


**REGIONE
LAZIO**
COMUNE DI FIANO R.
09.11.17 033527 -

CAT. CL. FASC.

DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITÀ
AREA URBANISTICA, COPIANFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA:
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Al **Comune di Fiano Romano**
Servizio Urbanistica e Sviluppo Territorio
Piazza Giacomo Matteotti, 2
00065 Fiano Romano (Rm)

e p.c. Al **Ministero dei Beni e le Attività Culturali e del Turismo**
Soprintendenza per le Belle Arti e per il Paesaggio
Via Cavalletti, 2
00186 ROMA

Oggetto: Comune di Fiano Romano (Rm) - Piano di Lottizzazione in località "Via dello Sport", destinato dal vigente PRG in *Zona C - Sottozona C2 Edilizia semiestensiva* adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 07/02/2017 ai sensi dell'art. 1 bis comma 1 della LR 36/1987.
Parere di conformità paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Legge Regionale n. 24/1998 e artt. 16 e 28 della Legge 1150/42 e ss.mm.ii.

Con nota n. 4642 del 14/02/2017, pervenuta alla scrivente Direzione il 17/02/2017 al prot. n. 841448, il Comune di Fiano Romano ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi al Piano Urbanistico Attuativo della "Zona C Sottozona C2" del vigente PRG, per l'acquisizione del parere paesaggistico ai sensi degli artt. 16 e 28 della Legge 1150/42, prodromico alla definitiva approvazione del Piano ai sensi della LR 36/1987.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

VISTA la Legge del 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTO il Decreto Leg.vo 22 gennaio 2004 n. 42 concernente: "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

VISTA la Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998 concernente: "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico" e smi.

VISTO il vigente PTP n. 4 (Valle del Tevere) approvato con LR 24/1998 e il PTPR adottato.

VISTO l'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36/1987 ante modifiche approvate con LR 7/2017.

VISTO il parere n. 262422 del 15/06/2011 dell'Area Legislativa e Conferenze di Servizi della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in merito alla titolarità ad esprimere il parere paesaggistico sugli strumenti urbanistici attuativi.

PRESO ATTO che il Comune di Fiano Romano risulta dotato di PRG approvato con DGR n. 316 del 08/07/2011, e le relative Norme Tecniche di Attuazione.

VISTA la Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 07/02/2017 con la quale il Comune di Fiano Romano ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo della zona C2 in Via dello Sport, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 bis della LR 36/1987, oggetto del presente parere.



VISTO il parere favorevole espresso con D.D. n. G04693 del 12/04/2017 dell'Area Difesa del Suolo e Consorzi di Irrigazione della Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999, le cui prescrizioni sono da ritenersi parte integrante del presente provvedimento.

TENUTO CONTO che l'Amministrazione Comunale ha accertato l'inesistenza di terreni gravati da usi civici nell'area d'intervento del Piano Attuativo (Cfr pag. 4 della DGC 18/2017) attraverso la consultazione dell'Analisi Territoriale approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 20/05/2014

TENUTO CONTO che l'Amministrazione Comunale, con nota n. 2816 del 27/01/2017, ha provveduto a trasmettere alla competente Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, la comunicazione ai sensi del punto 1.3 comma 9 delle disposizioni operative in merito all'esclusione del Piano in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del DLgs 152/2006 e smi.

VISTA nota n. 4642/2017 con la quale il Comune di Fiano Romano ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi al Piano Urbanistico Attuativo della "Zona C sottozona C2", ai fini dell'acquisizione del parere paesaggistico ai sensi dell'art. 28 della Legge 1150/42, del DLgs 42/2004 e della Legge Regionale 24/1998, ai sensi dell'art. 1 bis della LR 36/1987 e smi.

VISTI gli atti ed elaborati allegati alla suddetta nota:

1. Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 07/02/2017 di adozione del PUA.
2. Relazione Tecnica.
3. Schema di Convenzione.
4. Tav. 1 - Inquadramento territoriale e urbanistico.
5. Tav. 2 - Piano quotato e profili.
6. Tav. 3 - Zonizzazione, consistenze edilizie e standard urbanistici.
7. Tav. 4 - Planivolumetrico, Tipi Edilizi e Schema OOPP.
8. Tav. 5 - Rilievo Fotografico.
9. Norme Tecniche di Attuazione.
10. Studio di Inserimento Paesistico.
11. Relazione Geologica.
12. Indagine Vegetazionale.

