013 con la quale è stato attribuito all'Arch. Manuela Manetti l'incarico di Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;

**VISTO** l'Atto di Organizzazione G00287 dell'11/10/2013 con il quale è stato conferito l'incarico di dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica all'arch. Maria Luisa Salvatori;

**VISTA** l'istanza presentata dal Comune di Fiano Romano (RM) nota prot. n. 19171 del 22/07/2014 - acquisita con prot. n. 426932 del 24/07/2014 - Valutazione Ambientale Strategica (VAS) - art. 13 del D.Lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. relativa alla Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona "Palombaro - Falciare";

**CONSIDERATO** che la competente Area "Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica" ha redatto la relazione istruttoria relativa al Piano indicato in oggetto, da considerarsi parte integrante della presente determinazione;

**RITENUTO** di dover procedere all'espressione del Parere motivato di VAS, ai sensi dell'art. 15 del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. sulla base dell'istruttoria tecnica sopraccitata;

#### **DETERMINA**

di esprimere, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii., Parere motivato condizionato relativamente al **Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona "Palombaro - Falciare"** nel Comune di FIANO ROMANO (RM) secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione.

Il presente provvedimento sarà inoltrato all'Autorità Procedente.

L' Autorità Procedente dovrà ottemperare a quanto indicato negli artt. 15, comma 2, 16, 17 e 18 del D.lgs. n.152/2006 e s.m.i.

Al fine di consentire l'attuazione di quanto previsto dall'art.17, comma 1, e 18, comma 3, l'Autorità Procedente dovrà trasmettere all'Autorità Competente, in formato digitale, la Dichiarazione di sintesi e le misure adottate in merito al monitoraggio da inserire sul proprio sito web.

Ai sensi dell'art.18, comma 4, le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio devono essere tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al piano o programma e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione o programmazione.

Il presente provvedimento è emanato in conformità alla parte II del D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e non sostituisce nessun altro parere o autorizzazione richiesti dalle vigenti norme.

Il presente Parere motivato sarà pubblicato sul BUR della Regione Lazio e sul sito web [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it).

Avverso il presente provvedimento è esperibile ricorso giurisdizionale innanzi al tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di 60 giorni dal ricevimento secondo modalità di cui al D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di 120 giorni.

Il Direttore  
Arch. Manuela Manetti



**OGGETTO:** VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS). PARERE MOTIVATO AI SENSI DELL' ART.15 DEL D. LGS. 152/2006 E SS. MM. II. RELATIVO AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO FINALIZZATO ALLA REGOLARIZZAZIONE DELL'ASSETTO URBANISTICO DELLA ZONA "PALOMBARO – FELCIARE" – COMUNE DI FIANO ROMANO (RM)  
RELAZIONE ISTRUTTORIA

**VISTA** la Legge regionale n. 6 del 18 febbraio 2002, concernente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio della Regione Lazio, nonché le disposizioni riguardanti la dirigenza ed il personale regionale;

**VISTO** il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1/2002 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

**VISTA** la Direttiva 2001/42/ce del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente

**VISTO** il Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 "Norme in materia ambientale e ss.mm.ii.;

**VISTA** la Legge regionale 13 agosto 2011 n. 12 "Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013";

**VISTA** la Deliberazione della Giunta Regionale n.148 del 12/06/2013, con la quale è stato adottato il Regolamento Regionale n. 11 del 26.06.2013 recante la modifica all'art. 20 del Regolamento Regionale 6 settembre 2002, n. 1 nonché all'Allegato B del medesimo Regolamento Regionale, che, a seguito di dette modifiche, trasferisce la competenza in materia di valutazione ambientale strategica alla "Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti";

**VISTA** la Determinazione n A05888 del 17 luglio 2013, concernente: "Suppressione, istituzione, modifica e conferma delle "Aree" e degli "Uffici" della Direzione Regionale "Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti" che prevede l'istituzione dell'Area denominata "Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica".

**PREMESSO** che:

- a) il Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona "Palombaro - Falciare" del Comune di Fiano Romano (di seguito "Piano") deve essere sottoposto a VAS in quanto rinviato alle procedure di cui agli artt. da 13 a 18 del D.lgs. 152/2006 e ss. mm. ii. (di seguito "il Decreto") a seguito dell'espletamento della Procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS conclusasi con Provvedimento n. G06183 del 28/04/2014;



- b) con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 09/07/2013 - controdedotta dopo le osservazioni con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 17/03/2014 è stato adottato dal Comune di Fiano Romano il Piano ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/1987;
- c) Con nota prot. n. 19171 del 22/07/2014 - acquisita con prot. n. 426932 del 24/07/2014 - il Comune di Fiano Romano (indicato di seguito come "Autorità Procedente"), ha trasmesso all'Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (di seguito "Autorità Competente"), il Rapporto Preliminare relativo al Piano in oggetto;
- d) La trasmissione del Rapporto Preliminare ha determinato l'avvio della fase di consultazione preliminare (scoping) di cui all'art. 13, comma 1, del Decreto.

**DATO ATTO** che:

- e) con nota prot. n. 489634 del 04/09/2014 l'Autorità Competente ha comunicato formalmente all'Autorità Procedente i seguenti Soggetti Competenti in materia Ambientale individuati congiuntamente:
- Regione Lazio - Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative:
    - ✓ Area Qualità dell'Ambiente e VIA;
    - ✓ Area Difesa del Suolo e Bonifiche;
    - ✓ Area Sistemi Naturali;
  - Regione Lazio - Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti
    - ✓ Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Province di Roma, Rieti e Viterbo);
  - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo:
    - ✓ Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio;
    - ✓ Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale;
    - ✓ Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le Province di Roma, Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo;
  - Provincia di Roma – Dipartimento VI - Governo del Territorio;
  - Provincia di Roma – Dipartimento IV - Servizi di Tutela Ambientale;
  - Autorità di Bacino del fiume Tevere;
  - Agenzia Regionale Parchi A.R.P.;
  - Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;
  - ASL Roma F;
  - Autorità ATO n. 2 Lazio Centrale;
  - ACEA ATO n. 2 S.p.A.

**CONSIDERATO** che il contributo atteso dai Soggetti Competenti è rappresentato da tutti i dati in loro possesso per definire l'analisi del contesto ambientale, osservazioni, suggerimenti o proposte di integrazione in fase preliminare alla elaborazione del Piano e soprattutto del Rapporto Ambientale, con particolare riferimento a dati ed indicatori, ai piani e programmi considerati nell'analisi di coerenza, alle strategie e agli obiettivi di sostenibilità ambientale.

**DATO ATTO** che:

- con nota prot. n. prot. 588137 del 23/10/2014, è stata convocata dall'Autorità Competente, per il giorno 26.11.2014, la conferenza di consultazione con i Soggetti Competenti in materia Ambientale, ai sensi dell'art. 13, comma 1 del Decreto;



- Con nota prot. n. 711181 del 22/12/2014 è stato trasmesso, all'Autorità Procedente ed ai Soggetti Competenti in materia Ambientale, l'esito della suddetta prima conferenza di consultazione (il verbale è indicato con "0");

**PRESO ATTO** che da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale sono pervenuti, ai sensi dell'art. 13, comma 1, del Decreto, i seguenti contributi utili alla definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale:

1. Nota prot. 354-14 del 22/09/2014 - acquisita con prot. n. 522931 del 23/09/2014 - dell'Ato2 Lazio Centrale.
2. Nota prot. n. 7514 del 22/09/2014 - acquisita con prot. n. 539763 del 30/09/2014 - Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale - Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo;
3. Nota prot. 562633 del 10/10/2014 - acquisita con prot. n. 573884 del 16/10/2014 - della Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Sistemi Naturali;
4. Nota prot. n. 64178 del 27/11/2014, acquisita con prot. n. 666142 del 01/12/2014, dell'Azienda ASL Roma F;
5. Nota prot. n. 63670 del 04/12/2014, acquisita con prot. n. 700572 del 17/12/2014, della Provincia di Roma – Dipartimento VI - Governo del Territorio e della Mobilità.
6. Nota prot. n. 20163 del 19/12/2014, acquisita con prot. n. 149669 del 18/03/2015, della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo;
7. Nota prot. n. 244 del 20/01/2015, acquisita con nota n. 31883 del 21/01/2015, dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere – Ufficio Studi e documentazione per l'assetto idrogeologico;
8. Nota prot. n. 6239 del 26/01/2015, acquisita con prot. n. 41225 del 26/01/2015, dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale del Lazio – ARPA LAZIO;
9. Nota prot. n. 152528 del 19/03/2015, acquisita con nota n. 158678 del 23/03/2015, della Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Difesa del Suolo e Bonifiche, di trasmissione della determinazione G03714 del 25/03/2014 con la quale l'Area medesima ha espresso il parere di propria competenza ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01;
10. Nota prot. n. 723457 del 20/03/2015, acquisita con prot. n. 155401 del 20/03/2015, dell'Area Area Pianificazione Paesistica e Territoriale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti;
11. Nota prot. n. 719097/14 del 20/04/2015, acquisita con prot. n. 215715 del 20/04/2015, dell'Area Area Urbanistica e Copianificazione Comunale (Province di Roma, Rieti e Viterbo) della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti.

