



COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 149

In data: 16.11.2017

**OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA ZONA C2
IN VIA DELLO SPORT AI SENSI DELL'ART. 1BIS DELLA L.R. 36/1987**

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **sedici** del mese di **novembre** alle ore **16.15**, nella sede comunale, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto Comunale, sono stati oggi convocati a seduta i componenti della **Giunta Comunale**.

All'appello risultano:

		Pres. Ass.
FERILLI OTTORINO	SINDACO	Assente
SANTONASTASO DAVIDE	VICE SINDACO	Presente
SANTARELLI NICOLA	ASSESSORE	Presente
PEZZOLA ELEONORA	ASSESSORE	Presente
IANNUCELLI VITTORIA	ASSESSORE	Presente
MATTEI ELENO	ASSESSORE	Presente

Totale presenti 5

Totale assenti 1

Assiste il Segretario Comunale Sig. **DOTT. MARIO ROGATO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

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

Il Responsabile del servizio

Visto l'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000;

Riscontratane la regolarità tecnica

Esprime il seguente parere FAVOREVOLE

Data: 14/11/2017

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, Ambiente, Fondi
Comunitari e Nazionali
F.to Arch. Domenico Messina

Il Responsabile del servizio

Visto l'art. 49 comma 1 del D.lgs 267/2000;

Riscontratane la regolarità contabile

Esprime il seguente parere FAVOREVOLE

Data: 15/11/2017

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Fiano Romano è dotato di Piano Regolatore Generale approvato (in variante generale) con DGR n. 316 del 8/7/2011, fatte salve successive varianti puntuali;
- Il PRG individua, in località Via dello Sport una porzione di Zona C2, disciplinata dall'art. 33 lett. b) delle Norme Tecniche di Attuazione;
- L'attuazione di detta Zona C2 è prevista tramite PUA (Piano Urbanistico Attuativo);
- Con nota prot. 1577 del 17/1/2017, i proprietari dei terreni edificabili ricompresi in detta Zona C2, hanno presentato una proposta di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, da approvare come lottizzazione convenzionata, ex art. 28 della L. 1150/1942, composta dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav. 1 – Inquadramento Territoriale e Urbanistico;
 - Tav. 2 – Piano quotato e Profili;
 - Tav. 3 – Zonizzazione, Consistenze edilizie e Standard urbanistici;
 - Tav. 4 – Planivolumetrico, Tipi edilizi e Schema OO.UU.PP.;
 - Tav. 5 – Rilievo Fotografico;
 - Schema di convenzione;
 - Studio di Inserimento Paesistico (SIP)
 - Elaborati geologico – vegetazionali;
- La L.R. 36/1987 disciplina le modalità di approvazione dei piani urbanistici attuativi; in particolare, l'art. 1bis comma 1 prevede che:
 - *1. I piani attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l'individuazione delle zone di recupero di cui all'articolo 27 della l. 457/1978, purché anch'esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale previa adozione, pubblicazione e trasmissione alla Regione dello stesso piano attuativo e del programma urbanistico comunque denominato. La giunta comunale, con la deliberazione di approvazione del piano attuativo e del programma urbanistico comunque denominato, autorizza l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l'utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione.*
- La citata proposta di PUA è stata redatta in conformità allo strumento urbanistico generale (PRG) a meno di alcune limitatissime modifiche ricadenti tra le fattispecie previste dall'art. 1 bis comma 2 lett. n) della L.R. 36/1987; tali modifiche sono rese necessarie dal fatto che il perimetro di intervento, delineato dal PRG vigente, non risulta coerente con le mappe catastali e con la viabilità esistente; dette modifiche consistono, pertanto, in rettifiche di limitatissima entità del perimetro, necessarie per adeguarlo allo stato di fatto catastale ed all'attuale stato delle proprietà;
- Il Piano, di ridotte dimensioni (1,58 ettari totali), interviene in un contesto già parzialmente edificato e urbanizzato, sostanziosamente in un intervento unitario di completamento del tessuto urbano, coerente con gli insediamenti già realizzati e quelli di futura realizzazione, secondo le previsioni del PRG;

Precisato che:

- A causa dello stato dei luoghi, il PUA individua due distinte zone, che corrispondono a due diverse modalità attuative:
 1. in corrispondenza delle zone edificate (lotti “saturi” – 0,33 ettari) si prevede la possibilità di attuare interventi sugli edifici esistenti (dalla manutenzione ordinaria alla sostituzione edilizia) senza incremento di Superficie Utile Lorda, mediante intervento diretto, ossia mediante acquisizione del titolo abilitativo edilizio richiesto dalla normativa vigente in materia urbanistico – edilizia;
 2. in corrispondenza del terreno non edificato (1,25 ettari), viene individuato un comparto edificatorio, all’interno del quale sono localizzate:
 - le aree fondiarie (6.947 mq di suolo) in cui concentrare la nuova edificazione (1.372 mq di SUL);
 - le aree per la viabilità (1.465 mq) da realizzare a scomputo degli oneri concessori, previa cessione gratuita a favore del Comune;
 - le aree per i parcheggi pubblici (460 mq), a dotazione delle nuove edificazioni e di quelle esistenti, da realizzare a scomputo degli oneri concessori, previa cessione gratuita a favore del Comune;
 - le aree per verde pubblico e servizi pubblici di livello locale, a dotazione delle nuove edificazioni e di quelle esistenti, da cedere gratuitamente a favore del Comune, congiuntamente alle aree per la eventuale futura viabilità di connessione (3.601 mq totali);
- L’attuazione delle previsioni del PUA potrà avvenire, pertanto, per intervento diretto in corrispondenza delle zone edificate, mentre, per le nuove edificazioni, dovrà essere stipulata apposita convenzione edilizia ex art. 28 della L. 1150/1942, secondo lo schema compreso tra gli elaborati del PUA stesso;

Dato atto che, con riferimento all’ottenimento dei pareri necessari all’approvazione del Piano di Recupero:

- Con missiva prot. 2092 del 20/01/2017 inviata all’Area Regionale Difesa del Suolo, è stata formulata la necessaria richiesta di parere geologico – vegetazionale ai sensi dell’art. 89 DPR 380/01 e della DGR 2649/99;
- Con riferimento alle “Disposizioni operative in merito alle procedure di VAS” approvate con D.G.R. 169/2010, il PUA non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica in quanto non comporta variante al PRG (rif. punto 1.3 comma 5 lett. h delle citate disposizioni operative); a tal riguardo, con nota n. 2816 del 27/01/2017, trasmessa a mezzo PEC, si è provveduto, ai sensi del punto 1.3 comma 9 delle richiamate “Disposizioni”, ex DGR 169/2016, a comunicare quanto detto, all’Area Regionale competente in materia di VAS;
- Si è potuta accertare l’inesistenza di terreni gravati da usi civici nell’area di intervento del PUA, attraverso la consultazione dell’analisi territoriale e della relativa cartografia, redatta, ai sensi dell’art. 3 della L.R. 1/1986 e ss.mm.ii, dal perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani e approvata con Del. C.C. n. 20 del 20.05.2014;
- Il perimetro del PUA è integralmente ricadente, sebbene in posizione marginale, nel perimetro della “Valle del Tevere”: vincolo paesaggistico dichiarativo, relativo a beni d’insieme, istituito con Deliberazione di Giunta Regionale del 12/5/1989; in tal senso, è stato predisposto, tra gli elaborati del PUA, il relativo Studio di Inserimento Paesistico (SIP) ;

Considerato che:

- Con Deliberazione n° 18 del 07/02/2017 la Giunta Comunale ha adottato, ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e dell'art. 1bis comma 1 della L.R. 36/1987, in conformità al vigente P.R.G., il Piano Urbanistico Attuativo della Zona C2 in Via dello Sport costituito dai seguenti elaborati, inviati dai proprietari con nota prot. 1577 del 17/01/2017 e conservati agli atti dell'Ufficio Urbanistica:
 - Relazione Tecnica;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav. 1 – Inquadramento Territoriale e Urbanistico;
 - Tav. 2 – Piano quotato e Profili;
 - Tav. 3 – Zonizzazione, Consistenze edilizie e Standard urbanistici;
 - Tav. 4 – Planivolumetrico, Tipi edilizi e Schema OO.UU.PP.;
 - Tav. 5 – Rilievo Fotografico;
 - Schema di convenzione;
 - Studio di Inserimento Paesistico (SIP)
 - Elaborati geologico – vegetazionali;

Evidenziato che con la medesima Delibera di Giunta Comunale 18/2017 di adozione si stabiliva che:

- Il PUA sarebbe stato definitivamente approvato successivamente all'ottenimento sia del parere geologico positivo, ex. art. 89 DPR 380/2001, già richiesto alla competente Area della Regione Lazio, e sia del parere paesaggistico favorevole, da richiedere successivamente all'adozione del PUA;
- Secondo quanto previsto dall'art. 1bis comma 1 della L.R. 36/1987, con la successiva deliberazione di approvazione, si sarebbe provveduto:
 - ad autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici e per la realizzazione della nuova viabilità;
 - a dare atto che per la realizzazione degli interventi saranno dovuti gli oneri concessori da determinarsi secondo le tabelle vigenti, fatta salva la possibilità di scomputo (parziale o totale) dei soli oneri di urbanizzazione primaria, per la realizzazione delle corrispondenti opere (viabilità e parcheggi), comprese nel Comparto A;
 - a dare atto che le opere di urbanizzazione, previste dal PUA, consistono nel nuovo tratto di viabilità pubblica di accesso al Comparto A e nelle relative aree di parcheggio adiacenti lo stesso tracciato viario;
 - a dare atto che i progetti esecutivi di dette opere di urbanizzazione dovranno essere redatti, in sede di stipula della convenzione, in conformità con quelli (di carattere preliminare) contenuti negli elaborati approvati con la presente deliberazione;
 - a dare atto che la quota di oneri concessori versata nelle casse comunali sarà utilizzata, per la realizzazione di opere pubbliche di interesse comunale, come previsto dai relativi strumenti di programmazione;
 - ad approvare lo Schema di Convenzione, compreso tra gli elaborati del PUA, e ad autorizzare il Responsabile del Servizio Urbanistica alla stipula della stessa;

