



VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 66

In data: 07.11.2022

OGGETTO:

PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DELL'AREA DI VIA PROCOIO - VIA MILANO: ADOZIONE IN VARIANTE SPECIALE AL PRG EX L.R. 28/1980, APPROVAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE, AUTORIZZAZIONE AL MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO TERRENI DI DEMANIO CIVICO.

L'anno **duemilaventidue** il giorno **sette** del mese di **novembre** alle ore **15.20**, nella sala delle adunanze consiliari, in prima convocazione straordinaria, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto e dal Regolamento Comunale, sono stati oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1 - DAVIDE SANTONASTASO	Presente	10 - VITTORIA IANNUCELLI	Presente
2 - OTTORINO FERILLI	Presente	11 - GINA LUCIANI	Assente
3 - FLAVIO DI MUZIO	Presente	12 - PRIMO SPARNACCI	Presente
4 - EDIA PEZZOLA	Presente	13 - NICOLA SANTARELLI	Assente
5 - BARBARA ORSI	Presente	14 - ULIANA PALADINI	Assente
6 - MATTIA GIANFELICE	Presente	15 - SIMONE MANCO	Presente
7 - FRANCESCA MARTELLA	Presente	16 - ANDREA DE FABIIS	Presente
8 - MARCO CANNISTRA	Presente	17 - GIULIA PATRIGNANI	Presente
9 - FATIMA MASUCCI	Presente		

Totale presenti 14

Totale assenti 3

Assiste il Segretario Comunale **DOTT.SSA CRISTIANA MICUCCI** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, l'Avv. **BARBARA ORSI** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Alle ore 15.30 entra il Consigliere Nicola Santarelli presenti in prosecuzione di seduta n. 15 consiglieri e assenti n. 2 (Luciani, Paladini)

Alle ore 15.55 entra la Consigliera Uliana Paladini presenti in prosecuzione di seduta n. 16 consiglieri e assenti n. 1 (Luciani)

Alle ore 17.08 il Presidente Orsi, su richiesta dei Consiglieri Comunali, sospende il Consiglio Comunale;

A seguito di 2° appello effettuato alle ore 17,30 i presenti risultano 16 e gli assenti 1 (Luciani)

Alle ore 18,43 il Consigliere Comunale Patrignani esce dalla sala. (presenti 15, assenti 2 (Luciani, Patrignani)

Alle ore 18,52 rientra la Consigliera Patrignani presenti in prosecuzione di seduta n. 16 consiglieri , assenti 1 (Luciani)

Alle ore 19,49 esce il Vicesindaco Gianfelice e quindi non partecipa alla votazione del punto all'o.d.g, presenti in prosecuzione di seduta n. 15 consiglieri e assenti 2(Luciani, Gianfelice)

Il Consiglio Comunale passa alla trattazione del 11° punto all'o.d.g relativo alla proposta di deliberazione n. **763 del 21/10/2022, di seguito riportata**, con il seguente oggetto: **“PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DELL'AREA DI VIA PROCOIO - VIA MILANO: ADOZIONE IN VARIANTE SPECIALE AL PRG EX L.R. 28/1980, APPROVAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE, AUTORIZZAZIONE AL MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO TERRENI DI DEMANIO CIVICO. ”.**

Illustra il punto l'Assessore ai Lavori Pubblici Ferilli (**intervento riportato nell'allegato 1**)

Proposta n. 763 del 21.10.2022

Oggetto: PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DELL'AREA DI VIA PROCOIO - VIA MILANO: ADOZIONE IN VARIANTE SPECIALE AL PRG EX L.R. 28/1980, APPROVAZIONE RAPPORTO AMBIENTALE, AUTORIZZAZIONE AL MUTAMENTO DESTINAZIONE D'USO TERRENI DI DEMANIO CIVICO.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE II TECNICO