**DATO ATTO** che:

- f) con prot. n. 306997 del 08/06/2015 l'Autorità Competente ha formalizzato la conclusione della fase di consultazione preliminare, di cui all'art. 13 comma 1 del Decreto, trasmettendo all'Autorità Procedente il "Documento di Scoping", fornendo le indicazioni necessarie per la definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale, anche sulla base delle osservazioni e contributi dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenute;



- g) l'esito della conferenza di consultazione ("0") e tutti i contributi pervenuti (da "1" a "11") costituiscono parte sostanziale ed integrante del "Documento di Scoping";
- h) di seguito vengono riportate le considerazioni specifiche indicate nel "Documento di Scoping", oltre a quelle generali che si intendono richiamate:
- *Ai fini della corretta elaborazione del Rapporto Ambientale, ad integrazione delle osservazioni specificate dai Soggetti Competenti Ambientali nei sopra elencati pareri dovranno essere considerati gli elementi di approfondimento indicati o anticipati da detti Soggetti nell'ambito dello svolgimento della seduta della conferenza di consultazione del 26.11.2014 di cui si allega il relativo verbale. Nel seguito si ricordano alcune principali criticità anticipate dalla scrivente AC e dai suddetti SCA in sede di svolgimento di detta conferenza nonché ulteriori elementi di approfondimento ritenuti utili:*
    - *In merito alla scelta degli obiettivi di sostenibilità si dovrà fare riferimento anche a quelli derivanti dalla normativa regionale in tema di sostenibilità (in particolare L.R. 38/99: art. 3 "Pianificazione territoriale ed urbanistica" e L.R. 6/2008: art. 3 "Sostenibilità energetico ambientale negli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica");*
    - *Occorre evidenziare gli aspetti di coerenza e adeguatezza della procedura urbanistica delineata tenendo conto degli obiettivi del Piano e dello stato giuridico dell'esistente. Infatti dal RP emerge che le questioni relative alla legittimità dell'esistente non sono ancora risolte in via definitiva. Tale aspetto risulta peraltro di particolare importanza nell'ambito delle valutazioni inerenti l'analisi della coerenza delle azioni di piano in relazione alle norme di tutela paesaggistica;*
    - *Deve essere maggiormente esplicitato il dato relativo al carico insediativo proposto, da riferirsi alle previsioni di dimensionamento dell'intero comune in base alle indicazioni dei piani sovraordinati – dalla documentazione appare assorbita dal Piano in esame la quota residua della possibilità di sviluppo decennale stabilita dal PTPG calcolata con riferimento alla capacità residua complessiva comunale da PRG vigente - e sulla base dell'analisi relative alla consistenza edilizia esistente e relativa qualificazione;*
    - *In relazione all'obiettivo del Piano di consentire la realizzazione dei servizi e delle funzioni pubbliche di cui l'ambito complessivo risulta carente siano esplicitati i meccanismi previsti a livello normativo per rendere efficace il recupero di detti deficit dotazionali;*
    - *Deve esser esplicitata la coerenza delle azioni di Piano rispetto alla situazione delineata dal sistema di pianificazione paesaggistica (PTP e PTPR). Ciò anche in considerazione del fatto che nel RP si fa riferimento ad una osservazione al PTPR. Allo stato, detto PTPR non ha concluso la fase di controdeduzione alle osservazioni presentate. A tale riguardo, dovranno essere verificate le proposte di zonizzazione alla luce delle classificazioni di cui agli elaborati di PTP vigenti e del PTPR e relativa normativa d'uso e più in generale alla luce del contenuto dei vincoli paesaggistici interessati. Tali analisi dovranno evidenziare le aree soggette a proposte di espansione o trasformazione del territorio e quelle già interessate da previsioni pianificatorie attuate o in attuazione. Tali considerazioni dovranno emergere anche da apposite tavole di sintesi del Rapporto Ambientale;*
    - *In relazione al punto precedente ai fini della suddetta verifica di coerenza con la normativa di tutela paesaggistica delle previsioni urbanistiche risulta opportuna una maggiore specificazione del contenuto di quelle proposte che potrebbero comportare elementi di criticità;*
    - *Il RA dovrà aggiornare le informazioni in merito agli aspetti attinenti la gestione della risorsa idrica tenendo conto che è stato approvato il nuovo Piano di Investimenti 2014-2017 che colloca*



- nel 2016 gli interventi di completamento per il depuratore Mascherone che interessa l'ambito in questione e prevede entro detto anno anche il collegamento del Peschiera;*
- *In merito al sistema di indicatori da utilizzare per il sistema di monitoraggio e per la verifica degli effetti delle azioni del Piano dovrà essere proposto un sistema di indicatori che renda agevole la relativa implementazione e di conseguenza il monitoraggio degli effetti del Piano della sua efficacia. A tale scopo gli indicatori vanno scelti in maniera tale da poter essere recuperati ad una scala adeguata ai contenuti del Piano;*
  - *Il RA dovrà dare conto delle fasi di partecipazione attivate per la comunicazione delle proposte e la condivisione delle scelte.*

**PRESO ATTO** che:

- con nota prot. n.19787 del 16/07/2015, acquisita al prot. n. 390950 del 20/07/2015 il Comune di Fiano Romano ha trasmesso un documento di riscontro alle osservazioni al Rapporto Preliminare formulate dall'Area Pianificazione Paesistica e Territoriale nella nota prot. n. 723457 del 20/03/2015, allegata al su menzionato documento di scoping con il numero "10", in cui si asseriva una presunta non conformità del PUA in oggetto al PTPR, per una limitata porzione lungo Via San Sebastiano, dovuta, secondo l'Autorità Procedente, ad un'incompleta lettura dell'attuale stato della pianificazione urbanistica nell'area di intervento;
- con Delibera di Consiglio Comunale n.34 del 28/07/2015 si dava mandato al Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio affinché fosse dato seguito alla procedura di VAS attraverso la redazione del Rapporto Ambientale, da predisporre secondo le indicazioni e raccomandazioni contenute nel documento di scoping;
- con nota prot. n. 29348 del 16/10/2015, acquisita al prot. n.561282 del 20/10/2015, l'Autorità Procedente ha trasmesso a tutti gli SCA individuati il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica relativa al Piano in argomento;
- con prot. n. 29524 del 19/10/2015, acquisita con prot. n. 583077 del 29/10/2015, in ottemperanza all'art. 13 commi 5 e 6 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., l'Autorità Procedente ha trasmesso all'Autorità Competente e alla Città Metropolitana di Roma Capitale copia della documentazione della proposta di Piano, unitamente al Rapporto Ambientale e alla Sintesi non tecnica dello stesso, con richiesta di provvedere al deposito in libera visione al pubblico;
- l'Autorità Procedente ha provveduto, ai sensi dell'art. 14 del Decreto, alla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 85 del 22/10/2015 (pagg. 182-183) dell'avviso di avvenuto deposito della documentazione ai fini della consultazione del pubblico;
- con successiva nota prot. n. 30434 del 26/10/2015, acquisita al prot. n. 589882 del 02/11/2015, l'Autorità Procedente ha comunicato l'avvenuta pubblicazione sul BURL nella quale dichiara di aver depositato presso gli uffici regionali e provinciali gli atti utili per la consultazione pubblica, come previsto al co. 6 dell'art. 13 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., e di aver pubblicato per la consultazione sul sito web del Comune di Fiano Romano all'indirizzo [www.comune.fianoromano.rm.it](http://www.comune.fianoromano.rm.it) nella sezione "Settore II (Tecnico) – Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio – Ufficio Urbanistica – Piano Urbanistico Attuativo Palombaro Felciare" tutta la documentazione e gli atti disponibili ai fini della consultazione per le eventuali osservazioni;



- a partire dal mese di novembre 2015 a seguito del trasferimento ad altra area del precedente funzionario Responsabile del Procedimento, veniva individuato un nuovo responsabile del Procedimento amministrativo;

**CONSIDERATO** che:

- i) dalla sopracitata pubblicazione sul B.U.R.L. è decorso il periodo utile di 60 giorni di cui all'art. 14 della Parte Seconda del Decreto per la presentazione delle osservazioni da parte del pubblico, terminato in data 21/12/2015.