PREMESSO

CHE il PRG, approvato con DGR n. 316 del 08/07/2011, classifica l'area interessata dall'intervento in *zona C Sottozona C2 (edilizia semintensiva)* in località via dello Sport, con indice di utilizzazione territoriale (Iut) di 0,11 mq/mq (come previsto all'art. 33 comma "b" delle NTA del vigente PRG), comprensivo della quota del 20% per l'eventuale edilizia *non residenziale*.

CHE le eventuali destinazioni "*non residenziali*" consentite dal Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 4 delle sue NTA, sono:

- Turistico ricettiva.
- Produttiva e direzionale, limitatamente ad uffici, artigianato di servizio, attrezzature sportive, sanitarie, culturali e di uso pubblico in genere.
- Commerciale, limitatamente a pubblici esercizi, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita (secondo i limiti previsti dalle norme statali e regionali e dalla pianificazione comunale di settore).

CHE l'art. 6 delle NTA del PRG prescrive che: l'(...) *indice di utilizzazione territoriale (IUT) esprime in metri quadrati la massima superficie utile lorda (SUL) costruibile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale ST (...).*

CHE il successivo articolo 7 delle stesse NTA prevede:

(...) Nei casi di pianificazione urbanistica attuativa, superficie utile lorda realizzabile è quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale specifico della singola sottozona, all'intera superficie territoriale definita nella normativa specifica che prevede il ricorso al Piano Urbanistico Attuativo. Gli indici fondiari dei territori soggetti al Piano Urbanistico Attuativo vengono determinati e definiti dallo stesso Piano Urbanistico Attuativo, nel rispetto della superficie utile lorda massima determinata con l'applicazione dell'indice territoriale.

Sia nel caso di attuazione attraverso intervento edilizio diretto che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le superfici utili esistenti all'interno dei lotti o dei comparti, a meno che non vengano demoliti, vengono detratti dal computo effettuato sulla superficie fondiaria e territoriale.
(...)

CHE l'area interessata del presente Piano Attuativo, di superficie territoriale pari a 15.792 mq, è ubicata a sud del centro cittadino di Fiano Romano, tra la Via dello Sport e Via Fratelli Rosselli, ed è distinta catastalmente al Foglio 13 p.lle 186, 187, 432, 582p, 480p, 552p, 584p.

CHE dagli elaborati trasmessi¹ emerge che sono compresi nel perimetro del Piano Attuativo, lotti già edificati e definiti "saturi", all'interno dei quali sono presenti: un edificio a destinazione "residenziale" (p.lla 186), che misura una SUL di 533,60 mq, ed un edificio a destinazione "non residenziale" (p.lla 432) di 354 mq di SUL.

CHE dagli elaborati trasmessi, emerge che l'intervento prevede di realizzare una SUL pari a 1.372 mq, completamente a destinazione "residenziale", in applicazione dell'indice di edificabilità previsto dal PRG.

CHE la Giunta Comunale, con la stessa deliberazione n. 18 del 07/02/2017, ha ritenuto il Piano in esame (...) *meritevole di approvazione in quanto costituisce attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale (...).*

CHE a fronte di complessivi di n. 69 abitanti (secondo gli indici di cui al DI 1444/68), vengono reperite aree da destinare a standard urbanistici pari a 3.601 mq, superiore ai minimi richiesti dal DI 1444/68 e dalle NTA del PRG.

CONSIDERATO

CHE l'ambito risulta sottoposto a vincolo paesaggistico per effetto della DGR del 05/12/1989 (Valle del Tevere) e pertanto sottoposta alla disciplina di tutela del vigente PTP n. 4 (Valle del Tevere) approvato con LR 24/1998, nonché in salvaguardia a quella del PTPR² in corso di approvazione.

CHE nel vigente PTP n. 4, parte dell'ambito d'intervento non è classificato ai fini di tutela, mentre una porzione dello stesso è identificata in "Ambito G13 Grande Tevere sud - Zone di Trasformabilità Limitata art. 16B" la cui disciplina di salvaguardia è demandata agli artt. 36 e 16 lett. "B" delle relative NTA approvate con DGR 4474 del 30/07/1999.

¹ Cfr Tavola 3 (prot. Comune di Fiano Romano n. 1577 del 17/01/2017) e pag. 5 della Relazione Tecnica.

² Adottato con DGR n.556 del 25/07/2007 e successiva DGR n.1025 del 21/12/2007.