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 19/12/2012 è stata adottata la Perimetrazione di Nuclei Edilizi Abusivi – L.R. 28/1980;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 09/07/2013, sono stati dati indirizzi vincolanti per la redazione dei piani di recupero urbanistico dei 14 nuclei individuati, perimetrati ai sensi della L.R. 28/1980;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 27/05/2014 ha individuato l'intervento sui nuclei di via Milano, Procoio, Pacciano e San Sebastiano (oggetto della presente pianificazione) come intervento prioritario nell'ambito del recupero urbanistico dei nuclei abusivi da attuarsi tramite unica

variante speciale ai sensi dell'art. 4 della Lr 28/1980 e conseguente piano attuativo di iniziativa pubblica;

Premesso, inoltre che:

- in data 11/03/2016, a seguito di procedura di evidenza pubblica, avviata con avviso pubblico del 21/10/2014, è stato stipulato, mediante scrittura privata, con la DeA Società di Ingegneria srl, il disciplinare di incarico per la redazione del Piano di Recupero Urbanistico dell'area di Via Milano – Via Procoio;
- il soggetto incaricato ha consegnato gli elaborati di “Analisi dello stato di fatto” con nota prot. 14795 del 10/5/2016, e gli elaborati relativi alla “Proposta preliminare di intervento” con nota prot. 23980 del 4/8/2016, in coerenza con gli obiettivi programmatici posti dall'Amministrazione Comunale con DCC 31/2013 e DGC 97/2014, e sulla base dei livelli di trasformabilità delle aree, determinati dal PTPR (piano paesaggistico) e dagli altri vincoli presenti;

Per ciò che concerne la valutazione dell'impatto ambientale conseguente l'approvazione del Piano di Recupero:

Rilevato che gli aspetti ambientali nel processo di formazione dei piani urbanistici devono essere considerati fin dalla fase di prima elaborazione, per valutare e definire eventuali impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, pertanto la procedura di Valutazione strategica ambientale di cui al Titolo II del D.lgs. 152/2006 per la sua finalità di prevenzione, deve essere attivata contestualmente all'elaborazione del piano;

Dato atto che sono state avviate le procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. 152/2006 che si riportano di seguito:

- in data 30/12/2016 con prot. 39321 è stata trasmessa alla Regione Lazio Direzione Regionale Territorio Urbanistica e Mobilità Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, istanza di VAS, acquisita al prot. regionale con n. 1887 in data 03/01/2017 e catalogata con il codice VAS-2017_04;
- con nota prot. 9623 del 29/03/2017 il Comune di Fiano Romano ha trasmesso il rapporto preliminare ai soggetti competenti in materia dando avvio alla fase di consultazione preliminare (Scoping);
- in data 10/05/2017 si è svolta la prima conferenza di consultazione tra Autorità Competente (Regione Lazio), l'Autorità Procedente (Comune di Fiano Romano) e i soggetti competenti in materia ambientale (SCA), i cui esiti sono stati trasmessi con prot. regionale 32311 in data 26/06/2017;
- in data 20/12/2017 con prot. 649561 è stato acquisito il Documento di Scoping a conclusione della fase di consultazione preliminare, al fine di definire il livello di dettaglio delle informazioni da inserire nel Rapporto Ambientale, con riferimento ai contenuti di cui all'Allegato VI della Parte Seconda del D.Lgs. n.152/2006;

Considerato che la società incaricata Dea Società di Ingegneria srl, tenendo conto degli esiti contenuti nel Documento di Scoping, ha predisposto la documentazione necessaria ai fini dell'avanzamento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica consistente nel Rapporto Ambientale e nella Sintesi non Tecnica, che si intendono approvare con la presente deliberazione;

Per ciò che riguarda i contenuti urbanistici del Piano di Recupero e la relativa procedura di approvazione:

Rilevato che il Piano, redatto secondo le disposizioni di cui alla L.R. 28/1980, nel rispetto dei limiti imposti dal PTPR, interessa una superficie di circa 66,5 ha, interamente ricompresa nell'ambito "Valle del Tevere" (vincolo paesaggistico ex DGRL 10591/1989), e mira a raggiungere i seguenti obiettivi generali:

- *la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici* che sarà attuato prioritariamente attraverso la riqualificazione e la migliore utilizzazione delle aree attualmente disponibili e il soddisfacimento di eventuali ulteriori standard urbanistici attraverso meccanismi di cessione compensativa;
- *l'adeguamento delle reti e la razionalizzazione dell'accessibilità*, in particolare quella destinata agli utenti deboli, ampliando e riconnettendo i percorsi pedonali e ciclabili, attuabili anche attraverso il totale o parziale coinvolgimento dei privati;
- *il recupero del patrimonio edilizio esistente*, in particolare quello a destinazione residenziale, limitando le nuove edificazioni e favorendo il recupero dei volumi già edificati per locali pertinenziali e accessori o attraverso il cambio d'uso dei manufatti esistenti a destinazione agricola; lo sviluppo e la riqualificazione degli spazi produttivi esistenti consentendo anche modesti e limitati ampliamenti compatibili con il contesto urbano e paesaggistico;
- *la riqualificazione ambientale paesaggistica delle parti compromesse o degradate* legando gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'attuazione di adeguate misure di miglioramento e di recupero del paesaggio all'interno di un disegno complessivo coerente con le vigenti disposizioni di tutela;
- *il riassetto urbano e la rivitalizzazione del tessuto economico* che trae forza dalla trasformazione di via Milano in un "asse urbano attrezzato" con elevata integrazione di servizi e funzioni e dalla riorganizzazione e riqualificazione degli spazi esistenti destinati alla produzione di beni e servizi.

Il piano definisce la disciplina urbanistica delle trasformazioni attraverso 4 ambiti di intervento:

- due ambiti di riferimento suddivisi in zone urbanistiche, che definiscono i regimi normativi diffusi su tutto il perimetro di intervento
- due ambiti di trasformazione che si sovrappongono alla articolazione delle zone e sono destinati a interventi specifici e puntuali.

I quattro ambiti sono così classificati:

- 1. Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità;
 - Zona per la viabilità
 - Zona per verde di arredo stradale
 - Zona per attrezzature pubbliche di livello locale
 - Zona per verde pubblico attrezzato
 - Zona per parcheggi pubblici
- 2. Ambito di riqualificazione degli insediamenti;
 - Zona di completamento
 - Zona di riqualificazione ambientale
 - Zona di recupero paesaggistico
- 3. Ambito per il reperimento degli standard urbanistici;

- 4. Ambiti di mitigazione ambientale delle infrastrutture.

Visti gli elaborati del piano composto dei seguenti documenti:

A. Relazione generale

B. Norme tecniche di attuazione

C. Elaborati grafici di analisi

C.1 Atlante di inquadramento urbanistico (11 tavole da C1.1 a C1.8)

C.2 Atlante di analisi dello stato di fatto delle aree (12 tavole da C2.1 a C2.10)

D. Elaborati grafici di progetto

Tav. D1 Individuazione dell'area di piano su mappa catastale

Tav. D2 Individuazione dell'area di piano su CTRN

Tav. D3 Variante al PRG vigente

Tav. D4 Zonizzazione su mappa catastale

Tav. D5 Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard – sc. 1:5.000

Tav. D5.1 e 2 Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard – sc. 1:2.000

Tav. D6 Planovolumetria indicativa su CTRN

Tav. D7 Schema delle urbanizzazioni e sezioni tipo

Tav. D8 Abaco del verde e sistemazioni ambientali e paesaggistiche

E. Elenco particellare

F. Quadro tecnico – economico di massima

G. Relazione paesaggistica

H. Studio geologico

I. Studio agronomico - vegetazionale

L. Rapporto ambientale di VAS

Ritenuto opportuno provvedere all'adozione del Piano di Recupero in variante al PRG vigente, secondo le procedure di cui all'art. 4 della L.R. 36/1987;

In riferimento agli ulteriori pareri necessari per l'approvazione del Piano di Recupero:

Dato atto che è stato acquisito parere geologico favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2646/1999 con Determinazione n. G13447 del 06/10/2022 della Regione Lazio - Direzione lavori pubblici, stazione unica appalti, risorse idriche e difesa del suolo – Area tutela del territorio;

Considerato che l'area interessata dal piano ricade in ambito paesaggistico di cui all'art. 134 co. 1 lett. a) del D.lgs. 42/2004, specificatamente nel Comprensorio Valle del Tevere istituito con DGR del 05/12/1989, l'approvazione del piano è subordinata all'acquisizione preventiva del parere paesaggistico di cui all'art. 16 della legge 1150/1942, come disciplinato dall'art. 55, comma 4, delle norme del PTPR; Vista la circolare, prot. 904009 del 08/11/2021, del Direttore della Direzione Regionale per le politiche abitative e

la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica, la quale esplicita le modalità di trasmissione della richiesta di parere di cui sopra che, configurandosi quale preventivo, è necessario che sia acquisito anticipatamente rispetto all'avvio del procedimento urbanistico di approvazione, individua come atto idoneo da sottoporre al parere ex art. 16 legge 1150/1942 la deliberazione di adozione dell'organo comunale competente;

Dato atto che è stata trasmessa in data 04/01/2022 con prot. n. 38, richiesta di parere provinciale di competenza ai sensi dell'art. 27 delle NA del PTPG relativo al Piano di Recupero;

Con specifico riguardo ai pareri sul Piano di Recupero in materia di usi civici:

Considerato che nell'area di intervento del Piano, è accertata la presenza di terreni privati gravati da usi civici e terreni di demanio civico, ai fini dell'ottenimento dei necessari pareri regionali previsti dagli artt. 2 e 8ter della L.R. 1/1986 e ss.mm.ii, il perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani, incaricato dal Comune, ha provveduto a redigere l'Analisi Territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 1/1986 e specifica Perizia Tecnica finalizzata all'ottenimento dell'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio civico; detta documentazione è conservata agli atti del Servizio Urbanistica;

In conclusione, ritenuto necessario, ai fini dell'approvazione del Piano di Recupero urbanistico dell'area di via Procoio - via Milano:

- in relazione al procedimento di VAS, approvare il Rapporto ambientale al fine di avviare la fase di Consultazione e Valutazione, prevista dall'art.14 del D.Lgs. n.152/2006;

- per quanto riguarda il procedimento urbanistico in variante speciale al PRG, adottare gli elaborati definitivi del piano per dare avvio alla fase di pubblicità prevista dalla normativa in materia urbanistica e per consentire l'invio del Piano alla Regione per l'acquisizione del parere paesaggistico ex art. 16 L. 1150/1942 e art. 55 delle norme del PTPR;

- relativamente al tema usi civici, approvare la documentazione demaniale composta dall' Analisi Territoriale, per l'ottenimento del parere ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/1986 e dalla Perizia tecnica per mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio civico ai fini dell'autorizzazione regionale;

Vista la L.R. 28/1980;

Visto il D.Lgs. 152/2006;

Vista la L. 1150/1942;

Visto il D.Lgs. 42/2004;

Vista la L.R. 1/1986;

Visto il PTPR approvato con DCR 5/2021;