**RILEVATO** che:

- j) entro il termine della consultazione pubblica, è pervenuta la seguente osservazione relativa alla Proposta di Piano, al Rapporto Ambientale e alla Sintesi Non Tecnica, ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.:
- nota prot. n.195075 del 15/12/2015, acquisita al prot. n. 711363 del 22/12/2015 della Città Metropolitana di Roma Capitale – Dipartimento VI “Governato del Territorio e della Mobilità” – Servizio 2 “Urbanistica e Attuazione del PTPG”;
- k) successivamente al termine della consultazione pubblica, è pervenuta la seguente ulteriore osservazione relativa alla Proposta di Piano, al Rapporto Ambientale e alla Sintesi Non Tecnica, ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.:
- nota prot. n.83 del 12/01/2016, acquisita al prot. n.15348 del 13/01/2016 dell’Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- l) con nota prot. n. 93 del 04/01/2016, acquisita al prot. n. 22272 del 18/01/2016, l’Autorità Procedente nel ricordare l’iter del Piano in argomento ha comunicato che non risultano pervenute osservazioni nel termine di scadenza indicato al precedente punto i;

**TENUTO CONTO** che il Rapporto Ambientale e la proposta di Piano hanno evidenziato i seguenti elementi utili ai fini della valutazione:

- Il piano particolareggiato è finalizzato alla ridefinizione dell’assetto urbanistico della zona “Palombaro–Felciare” secondo gli indirizzi espressi nella D.C.C. n. 4 del 14/02/2011. L’ambito del piano corrisponde in massima parte alla zona C, sottozona C3, del PRG vigente (approvato con D.G.R. n.2271 del 02/06/1998, modificato con due successive varianti generali approvate con D.G.R. n. 323 del 22/05/2007 e n. 316 del 08/07/2011), per la quale è prevista dalla disciplina urbanistica generale la possibilità di attuazione tramite intervento diretto. Tale ambito risulta allo stato attuale quasi interamente edificato con larga prevalenza di tipologie residenziali mono, bi e tri-familiari. L’attuazione tramite interventi diretti ha determinato un generale sottodimensionamento della dotazioni infrastrutturali e di spazi pubblici per il quale si richiede un intervento di riorganizzazione funzionale attraverso l’adeguamento delle opere di urbanizzazione e il reperimento di aree a standard per soddisfare i fabbisogni pregressi nel rispetto delle quantità minime definite dal D.M.1444/1968;



- L'ambito di intervento riguarda una estesa porzione degli insediamenti esistenti fra la via Tiberina a ovest e la via San Sebastiano a est, realizzati fra la fine degli anni '90 e primi anni del 2000 e caratterizzati per una edificazione a bassa densità, in larghissima prevalenza con destinazione residenziale. La maggior parte dei lotti risulta attualmente occupata con tipologie edilizie isolate mono o plurifamiliari. Sono presenti aree libere in misura residuale e modeste attività non residenziali prevalentemente concentrate lungo la via Tiberina. L'ambito di intervento del piano si estende complessivamente per 148 ettari ed è articolato in quattro settori contigui. La zona da sottoporre a pianificazione particolareggiata corrisponde in larga prevalenza con la sottozona C3 di PRG, estesa per circa 102 ettari, per la quale è stata prevista, dallo strumento urbanistico generale, la possibilità di attuazione tramite intervento diretto. Detta area è profondamente interconnessa con la restante parte della sottozona C3, per la quale, invece, il PRG ha previsto l'attuazione tramite un precedente piano urbanistico attuativo (PUA), già approvato e attualmente vigente (adottato con D.C.C. n.68/2000, controdedotto con D.C.C. n.17/2001 e approvato, previo parere favorevole regionale urbanistico e paesaggistico del 28/05/2002, ai sensi dell'art. 1 della L.R. n.36/1987 allora vigente, con D.C.C. n. del 30/07/2002). Secondo la classificazione del P.R.G. vigente dunque l'area di intervento riguarda in larga parte il comprensorio di Palombaro-Felciare classificato in sottozona C3 e destinato a espansione residenziale estensiva tramite intervento diretto per complessivi 102 ettari. Sono inoltre presenti le seguenti zone di piano:
  - sottozona C3 di espansione residenziale con obbligo di piano attuativo (P.U.A. vigente) – 21,9 ha;
  - sottozona D1 artigianale esistente – 0,7 ha;
  - sottozona E2 agricola normale – 4,7 ha;
  - sottozona F4 per standard urbanistici – 2,7 ha;
  - strade – 16,3 ha.;
- il Piano particolareggiato Palombaro-Felciare si propone, dunque, il perseguimento dei seguenti obiettivi generali di sostenibilità ambientale:
  1. riqualificare l'ambito di progetto intervenendo sul riequilibrio e sulla riqualificazione del sistema insediativo, sulle carenze infrastrutturali, di spazi pubblici e di servizi;
  2. integrare il sistema delle funzioni, oggi quasi esclusivamente di tipo residenziale, con la valorizzazione delle qualità ambientali, culturali e sociali del territorio anche attraverso l'inserimento di spazi per attività terziarie capaci di integrare la qualità della vita e la vitalità degli spazi pubblici previsti;
- l'iter di formazione del Piano ha riguardato inizialmente l'analisi dello stato attuale dell'edificato e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di:
  - verificare le dotazioni esistenti di infrastrutture e standard urbanistici;
  - definire le possibilità di trasformazione delle aree ancora libere;
  - individuare i possibili interventi per la ristrutturazione urbanistica dei lotti già edificati;
  - procedere alla revisione e razionalizzazione delle reti infrastrutturali;
- al fine di regolarizzare l'assetto urbanistico in essere e di reperire le aree destinate a standard urbanistici nelle immediate adiacenze dell'ambito di intervento, nonché di dare continuità agli interventi di riqualificazione della rete viaria e delle opere di urbanizzazione primaria, il



perimetro del piano attuativo include, oltre alla sottozona C3 ad attuazione diretta, 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.
- dal punto di vista dimensionale il piano prevede un dato complessivo di 209.690 mq di superficie utile lorda di cui il 63% già realizzato, il 6% derivante dalla regolarizzazione delle destinazioni d'uso e dal recupero di una quota dei locali accessori e delle pertinenze già realizzate, il 6% di residuo di PRG da completare sui lotti ancora liberi e il 26% di nuove previsioni da localizzare in aree già destinate all'edificazione. La superficie già realizzata include 131.220 mq di residenze esistenti (nonché una quota modesta di edifici terziari e produttivi) e una superficie stimata di 12.100 mq di annessi e pertinenze.

Le superfici di nuova realizzazione, per complessivi 65.780 mq, riguardano:

- interventi di ampliamento degli edifici esistenti e completamento dei lotti liberi (non adeguati, per dimensione o localizzazione, alla realizzazione di servizi pubblici) con un indice fondiario di 0,14 mq/mq per complessivi 11.620 mq (di cui circa 7.500 derivanti dal residuo di PRG);
- nuove realizzazioni per circa 31.000 mq derivanti dalle cessioni compensative delle aree a standard (di cui circa 6.000 derivanti dal residuo di PRG);
- eventuali nuove realizzazioni per circa 23.160 mq derivanti da superfici aggiuntive attribuite dall'Amministrazione comunale a titolo di incentivo per contributi straordinari dei privati alla realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione.

Gli abitanti teorici insediabili risultano pari a circa 6.580 abitanti così ripartiti: 4.200 riferiti alle volumetrie residenziali esistenti, 1.280 derivanti dalla regolarizzazione delle destinazioni d'uso attuali, 430 al residuo di PRG vigente, 1.690 di nuova previsione (di cui oltre 740 condizionati all'attivazione di forme di contributo da parte dei privati alla realizzazione delle opere pubbliche);

- Il piano particolareggiato prevede la realizzazione di aree a standard per complessivi 12,7 ettari con una dotazione media di oltre 19 mq pro capite. L'acquisizione delle aree per gli standard urbanistici è prevista tramite cessione compensativa secondo indici e densità differenziate in funzione dell'attuale regime dei suoli (rispetto a ipotetiche procedure di esproprio, tale procedura implica la possibilità di un consistente risparmio da parte dell'Amministrazione Pubblica, le cui disponibilità economiche possono essere impiegate per il raggiungimento di una quantità e qualità più elevata di servizi pubblici).

Le aree per servizi e attrezzature sono state concentrate in tre zone:

- lungo la via Tiberina, internamente al perimetro dell'ambito oggetto d'incarico utilizzando i lotti ancora ineditati più idonei dal punto di vista morfologico e localizzativo;



- all'incrocio fra la via Tiberina e la via Padova (destinata alla realizzazione della chiesa), esternamente al perimetro oggetto d'incarico, in area agricola, mediante l'inclusione di una zona concentrata, già parzialmente compromessa dall'avvio della realizzazione di un centro commerciale, e dalla recente localizzazione del nuovo centro parrocchiale;
- sulla via San Sebastiano esternamente al perimetro del Piano mediante l'inclusione delle fasce lungo la via Tiberina e San Sebastiano e dell'area centrale ricadenti nel P.U.A. limitrofo e confinante con l'ambito in attuazione diretta;

L'assetto morfologico degli spazi pubblici è stato elaborato attraverso singole schede progetto che indicano in dettaglio la zonizzazione. Si deve inoltre precisare che, per le aree stralciate dal vigente PUA Palombaro – Felciare e inserite nel piano, quelle già destinate a standard sono state confermate e non computate nelle nuove dotazioni previste, mentre i carichi insediativi derivanti dalle aree edificabili sono stati inclusi nel calcolo del fabbisogno complessivo;

- i dati su menzionati e il confronto/variazione con la situazione attuale esistente e pianificata vengono dichiarati nel Rapporto Ambientale e riportati nelle seguenti tabelle:

sottozona	Sup. ZTO prevista dal PRG vigente		Variazione di superficie (+/- ha)	Incidenza della variazione (%)
	(ha)	(%)		
C3	102,2	68,8%	-0,6	-0,6%
C3/PUA	21,9	14,7%	-6,4	-29,2%
D1	0,7	0,5%	-0,7	-100%
E2	4,7	3,2%	-4,7	-100%
F4 (standard)	2,7	1,8%	+11,0	+407,4%
strade e arredo	16,3	11,0%	+1,4	+8,6%

sottozona	Quota parte di sup. vincolata		Variazione quota parte sup. vincolata (+/- ha)	Incidenza della variazione (%)
	(ha)	(%)		
C3	38,5	37,7%	-1,4	-3,6%
C3/PUA	14,5	66,2%	-4,5	-31,0%
D1	0,2	0,5%	-0,2	-100,0%
E2	-	-	-	-
F4 (standard)	0,8	29,6%	+3,8	+475%
strade e arredo	3,7	22,7%	+2,3	+62,2%