CHE al citato art. 36 delle NTA del PTP n. 4 è riportato che: (...) *nella fascia ad ovest dell'A1 compresa tra il tracciato dell'autostrada – fatti salvi 100 mt di rispetto autostradale – fino al perimetro dell'ambito, come da Elaborato E/3, l'edificazione è consentita secondo le previsioni dei PRG, nei limiti dei valori di cui all'art. 16B (...).*

CHE l'art. 16 lett. "B" (Zone di Trasformabilità Limitata) delle NTA del PTPR, al fine di una riduzione del consumo del suolo, prevede l'attribuzione di limiti edificatori per le zone residenziali di espansione, compresi tra lo 0,40 mc/mq e l'1,20 mc/mq (fondiario).

CHE i limiti edificatori riportati nelle NTA del PRG (i.e.t. 0,11 mq/mq) approvato l'08/07/2011 con DGR n. 316, risultano contenuti fra quelli prescritti nella normativa di salvaguardia paesistica del PTP n. 4.

CHE il nuovo PTPR classifica l'area parte tra le unità geografiche del "Paesaggio Agrario di Continuità" e parte tra quelle del "Paesaggio degli Insediamenti Urbani", disciplinati rispettivamente agli artt. 26 e 27 delle NTA.

CHE la disciplina di tutela del PTPR consente la specifica tipologia d'intervento, oggetto del presente provvedimento.

CHE la disciplina di tutela è altresì demandata all'art. 62 (*norme transitorie di raccordo tra piano paesistico e strumenti urbanistici comunali generali e attuativi*) delle NTA del PTPR, il quale dispone: (...) *Sono fatte salve le previsioni delle zone A, B, C, D, F di cui al DM 1444/68 nonché quelle relative agli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del citato d.m. contenute negli strumenti urbanistici generali approvati successivamente alla entrata in vigore della l.r. 24/98 e fino alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR in quanto conformi ai PTP approvati;*

CHE l'ambito è tra l'altro, già parzialmente infrastrutturato e contiguo ad aree edificate.

CHE secondo gli usi consentiti dal vigente PTP e in regime di salvaguardia dal PTPR adottato, l'intervento può ritenersi conforme alla normativa paesistica vigente ed adottata, e quindi ammissibile in quanto compatibile, con il contesto paesaggistico dell'ambito d'intervento.

CHE le due aree destinate a parcheggi pubblici, secondo quanto emerge dagli atti in possesso, risultano essere fruibili attraverso la sola viabilità privata del Piano Attuativo, quest'ultima, posta a ridosso dell'edificio produttivo identificato nella p.lla 432.

CHE per quanto concerne le "zone edificate" presenti nel Piano Attuativo, l'art. 6 delle sue NTA prevede per le stesse: (...) *i cambi di destinazione d'uso sono consentiti (...) mediante le seguenti limitazioni:*

- *È sempre consentito il cambio di destinazione da un uso non residenziale verso un uso residenziale.*
- *È sempre consentito il cambio di destinazione da un uso non residenziale verso un altro uso non residenziale, qualora il nuovo uso non residenziale sia compreso tra quelli consentiti dall'art. 4 delle presenti norme.*
- *Il cambio da un uso residenziale verso uno degli usi non residenziali consentiti all'art. 4, è possibile solo qualora, all'interno del lotto di intervento, la SUL non residenziale non abbia già superato la quota del 20% della SUL del lotto stesso, così come previsto dal PRG vigente.*

CHE per effetto del sopra citato art. 6 delle NTA del piano di lottizzazione in esame, l'intera SUL può essere, potenzialmente, destinata a residenziale; pertanto ne scaturisce che il dimensionamento degli standard urbanistici dovrà essere effettuato in considerazione del numero massimo di abitanti insediabili.



CONCLUSIONI

Al fine di garantire una maggiore salvaguardia paesaggistica, appare necessario che il Piano Urbanistico Attuativo rispetti le ulteriori prescrizioni:

- 1) Siano previste alberature d'alto fusto, con obbligo di attecchimento, lungo la viabilità pubblica, soprattutto a mitigazione dei parcheggi.
- 2) In merito alla presenza di olacee nell'ambito d'intervento, dovranno essere previste opere di espianto e reimpianto delle stesse, e secondo i criteri indicati nell'art. 3 della LR n. 1/2009, ove applicabile, e dovrà altresì essere acquisito il parere dell'Area Foreste e Servizi Ecosistemici della Direzione Regionale Ambiente e Sistemi Naturali.
- 3) Le costruzioni devono essere rifinite esternamente e potranno essere utilizzati: muratura con finitura in pietra da taglio, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte nella gamma cromatica delle terre naturali, infissi in legno naturale o verniciato o simile con esclusione di alluminio anodizzato.
- 4) Per quanto non previsto dal presente provvedimento, gli obiettivi di qualità paesistica del PTPR e le NTA del PTP e del PTPR, salvo quanto diversamente disposto con il presente provvedimento, devono ritenersi prevalenti sulla normativa del presente PPE nonché su quelle del vigente PRG.
- 5) Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
- 6) Dovranno essere salvaguardate le eventuali alberature ricadenti negli spazi pubblici.
- 7) Dovrà essere garantito un Piano manutentivo del "verde pubblico" al fine di mantenere un costante decoro delle aree.
- 8) I dati dimensionali del Piano Attuativo saranno determinati in conformità alle NTA del PRG, con particolare riguardo agli artt. 6 e 7 delle stesse, dandone debitamente conto nel successivo atto della Giunta Comunale, di approvazione del Piano.
- 9) Qualora, le superfici non residenziali costituiscano "medie strutture di vendita" di cui all'art. 24 comma "b" punto "2" della L.R. 33/1999, prima del rilascio dei titoli abilitativi, l'Amministrazione Comunale dovrà verificare la necessità di sottoporre il progetto a Verifica di Assoggettabilità ad Impatto Ambientale, di cui all'art. 20 del DLgs. n. 4/2008.
- 10) Qualora si realizzino strutture che rientrino nella classificazione delle *strutture ricettive*, siano esse conformi a quanto prescritto dal Regolamento Regionale n. 17/2008 "*Disciplina delle strutture ricettive alberghiere*", nonché dalla Legge Regionale n. 13/2007 "*Organizzazione del sistema turistico laziale*."
- 11) In riferimento al computo dei volumi realizzabili, si richiamano sia la Circolare Ministeriale n. 1501 del 14/04/1969, sia la Circolare Regionale n. 148 S/P del 08/03/1993.
- 12) Il collaudo delle aree pubbliche previste, dovrà avvenire almeno contestualmente a quelle private.
- 13) L'Amministrazione Comunale dovrà verificare l'effettiva dotazione delle aree da destinare a standard urbanistici, sia per la parte *residenziale* che *non residenziale*, secondo quanto prescritto nel DI 1444/68, nonché la dotazione delle aree pertinenziali di cui alla L. 122/89 ed alla LR 33/1999 per eventuali ambiti commerciali.
- 14) L'accesso ai parcheggi pubblici dovrà essere garantito dalla viabilità pubblica, sia essa esistente o di previsione del Piano.
- 15) Entro i termini stabiliti dalla DGR n. 839 del 31/12/2016, si raccomanda di adempiere alle disposizioni relative al recepimento del RET (regolamento edilizio tipo) nel regolamento edilizio comunale, secondo le disposizioni della medesima deliberazione.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Fabio Bisogni

Il Dirigente dell'Area

Arch. Gianni Gianfrancesco

MG

PARERE DELLA DIREZIONE

Tutto ciò premesso e considerato, vista la Determina del Direttore³ n. G08899 del 23/06/2017, questa Direzione esprime, ai sensi degli artt. 16 e 28 della L. 1150/42, del Decreto Legislativo n. 42/2004 e della Legge Regionale 24/1998, ai soli fini paesaggistici, e con le prescrizioni e raccomandazioni sopra riportate,

PARERE FAVOREVOLE

sul Piano Urbanistico Attuativo in località "Via dello Sport", destinata dal vigente PRG in zona C – sottozona C2, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 07/02/2017 ai sensi dell'art. 1 bis comma 1 della LR 36/1987.

Le NTA del PdL saranno integrate e/o modificate secondo le prescrizioni impartite con il presente parere, nonché da quelle degli ulteriori pareri di altre Amministrazioni

I progetti delle opere pubbliche e private del Piano così assentito, e le connesse opere di urbanizzazione, sono assoggettate, qualora necessario, alla successiva autorizzazione, ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004.

La vigilanza sulla corretta attuazione del Piano in questione e il rispetto delle prescrizioni di cui sopra sono demandate ai competenti uffici dell'amministrazione Comunale.

Il Piano Attuativo in esame non costituisce, in nessun caso, legittimazione di eventuali edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali restano pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e smi, e della LR n. 15/2008.

Le eventuali prescrizioni contenute nel parere geologico vegetazionale saranno allegate alle NTA del presente Piano per formarne parte integrante e sostanziale.

Devono in ogni caso ritenersi fatti salvi eventuali diritti di terzi.


Il Responsabile del Procedimento

Arch. Fabio Bisogni



Il Dirigente dell'Area

Arch. Gianni Gianfrancesco



V. Il Direttore Regionale

Arch. Manuela Manetti



A/G

³ Concernente: Conferimento di delega di funzioni ai dirigenti delle Aree della Direzione regionale "Territorio, urbanistica e mobilità".