Considerato che:

- Con nota prot. 4642 del 14/02/2017 è stato richiesto il parere paesaggistico alla Regione Lazio;
- Con nota acquisita al protocollo comunale al n° 14835 del 16/05/2017 è pervenuta la Determinazione n. G04693 del 12/04/2017 della Regione Lazio – Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti – Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione – Servizio

Geologico e Sismico Regionale relativa al parere geologico (con prescrizioni) ex art. 89 del DPR 380/2001;

- Con nota acquisita al protocollo comunale al n° 33527 del 09/11/2017 è pervenuta la nota prot. U0534060 del 23/10/2017 della Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana relativa al parere paesaggistico (con prescrizioni) ex D.Lgs 42/2004;

Vista la L. 1150/1942;

Vista la L.R. 38/1999;

Vista la L. 47/1985;

Vista la L.R. 36/1987;

Visto il D.Lgs. 42/2004;

Vista la L.R. 24/1998;

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

Visto lo Statuto Comunale;

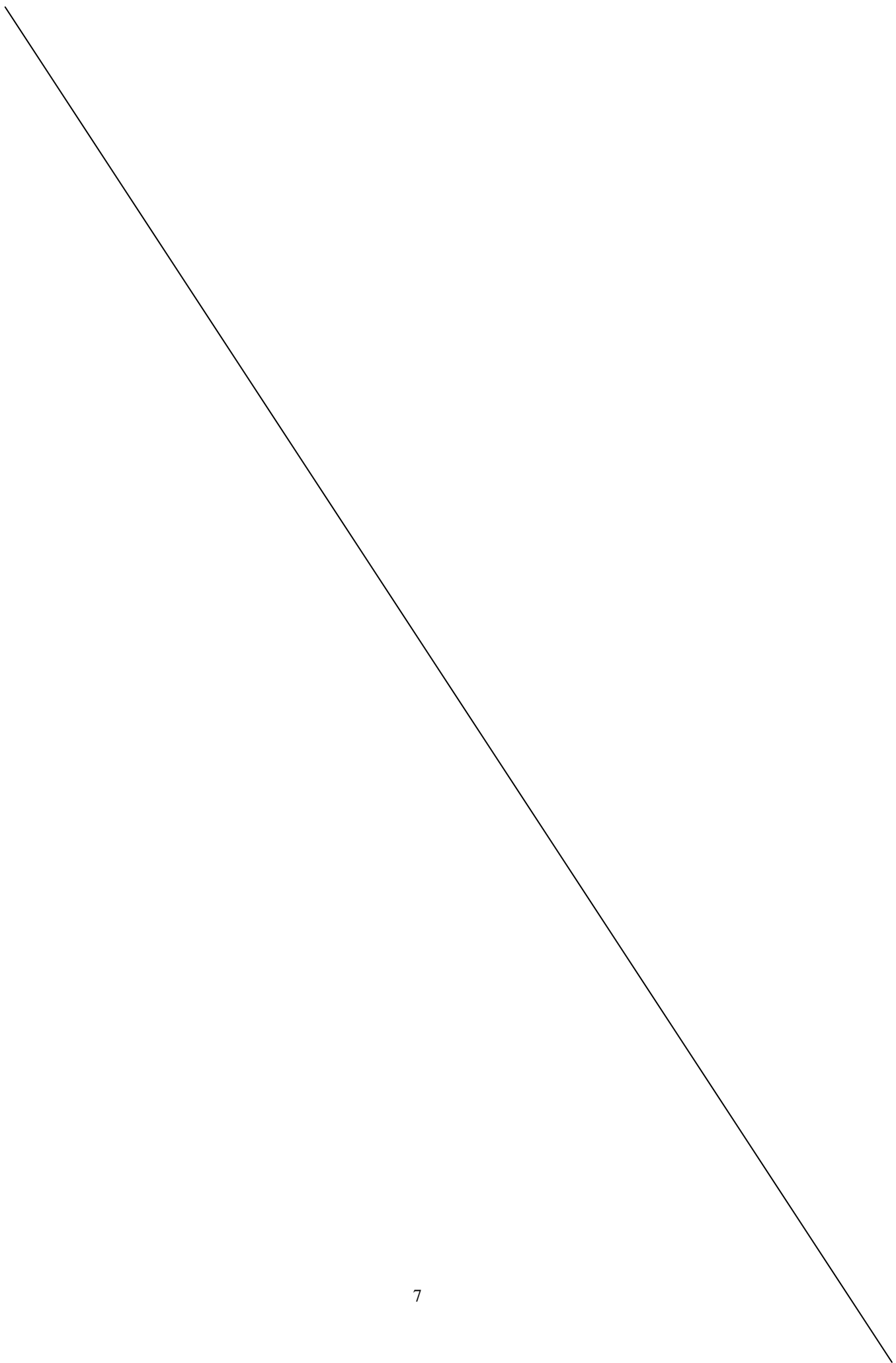
Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e finanziaria dai responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