	Volumetria prevista dal PRG vigente (mc)	Volumetria prevista dal PUA in variante (mc)	Variazione di volume (+ o - mc)
C3	357.500	630.700	+273.200
D1	14.700	6.400	-8.300
E2	1.000	18.700	+17.700
F4	0	17.900	+17.900

	Previsione del PRG vigente	Previsione del piano in variante	Variazione delle previsioni
N° ab. insediabili teorici	3.570	6.580	+3.010
Sup. Fondiaria (ha)	124,8	117,8	-7,0
Sup. per viabilità (ha)	16,3	17,7	+1,4
Sup. vincolata (ha)	57,7	57,7	-
Sup. totale per standard (ha)	2,7	13,7	+11,0

	Sup. prevista dal PRG vigente (mq)	Variazione di superficie (+ o - mq)	Standard (mq/ab)
Parcheggi Pubblici	-	1,7	2,5
Attrezzature collettive	2,7	2,4	6,6
Attrezzature per l'istruzione	-	6,9	10,4
Verde pubblico	-	6,9	10,4
<b>TOTALE</b>	<b>2,7</b>	<b>+11,0</b>	<b>19,5</b>

Per quanto riguarda l'altezza massima degli edifici di nuova edificazione il piano prevede un'altezza massima di 14,60 metri ridotta a max 9,50 m. per gli ambiti ricadenti all'interno del vincolo "Valle del Tevere" di cui alla D.G.R. n.10591/1989;

- dal punto di vista infrastrutturale, al fine di adeguare e/o migliorare la situazione attuale, sono previsti i seguenti interventi:
  - l'adeguamento, mediante allargamento della sede stradale, della gran parte della viabilità esistente internamente al quartiere e di connessione fra via Tiberina e via San Sebastiano in coerenza con quanto già previsto dal PRG vigente e con il PUA limitrofo per le aree originariamente ricadenti in quest'ultimo e incluse, invece, nel presente piano;
  - alcuni nuovi limitati tracciati di riconnessione e riarrangiamento del sistema viario complessivo interno all'area;



- l'infrastrutturazione e adeguamento della via Tiberina e delle sue principali intersezioni con la maglia di accesso al quartiere; in particolare, con la realizzazione di due snodi a raso fra la via Tiberina e le vie Padova e Venezia;
- per tutti i sistemi, idrico, fognario e di illuminazione pubblica è stata previsto un adeguamento che consenta una maggiore efficienza e, soprattutto il completamento della maglia esistente.

**VERIFICATO** che nel Rapporto Ambientale (par. 2.4), in merito alla legittimità degli interventi è stato evidenziato che:

- *l'ambito oggetto di studio è composto da due aree soggette a diversa normativa urbanistica. Il Piano Regolatore Generale prevede, infatti, per una delle due aree (C3) un'attuazione tramite strumento urbanistico attuativo, mentre per l'altra (C4) prevede intervento diretto;*
- *attualmente l'area in esame mostra un carattere prevalentemente residenziale in base alla destinazione d'uso individuata dal Piano Regolatore Generale. La condizione generale del territorio soggetto a intervento diretto risulta carente di una dotazione minima di spazi e servizi pubblici. Ciò rende l'area in questione un ambito privo di una struttura urbana adeguata capace di conferirle una idonea qualità e vivibilità dei luoghi. In relazione a queste considerazioni l'area necessita in maniera evidente di un'azione di riqualificazione;*
- *Tra il 2002 e il 2006 sono state rilasciate una parte delle concessioni edilizie relative alla zona C4 che sono state successivamente oggetto di procedure legali principalmente per una contestata applicazione della Norma Tecnica di Attuazione relativa alla zona in questione che prevedeva la realizzazione di sole case unifamiliari con orto. Nel 2006 è stata adottata una variante alle Norme Tecniche di Attuazione in relazione alla zona C4 che ha inserito la possibilità di realizzare anche case unifamiliari aggregate. Variante successivamente approvata con delibera di Giunta della Regione Lazio 323/2007. Contestualmente l'Amministrazione, al fine di adempiere alle prescrizioni della normativa vigente, in conformità con quanto previsto dalla legge regionale n. 28/1980 e s.m.i. ha redatto un Piano di Perimetrazione dei nuclei abusivi anche per tener conto del mutato stato di fatto nonché dello stato di diritto conseguente la presentazione delle domande di condono ai sensi della legge 326/2003 e L.R. 12/2004. Il Piano è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 19/12/2012 e controdedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 9/7/2013....Il Piano di perimetrazione dei nuclei abusivi non contiene dati sull'area oggetto del Piano Particolareggiato Palombaro-Felciare che viene classificata come area edificata in conformità al PRG vigente. Su tale area, edificabile dal 1974, insistono domande di condono limitate prevalentemente a cambi d'uso o ampliamenti;*

**PRESO ATTO** che nell'ultima sentenza relativa ai procedimenti penali suddetti (Corte di Appello di Roma del 11/06/2012), è stata disposto che *la confisca deve essere revocata nei confronti di tutti gli appellanti perché in contrasto con gli strumenti urbanistici e che secondo la Corte di Cassazione (sent. n. 23154 del 18/05/2006) l'autorizzazione a lottizzare emessa successivamente, così come l'approvazione di un piano di recupero urbanistico non configurano ipotesi di sanatoria della lottizzazione con estinzione del reato di lottizzazione abusiva, ma impediscono l'adozione del*



*provvedimento di confisca...* che in ogni caso va revocato dato che nell'area sono già in atto strumenti urbanistici del Comune di Fiano Romano che rendono lecite le medesime opere;

**VERIFICATO** che nel Rapporto Ambientale è riportato un inquadramento programmatico e pianificatorio, di cui un capitolo è dedicato al rapporto con altri piani e all'analisi di coerenza, all'interno della quale vengono analizzati diversi strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale sovraordinata e di settore, rispetto ai quali si rapporta il Piano in argomento:

- Pianificazione paesistica regionale PTP/PTPR
- Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG)
- Piano Regolatore Generale
- Piano Particolareggiato Palombaro
- Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino del Tevere
- Piano Regionale degli Acquedotti
- Piano di Tutela delle Acque Regionali (PTAR)
- Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria
- Piano di Zonizzazione Acustica
- Piano Gestione Rifiuti della Regione Lazio

- In particolare, viene messo a confronto quanto previsto dal Piano con le classificazioni di tutela della pianificazione paesistica dei PTP vigenti e con i paesaggi individuati dal PTPR adottato. L'area oggetto del piano in esame ricade per circa 60 ettari (tutta la porzione orientale del piano, lungo via di San Sebastiano) nel comprensorio della Valle del Tevere, nella zona a trasformabilità limitata del *sub-ambito di pianificazione paesistica G13 – Grande Tevere sud*. La disciplina urbanistica comunale prevedeva l'edificabilità in tale settore già prima dell'apposizione del vincolo dichiarativo del comprensorio della Valle del Tevere e dell'approvazione del piano paesistico (sia tramite il PRG, sia tramite il PUA già approvati e vigenti). Una piccola porzione ricade all'interno della fascia di rispetto del fosso dei Ponticelli per una estensione di 1,6 ettari. Nella zona a trasformabilità limitata, gli obiettivi di tutela posti dal PTP riguardano in particolare il contenimento del consumo di suolo per usi urbani e consentono l'attuazione delle previsioni del PRG vigente attraverso l'adozione di tipologie insediative a media densità con indice di edificazione territoriale compreso fra 0,4 e 2 mc/mq. Gli interventi in tali aree sono subordinati all'approvazione di piani attuativi "con l'obiettivo di contenere la formazione di nuclei e insediamenti sparsi a favore di interventi di completamento degli insediamenti esistenti";
- per ciò che riguarda l'assetto geomorfologico, il PAI non individua aree di pericolosità o di rischio nel territorio di Fiano Romano, mentre per quanto riguarda l'assetto idraulico il Rapporto Ambientale evidenzia che *non vi sono aree soggette a rischio esondazione nell'ambito territoriale in cui è inserito il piano in esame*;

**VERIFICATO** che nel Rapporto Ambientale, in merito al rapporto fra le varianti urbanistiche previste dal Piano adottato e le previsioni e la conformità con PTP e PTPR, come già riportato nella citata nota prot. n.19787 del 16/07/2015, acquisita al prot. n. 390950 del 20/07/2015 in riscontro alle osservazioni formulate dall'Area Pianificazione Paesistica e Territoriale (nota prot. n. 723457 del 20/03/2015), viene riportato quanto segue:



- Il Piano adottato come già riportato riguarda varianti urbanistiche caratterizzate da quattro diverse tipologie di modificazioni delle previsioni vigenti in particolare:
  1. Ambito con Variante al PRG da "Zona C3" ad intervento diretto a "Zona C4" ad intervento misto;
  2. Ambito con Variante al PRG da "Zona a servizi pubblici F4" (indice territoriale 0,60 mq/mq) con vincolo espropriativo decaduto a Zona a verde pubblico previa cessione volontaria con compensazione urbanistica (indice territoriale 0,09 mq/mq);
  3. Ambito con Variante del PUA C3 vigente da "Zona C3", con servizi pubblici in origine fortemente sottodimensionati e sottoposti ad esproprio, quindi allo stato decaduti ma con obbligo alla ripianificazione, a "Zona C4" con prevalente modifica delle aree libere, ad oggi edificabili, verso standard urbanistici per verde e servizi pubblici previa cessione volontaria delle aree con compensazione urbanistica (indice complessivo 0,20 mq/mq);
  4. Ambito con Variante al PRG da "Zona agricola" a "Zona C4" di nuovo impianto urbano, servizi e residenze con indice territoriale 0,06 mq/mq.
  