Visto il D.Lgs. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

PROPONE DI DELIBERARE

- Di richiamare le premesse che costituiscono motivazione della presente deliberazione;
- Di adottare il Piano di Recupero Urbanistico dell'area di Via Milano – Via Procoio in variante speciale al PRG ex L.R. 28/1980 costituito dai seguenti elaborati:
 - A. Relazione generale
 - B. Norme tecniche di attuazione
 - C. Elaborati grafici di analisi
 - C.1 Atlante di inquadramento urbanistico (11 tavole da C1.1 a C1.8)
 - C.2 Atlante di analisi dello stato di fatto delle aree (12 tavole da C2.1 a C2.10)
 - D. Elaborati grafici di progetto
 - Tav. D1 Individuazione dell'area di piano su mappa catastale
 - Tav. D2 Individuazione dell'area di piano su CTRN
 - Tav. D3 Variante al PRG vigente
 - Tav. D4 Zonizzazione su mappa catastale
 - Tav. D5 Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard – sc. 1:5.000
 - Tav. D5.1 e 2 Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard – sc. 1:2.000
 - Tav. D6 Planovolumetria indicativa su CTRN
 - Tav. D7 Schema delle urbanizzazioni e sezioni tipo
 - Tav. D8 Abaco del verde e sistemazioni ambientali e paesaggistiche
 - E. Elenco particellare
 - F. Quadro tecnico – economico di massima
 - G. Relazione paesaggistica
 - H. Studio geologico
 - I. Studio agronomico - vegetazionale
 - L. Rapporto ambientale di VAS
- Di approvare il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica, che costituiscono parte integrante del piano per l'intero processo di elaborazione ed approvazione, per la prosecuzione dell'iter della VAS ai sensi dell'art. 14 D.lgs. 152/2006 e seguenti;
- Di approvare la documentazione, conservata agli atti del Servizio Urbanistica, redatta dal perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani composta da:
 - Analisi Territoriale predisposta, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/1986, ai fini dell'acquisizione del parere, di cui all'art. 2 della L.R. 1/1986, in merito alla variante speciale di PRG disposta attraverso il Piano di Recupero oggetto della presente deliberazione di adozione;

- Perizia Tecnica in merito al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio civico, documentazione necessaria per la richiesta di autorizzazione alla Regione Lazio, ai sensi dell'art. 12 della L. 1766/1927, dell'art. 41 R.D. 332/1928 e dell'art. 8 ter della L.R. 1/1986;
- Di dare mandato al Dirigente del Settore II Tecnico, per tutti gli atti e adempimenti conseguenti la presente deliberazione, nello specifico:
- provvedere alla pubblicazione di apposito Avviso sul BURL per la fase di pubblicità nell'iter di approvazione del piano ai sensi della L.R. 28/1980;
 - provvedere alla pubblicazione, e contestualmente alla trasmissione del Rapporto Ambientale, previo Avviso pubblico sul BURL e a darne comunicazione ai Soggetti Competenti in materia Ambientale ai sensi dell'art. 14 del D.L.gs. 152/2006;
 - trasmettere alla direzione regionale competente, la presente deliberazione corredata dalla documentazione relativa al piano, ai fini dell'acquisizione del parere preventivo paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942;
 - trasmettere alla direzione regionale competente la documentazione in materia di usi civici al fine di ottenere il relativo parere sulla variante e l'autorizzazione al mutamento della destinazione d'uso dei terreni di demanio civico, approvando a tal fine la documentazione demaniale predisposta dal Dott. Agr. Coriolano Valeriani;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Preso atto dell'esposizione della proposta fatta dall'Assessore ai Lavori Pubblici Ferilli, delle relazioni e degli interventi come riportati nel resoconto stenografico della seduta di consiglio comunale del 7/11/2022 reso disponibile ad opera della società incaricata (**Allegato 1**);

Non essendoci ulteriori interventi né proposte di modifiche o rettifiche;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e finanziaria emessi dai Responsabili dei servizi interessati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 267/2000, che gli hanno sottoscritti con firma digitale ed allegati al presente provvedimento

Con votazione che dà il seguente risultato:

Presenti 15 Assenti 2 (Luciani e Gianfelice)

Favorevoli 10

Astenuti 5 (Paladini, Santarelli, Manco, De Fabiis, Patrignani)

DELIBERA

- Di richiamare le premesse che costituiscono motivazione della presente deliberazione;
- Di adottare il Piano di Recupero Urbanistico dell'area di Via Milano – Via Procoio in variante speciale al PRG ex L.R. 28/1980 costituito dai seguenti elaborati:

A. Relazione generale

B. Norme tecniche di attuazione

C. Elaborati grafici di analisi

C.1 Atlante di inquadramento urbanistico (11 tavole da C1.1 a C1.8)