- Di approvare ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e dell'art. 1bis comma 1 della L.R. 36/1987, in conformità al vigente P.R.G., il “Piano Urbanistico Attuativo della Zona C2 (località Via dello Sport)” costituito dai seguenti elaborati, inviati dai proprietari con nota prot. 1577 del 17/1/2017 e conservati agli atti del Servizio Urbanistica:
 - Relazione Tecnica;
 - Norme Tecniche di Attuazione;
 - Tav. 1 – Inquadramento Territoriale e Urbanistico;
 - Tav. 2 – Piano quotato e Profili;
 - Tav. 3 – Zonizzazione, Consistenze edilizie e Standard urbanistici;
 - Tav. 4 – Planivolumetrico, Tipi edilizi e Schema OO.UU.PP.;
 - Tav. 5 – Rilievo Fotografico;
 - Schema di convenzione;
 - Studio di Inserimento Paesistico (SIP)
 - Elaborati geologico – vegetazionali;
- Di recepire con la presente approvazione le prescrizioni contenute nel parere geologico ex art. 89 del DPR 380/2001 e le prescrizioni contenute nel parere paesaggistico ex D.Lgs 42/2004;
- Di dare atto che, in merito ai contenuti del PUA, secondo quanto previsto dall'art. 1bis comma 1 della L.R. 36/1987, con la presente deliberazione di approvazione si provvede:
 - ad autorizzare l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici e per la realizzazione della nuova viabilità;

- a dare atto che per la realizzazione degli interventi saranno dovuti gli oneri concessori da determinarsi secondo le tabelle vigenti, fatta salva la possibilità di scomputo (parziale o totale) dei soli oneri di urbanizzazione primaria, per la realizzazione delle corrispondenti opere (viabilità e parcheggi), comprese nel Comparto A;
- a dare atto che le opere di urbanizzazione, previste dal PUA, consistono nel nuovo tratto di viabilità pubblica di accesso al Comparto A e nelle relative aree di parcheggio adiacenti lo stesso tracciato viario;
- a dare atto che i progetti esecutivi di dette opere di urbanizzazione dovranno essere redatti, in sede di stipula della convenzione, in conformità con quelli (di carattere preliminare) contenuti negli elaborati approvati con la presente deliberazione;
- a dare atto che la quota di oneri concessori versata nelle casse comunali sarà utilizzata, per la realizzazione di opere pubbliche di interesse comunale, come previsto dai relativi strumenti di programmazione;
- ad approvare lo Schema di Convenzione, compreso tra gli elaborati del PUA, e ad autorizzare il Responsabile del Servizio Urbanistica alla stipula della stessa;
- Di demandare al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica l'adempimento dell'invio del PUA alla Regione Lazio, per opportuna conoscenza, secondo quanto previsto dall'art. 1bis della L.R. 36/1987;
- Di demandare al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica il compito della pubblicazione degli elaborati sul sito web comunale
- Di dare atto che il presente provvedimento sarà presente all'albo pretorio online e sul sito comunale nella sezione Amministrazione Trasparente - Provvedimenti organi di indirizzo politico - Provvedimenti;



Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
F.to SANTONASTASO DAVIDE

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. MARIO ROGATO

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

Addì 23.11.2017

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. MARIO ROGATO

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

- ☐ Pubblicata all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune www.comune.fianoromano.rm.it (art. 32, c.1, L.69 del 18/06/2009) per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.
- ☐ Trasmessa in elenco ai capigruppo (elenco N. 50/ 1 Prot. N. 35191)
- ☐ Trasmessa alla Prefettura (elenco N.).

Addì 23.11.2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
F.to SIMONA SANTONASTASO

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data 03.12.2017

- ☐ Perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.
- ☐ Per il decorso termine di 10 gg. dalla pubblicazione ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

Addì

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. MARIO ROGATO

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE PER USO AMMINISTRATIVO

ADDI'

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. MARIO ROGATO