- Per quanto riguarda l'ambito n.1 l'area è interessata parzialmente dal vincolo paesaggistico e risulta conforme al PTP che prevede sull'intera area "tutela limitata" ed, inoltre, trova applicazione sia l'articolo 27 comma 5 bis sia il 27 bis comma 1 della LR 24/1998. Il PTPR risulta conforme in quanto trova applicazione l'art. 62 comma 3 delle Norme che fa salve le previsioni dei piani urbanistici generali 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 del PTPR. Peraltro l'area è stata oggetto di una osservazione, ex articolo 23 comma 1 della LR 24/1998, presentata a suo tempo dal Comune che è stata in parte accolta dal Consiglio Regionale (DCR 41/2007): essa varia sia il PTPR adottato sia il PTP vigente (anche se per quest'ultimo risulta ultronea e non necessaria in quanto la previsione urbanistica comunale è conforme al PTP che prevede per l'intera area "Tutela limitata" con rinvio alle previsioni del PRG vigente);
- Per quanto riguarda l'ambito n.2 la Variante riguarda una piccola area tutta ricadente in Zona F4 servizi pubblici del PRG, per questa valgono le indicazioni di conformità del punto 1 per il PTP; mentre per il PTPR che destina l'area a "Paesaggio agrario di valore" (Tav. A20), dunque in contrasto con la previsione del PRG vigente dal 1998, e oggetto di una segnalazione/osservazione del Comune, al contrario sussiste comunque la conformità ai sensi dell'art. 62 comma 3 sopra citato con una riserva di valutazione in sede di esame della ulteriore osservazione/segnalazione presentata dal Comune dopo l'adozione del PTPR. Va comunque osservato che l'area in questione è tutta interna al tessuto edilizio esistente la cui attuazione è stata determinata dall'approvazione del vigente PUA;
- 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;



- Per quanto riguarda l'ambito n.4 l'area non è interessata da beni paesaggistici. Le uniche aree agricole interessate dalla variante non sono beni paesaggistici.

In definitiva si evidenzia che le conclusioni del parere in ordine alla conformità del PTPR espresso dall'Area Pianificazione partono, come sopra evidenziato, da presupposti incompleti, infatti sono state considerate solo alcune parziali disposizioni normative contenute nel PTPR, ma non sono state prese in considerazione le disposizioni delle Norme del PTPR che consentono gli interventi contenuti nel PP in oggetto come indicato in più parti negli elaborati e relazioni del PP medesimo; in particolare tali incompleti riferimenti attengono all'applicazione dell'articolo 62 comma 3 e dell'articolo 62 comma 5...;

**VERIFICATO** in merito al carico insediativo proposto, che il Rapporto Ambientale, con riferimento alle previsioni di dimensionamento dell'intero comune e in base alle indicazioni dei piani sovraordinati ha rilevato quanto segue:

- il dimensionamento del piano in esame e l'incremento degli abitanti insediabili previsti risulta coerente con le dinamiche demografiche registrate negli ultimi decenni nel comune e compatibili con i criteri definiti dal PTPG all'rt. 55 delle norme tecniche che stabiliscono per Fiano Romano un incremento decennale programmabile limite del 24%, corrispondente a 3.640 abitanti;
- ...in sintesi il dimensionamento residuo residenziale del PRG vigente può essere stimato in  $634 + 731 + 560 = 1.925$  abitanti....Tenuto conto del residuo del piano descritto in precedenza il nuovo dimensionamento complessivo del PRG risulterebbe pari a  $1.925 + 1.690 = 3.615$ ...sostanzialmente in linea con quanto definito dal PTPG;
- E' opportuno rilevare tuttavia che si tratta di dati teorici largamente sovrastimati rispetto agli attuali standard abitativi. Dai dati anagrafici forniti dal Comune, risultano attualmente residenti nell'area quasi la metà degli abitanti teorici, ovvero circa 2.360 abitanti, con uno standard di occupazione degli alloggi largamente superiore a quello teorico stabilito dal Dm 1444/1968 (circa 200 mc/ab rispetto a 80-100 mc/ab fissati dal decreto);
- Adottando pertanto lo standard abitativo attuale di 200 mc/ab, gli abitanti complessivi per l'intero insediamento possono essere stimati in circa 3.500 unità. Tenuto conto dei 2.360 abitanti già insediati, l'incremento effettivo può essere valutato in circa 1.100 unità.

**VERIFICATO** che il Rapporto Ambientale contiene una analisi nella quale vengono individuate le misure di mitigazione in funzione degli obiettivi generali e specifici, effettuando un'analisi di coerenza tra gli obiettivi di Piano, le Azioni di Piano e gli obiettivi generali e specifici di ciascun Piano sovraordinato, nonché con la Normativa in campo ambientale sovraordinata i cui risultati sono sintetizzati nelle matrici/tabelle riportate nel Rapporto Ambientale stesso;

**VERIFICATO** che il Rapporto Ambientale ha evidenziato le criticità del contesto territoriale in cui il Piano si inserisce, in particolare si segnala quanto di seguito indicato relativamente agli aspetti attinenti la gestione della risorsa idrica:

- l'approvvigionamento idrico per l'intero Comune di Fiano Romano è garantito dal serbatoio Capodimonte, ubicato nel settore nord del territorio comunale, con una capacità di circa 700 mc e alimentato dall'acquedotto del consorzio idrico Peschiera e da pozzi locali (Val Casale). Sulla base dei dati forniti dall'Amministrazione comunale, la disponibilità di acqua potabile



*nel comune può essere valutata complessivamente sufficiente. Tuttavia nel corso del 2012 si sono manifestate condizioni di criticità con una significativa riduzione delle portate alle singole utenze, disagi e disservizi. Tali criticità hanno condotto l'Amministrazione comunale di Fiano Romano ad avviare un serrato confronto con l'ente gestore ACEA ATO 2 s.p.a. concordando misure temporanee finalizzate a limitare gli attuali disagi e avviare interventi strutturali sulla rete per risolvere nel breve periodo le situazioni di sofferenza. E' infatti già in avanzata fase di progettazione da parte di Acea ATO2 spa (progetto definitivo) il potenziamento dell'approvvigionamento idrico potabile del comune tramite l'alimentazione del serbatoio Capodimonte da una derivazione dal tronco di destra Tevere dell'acquedotto del Peschiera. Tale progetto è finalizzato a soddisfare l'intero fabbisogno idropotabile comunale sulla base della popolazione futura attesa e a migliorare il livello qualitativo del servizio offerto;*

- *per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui sono presenti tre depuratori in località Doria, Guance Rosse e Mascherone. Il primo, posto nel settore settentrionale del territorio comunale a servizio del nucleo capoluogo, è stato oggetto di interventi di potenziamento da parte di AceaATO2 in corso di completamento per una capacità di 9.000 AE. Il secondo è un piccolo impianto di livello locale con capacità di 350 AE. Il terzo, posto in prossimità del casello autostradale, serve tutto il settore sud del territorio comunale, inclusa quindi l'area di intervento del piano particolareggiato, con una capacità attuale di 9.500 AE. Il depuratore del Mascherone è attualmente saturo e l'ente gestore non consente ulteriori nuovi allacci. E' stato tuttavia già predisposto un progetto di potenziamento per portare la capacità dell'impianto a 12.000 AE e rispondere in tempi brevi alle esigenze di sviluppo del territorio fianese. Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una sezione di denitrificazione e di una linea per il trattamento centralizzato dei fanghi provenienti da altri piccoli impianti esistenti nell'area nord dell'ATO2. Va inoltre ricordato che l'area di intervento è inserita in un contesto già largamente urbanizzato e dotato di reti idriche e fognarie sulle quali sono già in corso interventi di potenziamento e ammodernamento da parte dell'ente gestore;*
- *in merito all'ampliamento del depuratore Mascherone e all'approvvigionamento idrico il gestore del S.I.I. ACEA ATO2 s.p.a. con nota prot. n. 12479 del 27/05/2015, acquisita al prot. n. 294997 del 29/05/2015, ha comunicato che il nuovo piano investimenti, per il periodo 2014-2017 approvato in Conferenza dei Sindaci il 10-07-2014, prevede il potenziamento del depuratore "Mascherone", che consentirà un trattamento dei reflui fino a 12.000 AE fine 2016, e il collegamento della condotta DN300 al Peschiera Destro, con fine lavori prevista per fine 2016, esprimendo per il Piano in argomento, alla luce di quanto su esposto, parere tecnico favorevole subordinato alle tempistiche degli interventi richiesti;*
- *il Comune ha inoltre informato l'Autorità Competente che l'ACEA ATO 2 S.p.a. con successiva nota prot. n. 9131 del 28/01/2016 ha comunicato che è stato aggiudicato l'appalto per l'ampliamento del depuratore ed allo stato attuale è in corso la progettazione esecutiva da parte dell'Impresa esecutrice, propedeutica alla richiesta di "nulla osta" al Genio Civile. Tenuto conto dei tempi medi per il rilascio di tale "nulla osta", si può prevedere l'inizio dei lavori, la cui durata presunta è di sei mesi, entro il mese di maggio 2016;*
- *gli ammodernamenti e adeguamenti indicati nei precedenti due punti sono riportati nella programmazione degli investimenti 2012-2015 prevista dall'Autorità d'ambito ATO2, nonché nel Programma degli Interventi 2014-17 che si pone l'obiettivo di programmare interventi*