C.2 Atlante di analisi dello stato di fatto delle aree (12 tavole da C2.1 a C2.10)

D. Elaborati grafici di progetto

Tav. D1 Individuazione dell'area di piano su mappa catastale

Tav. D2 Individuazione dell'area di piano su CTRN

Tav. D3 Variante al PRG vigente

Tav. D4 Zonizzazione su mappa catastale

Tav. D5 Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard – sc. 1:5.000

Tav. D5.1 e 2 Zonizzazione su CTRN e verifica degli standard – sc. 1:2.000

Tav. D6 Planovolumetria indicativa su CTRN

Tav. D7 Schema delle urbanizzazioni e sezioni tipo

Tav. D8 Abaco del verde e sistemazioni ambientali e paesaggistiche

E. Elenco particellare

F. Quadro tecnico – economico di massima

G. Relazione paesaggistica

H. Studio geologico

I. Studio agronomico - vegetazionale

L. Rapporto ambientale di VAS

- Di approvare il Rapporto ambientale e la Sintesi non tecnica, che costituiscono parte integrante del piano per l'intero processo di elaborazione ed approvazione, per la prosecuzione dell'iter della VAS ai sensi dell'art. 14 D.lgs. 152/2006 e seguenti;
- Di approvare la documentazione, conservata agli atti del Servizio Urbanistica, redatta dal perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani composta da:
 - Analisi Territoriale predisposta, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/1986, ai fini dell'acquisizione del parere, di cui all'art. 2 della L.R. 1/1986, in merito alla variante speciale di PRG disposta attraverso il Piano di Recupero oggetto della presente deliberazione di adozione;
 - Perizia Tecnica in merito al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio civico, documentazione necessaria per la richiesta di autorizzazione alla Regione Lazio, ai sensi dell'art. 12 della L. 1766/1927, dell'art. 41 R.D. 332/1928 e dell'art. 8 ter della L.R. 1/1986;
- Di dare mandato al Dirigente del Settore II Tecnico, per tutti gli atti e adempimenti conseguenti la presente deliberazione, nello specifico:

- provvedere alla pubblicazione di apposito Avviso sul BURL per la fase di pubblicità nell'iter di approvazione del piano ai sensi della L.R. 28/1980;
- provvedere alla pubblicazione, e contestualmente alla trasmissione del Rapporto Ambientale, previo Avviso pubblico sul BURL e a darne comunicazione ai Soggetti Competenti in materia Ambientale ai sensi dell'art. 14 del D.L.gs. 152/2006;
- trasmettere alla direzione regionale competente, la presente deliberazione corredata dalla documentazione relativa al piano, ai fini dell'acquisizione del parere preventivo paesaggistico ex art. 16 della L. 1150/1942;
- trasmettere alla direzione regionale competente la documentazione in materia di usi civici al fine di ottenere il relativo parere sulla variante e l'autorizzazione al mutamento della destinazione d'uso dei terreni di demanio civico, approvando a tal fine la documentazione demaniale predisposta dal Dott. Agr. Coriolano Valeriani;
- 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;

RESOCONTO STENOGRAFICO DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 07/11/2022 RESO DISPONIBILE AD OPERA DELLA SOCIETÀ INCARICATA.

BARBARA ORSI *Presidente*

Punto 11 all'ordine del giorno: piano di recupero urbanistico dell'area di via Milano e via Procoio adozione in variante speciale al PRG ex legge regionale 28 del 1980. Prego Assessore Ferilli