finalizzati a superare le principali criticità quali-quantitative e di eliminare le limitate situazioni di non conformità qualitativa delle acque e di garantire una maggiore affidabilità del servizio nei Comuni in cui sono già stati realizzati gli interventi per il rientro nei limiti imposti dalla normativa. Il programma degli interventi 2014-2017 prevede il prosieguo degli investimenti per l'emergenza idrica e ambientale. Per il superamento dell'emergenza idrica sono previsti investimenti sia nel quadriennio che negli anni successivi per il completamento delle opere inserite nel cronoprogramma, mentre per il superamento dell'emergenza ambientale sono previsti ulteriori finanziamenti nel quadriennio e per il loro completamento;

- in virtù delle criticità su indicate il Piano prevede che le autorizzazioni per le nuove edificazioni (a meno del Comparto C01, nuovo complesso parrocchiale e relativa edilizia di compensazione secondo quanto previsto con atto di impegno e concordamento di cui alla D.C.C. 62/2012 sottoscritto il 21/11/2012) siano subordinate all'ammodernamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché *alla cessazione dello stato di emergenza idrica, da ratificare attraverso specifico provvedimento dell'Amministrazione comunale*;

**VERIFICATO** che il Rapporto Ambientale individua una serie di misure per impedire, ridurre e compensare eventuali impatti negativi sull'ambiente con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

Promozione di interventi finalizzati a conseguire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico			
TEMATICA AMBIENTALE	AZIONE	MISURA DI MITIGAZIONE	ART. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Gestione della risorsa idrica	Azione 6.A - Attuazione del piano per fasi direttamente collegate alla realizzazione degli interventi di adeguamento e potenziamento di impianti idrici e di depurazione a servizio dell'intero territorio comunale dal gestore del servizio idrico integrato	Per tutti i sistemi, idrico, fognario e di illuminazione pubblica è stato previsto un adeguamento che consenta una maggiore efficienza e, soprattutto il completamento della maglia esistente. Ciò impone di subordinare l'attuazione del presente Piano ad una programmazione che tenga conto, nel tempo, dell'effettivo livello di adeguamento degli impianti. Ricorso dell'amministrazione Comunale, ai fini dell'acquisizione delle aree per adeguamento e potenziamento dell'urbanizzazione primaria, al meccanismo della cd. Cessione Compensativa.	Relazione illustrativa, Paragrafo 2.2.2. Reti tecnologiche, p. 21  TITOLO III - OPERE DI URBANIZZAZIONE E OPERE DI RIQUALIFICAZIONE Art. 13 - Generalità Art. 14 - Opere urbanizzazione primaria Art. 15 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
Gestione della risorsa idrica Aria, acqua, fattori climatici, suolo e sottosuolo	Azione 6.B - Previsione di una fascia di inedificabilità lungo il fosso di Ponticelli a tutela del corso d'acqua degli insediamenti	Salvaguardia idrogeologica del corso d'acqua di Ponticelli e divieto di edificazione per una fascia di m. 50,00 dagli argini del fosso. Creazione di una fascia di rispetto che sarà mantenuta tale fino a quando non saranno effettuate le necessarie opere per la messa in sicurezza del corso d'acqua.	Art. 40 - Vincolo idrogeologico temporaneo: fosso ponticelli
Energia	Azione 6.C - Individuazione di una fascia di inedificabilità lungo il tracciato dell'elettrodotto	Applicazione di un vincolo inibitorio sull'elettrodotto "doppio trono" Roma-Firenze, nella tratta SSE Gallesse - SSE Capena secondo quanto disposto dal decreto ministeriale 29/05/2008. Creazione di una fascia di m. 16,60 dagli assi delle polifase, per una profondità complessiva di asservimento pari a m. 37,20.	Art. 41 - Vincolo elettrodotto



TEMATICA AMBIENTALE	AZIONE	MISURA DI MITIGAZIONE	ART. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Paesaggio e beni culturali	Azione 6.D - Utilizzo negli interventi edilizi di materiali e finiture coerenti con il contesto insediativo e la tradizione costruttiva locale	Rispetto nelle costruzioni di nuovo impianto, dei criteri congruenti con il sito d'intervento, impiegando tipologie, tecnologie costruttive e materiali della tradizione o comunque di provenienza locale, nell'ottica della semplicità e linearità delle scelte.	Art. 11 - Norme generali per l'edificazione
Energia Aria, acqua, fattori climatici	Azione 6.E - Definizione di criteri e requisiti per l'efficienza energetica degli interventi edilizi	Classificazione, per gli edifici di nuova costruzione e quelli oggetto di ristrutturazione, in base alla destinazione d'uso, secondo quanto previsto all'art. 3 del dpr n. 412/93 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia". - Isolamento termico e involucro edilizio o Controllo della trasmittanza termica, eliminazione dei consumi energetici per il riscaldamento ed il raffrescamento degli ambienti. o verifica dell'assenza di condensazioni superficiali secondo la normativa tecnica vigente. o Per gli immobili di nuova progettazione, predisposizione dello studio dell'involucro edilizio e definizione dell'Indice di prestazione energetica e dell'Attestato di qualificazione energetica - Comfort estivo o prescrizione di sistemi solari schemanti esterni per limitare i fabbisogni di climatizzazione estiva e contenere la temperatura interna degli ambienti - Apporti solari passivi e attivi: o Riduzione del fabbisogno di riscaldamento e utilizzo di apporti solari passivi. - Impianti o installazione di impianti che sfruttino fonti di	Art. 21 Requisiti per l'efficienza energetica degli edifici
		energia rinnovabili e terminali di erogazione a bassa temperatura per la riduzione del fabbisogno energetico da fonte non rinnovabile o installazione di dispositivi per la regolazione della temperatura nei singoli locali al fine di non determinare sovrariscaldamento per effetto degli apporti solari e degli apporti gratuiti interni. - Illuminazione naturale o Agevolazione nell'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale	
Gestione della risorsa idrica Aria, acqua, fattori climatici, suolo e sottosuolo	Azione 6.F - Adozione di misure per il risparmio idrico e la riduzione dei consumi idro-potabili negli edifici e per il recupero delle acque meteoriche	Installazione, in linea con quanto già previsto dall'art. 4 della L.R. 6/2008, di dispositivi tecnici, da applicare all'impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile. Predisposizione, per gli interventi di nuova costruzione, di sistemi per il recupero delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile (e/o di falda). Consentire inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento, di una minore quantità d'acqua, in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.	Art. 22 - Risparmio idrico  Art. 25 - Recupero delle acque meteoriche Elaborato 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
Aria, acqua, fattori climatici	Azione 6.G - Utilizzo di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità	Utilizzo di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità degli edifici di progetto	Art. 23 - Utilizzo di materiali bioecologici
Gestione della risorsa idrica Aria, acqua, fattori climatici, suolo e sottosuolo	Azione 6.H - Definizione di indici di permeabilità obbligatori per il trattamento degli spazi scoperti nelle diverse zone di piano	Garantire un indice di permeabilità alto Utilizzo di pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia o di giardini pensili, in misura comunque non superiore al 50% negli spazi permeabili sia della loro superficie.	Art. 12 - Norme di impianto per le aree a destinazione pubblica Art. 34 - Zona di riqualificazione e completamento edilizio Art. 37 - Aree per edilizia di compensazione



TEMATICA AMBIENTALE	AZIONE	MISURA DI MITIGAZIONE	ART. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Radiazioni Energia	Azione 6.I - Definizione di requisiti prestazionali obbligatori per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici	Utilizzo di impianti a pannelli solari o fotovoltaici per il riscaldamento dell'acqua sanitaria	Art. 24 - Utilizzo del solare termico e del fotovoltaico
Flora, fauna e biodiversità	Azione 6.L - Trattamento delle aree a verde con una adeguata copertura vegetazionale di specie autoctone o naturalizzate secondo un abaco delle essenze arboree e arbustive selezionate per limitare le esigenze irrigue	Realizzare, per quanto possibile, una cintura verde lungo il perimetro sud ed est della zona, al fine di incrementarne la qualità ambientale e distanziare l'edificazione dagli assi stradali. Filari alberati La scelta delle specie vegetali e arboree dovrà avvenire sulla base di quanto riportato nell'abaco delle essenze di cui alla tav.P.6.6. e, comunque, sotto il coordinamento dell'A.C. Le aree verdi all'interno del P.P. Palombaro-Falciare dovranno essere realizzate, anche per fasi, a seguito di specifica progettazione unitaria utilizzando specie vegetali autoctone o naturalizzate (vd. P.6.6. abaco delle specie arboree e arbustive), sia per quanto riguarda le alberature che gli arbusti e i prati, tutte con caratteristiche di poca esigenza sotto il profilo irriguo.	Relazione illustrativa p. 19  Art. 12 - Norme di impianto per le aree a destinazione pubblica  Art. 32 - Verde pubblico attrezzato e per lo sport  Elaborato P.6.6. Abaco delle specie arboree e arbustive Sc. 1:5.000

Per le misure di tutela dei beni archeologici e di recupero paesaggistico, il Rapporto Ambientale riporta il ricorso nell'attuazione degli interventi, alle metodologie dell'archeologia preventiva definite dall'art. 28, co. 4 del Dlgs 42/2004, nonché il 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.

**VERIFICATO** che il Rapporto Ambientale contiene gli Obiettivi del Piano, costituenti il quadro di riferimento per la specificazione delle Azioni di attuazione, e tra gli stessi viene effettuata una apposita analisi di coerenza interna:

Obiettivi:

n.	Obiettivo
OBBIETTIVO 1	Adeguamento e sistemazione delle reti infrastrutturali e del sistema degli spazi pubblici e delle urbanizzazioni primarie
OBBIETTIVO 2	Riorganizzazione del quartiere di Palombaro-Falciare e realizzazione degli standard urbanistici per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e previsti
OBBIETTIVO 3	Completamento del tessuto urbano esistente e recupero ad usi residenziali di una parte degli spazi accessori e pertinenziali già edificati
OBBIETTIVO 4	Integrazione delle funzioni residenziali attualmente presenti con l'insediamento di attività terziarie e di servizio in grado di migliorare le condizioni di vivibilità dell'insediamento e degli spazi pubblici e con la previsione di spazi di aggregazione e/o per la localizzazione di attrezzature internamente al tessuto edificato
OBBIETTIVO 5	Contenuto aumento delle capacità edificatorie funzionali al completamento del tessuto urbano esistente e all'acquisizione delle aree a standard e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite meccanismi di cessione compensativa
OBBIETTIVO 6	Promozione di interventi finalizzati a conseguire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico



Azioni: per ogni obiettivo su menzionato il Rapporto Ambientale riporta le azioni correlate al raggiungimento dell'obiettivo:

Obiettivi	Azioni
OBBIETTIVO 1 - Adeguamento e sistemazione delle reti infrastrutturali e del sistema degli spazi pubblici e delle urbanizzazioni primarie	AZIONE 1.A - Utilizzo e adeguamento della viabilità di accesso esistente e ridisegno mediante brevi nuovi interventi integrativi
	AZIONE 1.B - Utilizzo e potenziamento delle reti e dei sottoservizi esistenti
OBBIETTIVO 2 - Riorganizzazione del quartiere di Palombaro-Falciare e realizzazione degli standard urbanistici per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi e previsti	AZIONE 2.A - Realizzazione e completamento di aree a standard già previste nei tessuti edificati per 26.000 mq
	AZIONE 2.B - Reperimento di ulteriori aree a standard nei lotti liberi dei tessuti edificati per 85.000 mq
	AZIONE 2.C - Realizzazione di un nucleo urbano di servizi all'incrocio fra la via Tiberina e la via Padova, destinata alla realizzazione della chiesa, per circa 22.000 mq
OBBIETTIVO 3 - Completamento del tessuto urbano esistente e recupero ad usi residenziali di una parte degli spazi accessori e pertinenziali già edificati	AZIONE 3.A - Regolarizzazione degli usi residenziali di una parte degli spazi accessori e pertinenziali già edificati per circa 12.100 mq di SUL
	AZIONE 3.B - Localizzazione nuovi interventi residenziali in aree già destinate all'edificazione con riduzione delle superfici fondiarie
OBBIETTIVO 4 - Integrazione delle funzioni residenziali attualmente presenti	AZIONE 4.A - Insediamento di attività terziarie e di servizio in grado di migliorare le condizioni di vivibilità dell'insediamento e degli spazi pubblici
OBBIETTIVO 4 - Contenuto aumento delle capacità edificatorie funzionali all'acquisizione delle aree standard e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione tramite meccanismi di cessione compensativa	AZIONE 4.A - Conferma del residuo di PRG vigente e completamento del tessuto e degli edifici esistenti per 11.620 mq di SUL
	AZIONE 4.B - Previsione di 54.160 mq di SUL aggiuntiva per la cessione compensativa delle aree a standard e a titolo di incentivo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione
OBBIETTIVO 6 - Promozione di interventi finalizzati a conseguire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico	AZIONE 6.A - Attuazione del piano per fasi direttamente collegate alla realizzazione degli interventi di adeguamento e potenziamento impianti idrici e di depurazione a servizio dell'intero territorio comunale dal gestore del servizio idrico integrato
	AZIONE 6.B - Previsione di una fascia di inedificabilità lungo il fosso di Ponticelli a tutela del corso d'acqua degli insediamenti



Obiettivi	Azioni
	AZIONE 6.C – Individuazione di una fascia di inedificabilità lungo il tracciato dell'elettrodotto
	AZIONE 6.D – Utilizzo negli interventi edilizi di materiali e finiture coerenti con il contesto insediativo e la tradizione costruttiva locale
	AZIONE 6.E – Definizione di criteri e requisiti per l'efficienza energetica degli interventi edilizi
	AZIONE 5.F – Adozione di misure per il risparmio idrico e la riduzione dei consumi idro-potabili negli edifici e per il recupero delle acque meteoriche
	AZIONE 5.G - Utilizzo di materiali da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità
	AZIONE 5.H – Definizione di indici di permeabilità obbligatori per il trattamento degli spazi scoperti nelle diverse zone di piano
	AZIONE 5.I – Definizione di requisiti prestazionali obbligatori per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici
	AZIONE 5.L – Trattamento delle aree a verde con una adeguata copertura vegetazionale di specie autoctone o naturalizzate secondo un abaco delle essenze arboree e arbustive selezionate per limitare le esigenze irrigue

**VERIFICATO** che il Rapporto evidenzia come vi sia stato un costante processo di confronto e partecipazione con gli abitanti. I principali incontri che si sono organizzati e tenuti nella fase preliminare di redazione della proposta sono i seguenti:

- 4 febbraio 2011 – assemblea pubblica presso l'Aula Consiliare per l'illustrazione del parere legale dell'Avv. Lavitola riguardo le possibili soluzioni tecniche alle vicende giudiziarie relative alle modalità di edificazione nella zona;
- 27 ottobre 2011 – incontro tra il Comitato Palombaro Felciare e i progettisti incaricati;
- 11 maggio 2012 – incontro con l'associazione "le Felci" presso la Chiesa di S. Maria ad pontem per la presentazione della bozza di Piano;
- 12 ottobre 2013 – assemblea pubblica promossa dall'associazione "le Felci" presso il Castello Ducale per la presentazione del Piano adottato.

Il Rapporto evidenzia dunque come il processo partecipativo abbia accompagnato tutto l'iter procedurale e sia stata utilizzato per la definizione di ogni aspetto concernente il piano attuativo, dalla determinazione della sua forma in termini di strumento urbanistico, all'individuazione dei suoi contenuti, alla verifica della sua rispondenza agli obiettivi prefissati in occasione della presentazione della proposta definitiva;

**VALUTATO** che il Rapporto Ambientale ha evidenziato le correlazioni degli obiettivi e delle azioni del Piano con gli strumenti di pianificazione/programmazione territoriale sovraordinata e di settore, individuando e valutando gli specifici effetti indotti dagli interventi sulle componenti ambientali e socio-economiche.



**VERIFICATO** che il Rapporto Ambientale contiene un capitolo (n. 8) dedicato alle ragioni della scelta delle alternative (di cui alla lett. h) allegato IV al DLgs. 152/2006), dalla quale vengono considerate due ipotesi possibili e valutate dal punto di vista economico, ambientale e sociale effettuando una verifica di sostenibilità della proposta tramite un'analisi matriciale ed esprimendo un'analisi di coerenza della scelta effettuata in merito alle ipotesi suddette;

**CONSIDERATO** che il Rapporto Ambientale contiene un sistema dei possibili indicatori per il Programma di monitoraggio dell'attuazione del Piano (cap.10), relazionato agli obiettivi specifici del Piano stesso, rispondendo in termini di adeguatezza a quanto previsto dall'art.18 del decreto;

**VERIFICATO** che nel Rapporto Ambientale, in un capitolo specifico (cap. 9), è stata fornita evidenza delle modalità di recepimento delle osservazioni e dei contributi emersi nella fase di consultazione preliminare e riportati nel "Documento di Scoping" di cui al precedente punto h);

**VALUTATO** che:

- la maggior parte dei contributi forniti dai Soggetti con Competenza Ambientale durante la fase di consultazione preliminare (Scoping) sono stati recepiti in modo sostanziale nella stesura finale del Rapporto Ambientale e del Piano;
- in relazione agli effetti sulla componente suolo e sottosuolo, legati alle caratteristiche geologiche e idrogeologiche dell'area (art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R.L. 2649/99) risulta già ottenuto il parere favorevole con prescrizioni dalla competente Area Regionale con Determinazione n. G03714 del 25/03/2014;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione di cui al precedente punto i), ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., sono pervenute due osservazioni da parte degli SCA individuati come già indicato ai precedenti punti j) e k);

**CONSIDERATO** che nelle osservazioni su menzionate si evidenzia quanto segue:

- La Città Metropolitana di Roma Capitale nella nota prot. n. 195075 del 15/12/2015, con riferimento a quanto già evidenziato all'interno della fase di consultazione conclusa con il documento di scoping 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.*

Nel Rapporto Ambientale in merito a tali aspetti prescrittivi si dichiara (cap. 9 – punti 10, pag. 161) che *le modifiche richieste delle norme tecniche saranno effettuate in fase di definitiva approvazione del piano e saranno dettagliatamente descritte nella relazione di sintesi prevista all'a.17, co.1, lett.b) del DLgs 152/2006.*

L'Ente Provinciale pertanto invita *prima della presentazione del Piano per l'approvazione, a procedere alle opportune revisioni del Piano tenendo conto di quanto osservato;*

- *l'Autorità di Bacino del Fiume Tevere nella nota prot. n. 83 del 12/01/2016 comunica che dal rapporto ambientale si evince che le osservazioni formulate da questa Autorità sono state recepite nel Rapporto Ambientale chiedendo all'Autorità Procedente di comunicare 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;*

**PRESO ATTO** che nella riunione di valutazione effettuata in data 19/02/2016 tra Autorità Competente e Autorità Procedente, i rappresentanti del Comune di Fiano Romano hanno dichiarato di aver recepito tutte le indicazioni contenute nel Documento di Scoping, comunicando di non aver ricevuto ulteriori osservazioni al Rapporto Ambientale pubblicato, oltre a quelle già indicate precedentemente;

**RITENUTO** pertanto non necessario, alla luce di quanto sopra, convocare detti Soggetti con Competenza Ambientale per una conferenza di valutazione, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 152/06;

**TENUTO CONTO** delle attività tecnico-istruttorie di cui all'art.15, comma 1 del Decreto, nonché degli esiti delle consultazioni di cui sopra;

**VISTO** l'art.5, comma 1, lett. m-ter) del Decreto che definisce il Parere motivato quale provvedimento obbligatorio con eventuali osservazioni e condizioni che conclude la fase di valutazione di VAS, espresso dall'Autorità Competente sulla base dell'istruttoria svolta e degli esiti delle consultazioni;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO**

Si esprime parere motivato favorevole, ai sensi dell'art. 15 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. al Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona "Palombaro - Falciare" del Comune di Fiano Romano in quanto compatibile con gli obiettivi di tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale, alle seguenti 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;

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 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 riutilizzo;
- 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 a 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.

Il Responsabile del Procedimento  
F.to Ing. Ferdinando Maria Leone

Il Dirigente  
F.to Arch. Maria Luisa Salvatori





**Città metropolitana  
di Roma Capitale**

Dipartimento VI "Governato del territorio e della  
Mobilità"  
Servizio 2 "Urbanistica ed Attuazione del PTPG"

A.O.O. Città Metropolitana di Roma Capitale - Ufficio 6/	
2 Anno <u>2015</u>	Classificazione <u>PTA</u>
Fascicolo.....	
N. <u>19507/15</u>	Data <u>15/12/15</u>

Roma,

**REGIONE LAZIO**  
Dipartimento Istituzionale e Territorio  
Direzione Regionale Territorio, Urbanistica,  
Mobilità e Rifiuti  
Area Autorizzazioni Paesaggistiche e  
Valutazione Ambientale Strategica  
Via del Giorgione, n.129  
00147 Roma

**COMUNE DI FIANO ROMANO**  
Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio  
Piazza Matteotti, 2  
00065 Fiano Romano

**Oggetto: Comune di Fiano Romano. Rapporto preliminare relativo a "Piano Urbanistico Attuativo finalizzato alla regolarizzazione dell'assetto urbanistico della zona Palombara-Felciare".  
Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art.13 del D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii. Proposta di piano, Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica.**

Le presenti valutazioni sono rese nell'ambito di quanto previsto al comma 5 dell'art.13 del D.lgs 152/06, ed hanno ad oggetto la proposta di Piano, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non Tecnica, redatta a seguito della fase di consultazione e del documento di scoping, relativa al Piano attuativo in variante al PRG in località Palombara -Felciare nel Comune di Fiano Romano.

In riferimento all'argomento in oggetto, esaminata la documentazione pervenuta (*nota del 16/10/2015 prot. n.29348, acquisita agli atti con prot. n. 155920/15 del 19/10/2015*), visto il parere espresso dal Servizio 1 (*RIF. n. 18932/2015 del 14.12.2015*), preso atto che la proposta di Piano particolareggiato non risulta modificata rispetto a quanto precedentemente trasmesso e già adottato con DCC n.32 del 9/7/2013, la scrivente Amministrazione rileva quanto segue.

Da quanto riportato nel Rapporto Ambientale l'Autorità Competente, conclusa la fase di consultazione

In relazione alla suddetta fase di consultazione questa Amministrazione, con nota prot.n. 63670/14 del 04.12.2014, al fine esclusivo di definire la portata ed il livello di dettaglio delle informazioni da includere sul Rapporto Ambientale, ha espresso le proprie valutazioni sul Piano in esame, evidenziando in

via A. Bagnoni, 8 Sc. A, Piano 2° - 00153 Roma  
tel. 06 67664925/4951/4939 - fax 06 67667726  
e-mail: urbanistica@citametropolitanaroma.gov.it  
PEC: protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it



Dipartimento VI "Governato del territorio e della Mobilità" - Servizio 2  
Urbanistica ed Attuazione del PTPG

1



particolare la necessità di elaborare nell'ambito del Rapporto Ambientale i chiarimenti e approfondimenti di seguito sintetizzati:

1. Rispetto all'obiettivo del Piano di perseguire l'aumento delle previsioni edificatorie del PRG vigente per la regolarizzazione dell'assetto urbanistico dimensionando *"nuovamente la previsione del PRG attraverso l'aumento degli indici di densità territoriale in relazione alla situazione d'incremento demografico ed edilizio venutosi a creare in base all'interpretazione e applicazione delle vigenti disposizioni normative, ritenute dalle sentenze in essere non legittime"*, questa Amministrazione, esprimendo perplessità, richiedeva una valutazione da parte dell'Ente regionale in merito alla possibilità di introdurre legittimamente previsioni urbanistiche volte a sanare o "regolarizzare" situazioni non conformi a legge, attraverso l'incremento degli indici, cambi di destinazione o disposizioni per il recupero ai fini abitativi di sottostetti esistenti, per interventi di fatto già realizzati, sia alla possibilità di introdurre variazioni di indici di fabbricazione in aree già utilizzate a fini edificatori, contrariamente a quanto affermato da consolidata giurisprudenza. |

Nello specifico, non essendo allegato il Documento di scoping emesso dall'autorità Competente regionale non risulta possibile esaminare le valutazioni effettuate nel merito.

2. In relazione alla proposta di assetto dell'area corrispondente in parte ad "Ambito ricadente in Zone di Integrazione ex zona F4" di cui all'art.37 comma 2, delle NTA del PUA e parte a "Verde pubblico attrezzato e per lo sport" di cui all'art.32 delle NTA, si richiedeva la riformulazione della proposta progettuale, finalizzata a rendere compatibile la proposta alle direttive e prescrizioni del PTPG, introducendo modifiche volte:
  - alla riduzione della quantità delle pavimentazioni al fine di ridurre l'impermeabilizzazione del suolo ed l'incremento della densità delle presenze arboree ed 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 presistenze arboree, rappresentate da un rilevante numero di esemplari di olivo (*Olea europaea*);
  - 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 delle attrezzature necessarie all'allestimento dell'area in funzione della fruizione pubblica.

Nel merito la proposta progettuale non risulta rimodulata, atteso che gli elaborati del Piano sono rimasti

*saranno effettuate in fase di definitiva approvazione del piano e saranno dettagliatamente descritte nella relazione di sintesi prevista all'a.17. co.1, lett.b) del Dlgs 152/2006".*



**Città metropolitana  
di Roma Capitale**

Dipartimento VI "Governio del territorio e della  
Mobilità"

Servizio 2 "Urbanistica ed Attuazione del PTPG"

**Nel riconfermare quanto già espresso, si invita pertanto l'autorità procedente e l'autorità competente, prima della presentazione del Piano per l'approvazione, a procedere alle opportune revisioni del Piano tenendo conto di quanto osservato.**

**Il Direttore**  
*(Ing. Giampaolo Orsini)*

**Il Dirigente del Serv. 2**  
*(Arch. Angela Maria Mari)*

*Art/AMM*

via A. Bagnoni, 8 Sc. A, Piano 2° - 00153 Roma  
tel. 06 67664925/4951/4939 - fax 06 67667726  
e-mail: urbanistica@cittametropolitanaroma.gov.it  
PEC: protocollo@pec.cittametropolitanaroma.gov.it

3



Dipartimento VI "Governio del territorio e della Mobilità" con Sistema di  
Gestione per la Qualità certificato UNI EN ISO 9001:2008