OTTORINO FERILLI *Assessore*

Grazie Presidente, allora il piano di recupero urbanistico dell'area di via Procoio via Milano adozione variante speciale al PRG è un iter che iniziato nel 2012, tra il 2012 e 2014, è stato avviato e concluso il procedimento di perimetrazione dei 14 nuclei abusivi ai sensi della legge 28/80 che si aggiunge a quello già previsto il piano regolatore generale di via Milano. La giunta ha individuato l'intervento sui nuclei di via Milano, via Procoio, via Pacciano, e San Sebastiano come intervento prioritario da attuarsi tramite piano attuativo di iniziativa pubblica. I vari diciamo le varie dei libri variati che hanno interessato questo procedimento ripeto che è nasce nel 2012 è una delibera di consiglio comunale del 19 dicembre 2012 Dove è stata adottata la perimetrazione dei nuclei abusivi tramite la legge regionale 28/80 successivamente con una delibera di consiglio comunale la numero 31 del 9 luglio 2013 sono stati dati gli indirizzi vincolanti per la redazione dei piani di recupero urbanistico dei 14 nuclei che erano stati individuati e perimetrali ai sensi sempre la legge regionale 28/80 successivamente con una delibera di giunta comunale 97 e 27 maggio 2014 è stato individuato l'intervento sui nuclei di via Milano, via Procoio, Pacciano e San Sebastiano che oggetto della presente pianificazione come intervento prioritario nell'ambito del recupero urbanistico dei nuclei abusivi da attuarsi tramite un'unica variante speciale della legge articolo 4 della legge 28/80 Successivamente in data 30/12/ 2016 è stata trasmessa alla regione Lazio direzione regionale territorio urbanistica e valutazione ambientale strategica l'istanza di VAS acquisita con protocollo regionale del 3 gennaio 2017 con nota successiva del 29 marzo 2017 il comune di Fiano Romano ha trasmesso il rapporto preliminare ai soggetti competenti in materia dando avvio alla fase di consultazione e preliminare che viene chiamata a scoping in data 10 maggio 2017 si è svolta la prima conferenza e consultazione tra autorità competenti quindi la regione Lazio è il comune di Fiano Romano e i soggetti competenti in materia ambientale e sono stati trasmessi i resoconti con protocollo regionale in data 26 giugno 2017. In data 20 dicembre 2017 è stato acquisito il documento di scoping a conclusione della fase di consultazione preliminare al fine di definire il livello di dettaglio delle informazioni da inserire nel rapporto ambientale. Nel 2016 è stato dato incarico alla società Dea società di ingegneria per la redazione del piano ed è stata avviata come dicevo appunto la procedura di VAS della valutazione ambientale strategica la prima fase della procedura di VAS è stata estremamente molto lunga e complessa anche in relazione alle diciamo alterne vicende che hanno caratterizzato in regione Lazio approvazione alla redazione e approvazione del Piano paesaggistico regionale quindi il ptptr che incide pesantemente nei limiti alle trasformazioni edilizie nell'ambito intervento è interessato dalla Valle del Tevere. Vuoi sapere che la approvazione ptptr regionale nel 2021 a diciamo è andata a limitare fortemente la possibilità di trasformazione con appesantimento eccessivo dei vincoli soprattutto il vincolo agrario e vincolo agrario di valore e c'è stata anche il ptptr regionale approvato nel 2021 e regione Lazio fu impugnato da mibact dal ministero soprintendenza dove alla fine si è arrivati a una convergenza in poche parole faceva salve tutte le varianti diciamo ha già provate e diciamo evitava e non accettava assolutamente possibili varianti sostanziali a variante già a provare mentre varianti non sostanziali potevano e possono essere eventualmente soggetto a deroga da parte del mibact però non possono essere varianti sostanziali, tipo aumento della cubatura, diversa destinazione d'uso di quella già approvata nella variante in essere. Fin dal 2016 la giunta ha condiviso i seguenti alcuni obiettivi del piano. Ha individuato quattro zone distinte urbanistiche e soprattutto ha individuato due categorie di ambiti di trasformazione destinate a interventi specifici e puntuali. Questi obiettivi condivisi dalla giunta sono stati in parte proposti dai progettisti ma sono stati fortemente poi condizionati come dicevo dalle previsioni del Piano territoriale paesaggistico regionale che poi di fatto sono sostanzialmente coincidenti con quella che è la stesura finale la versione finale del Piano paesaggistico regionale. Le quattro distinte zone vuoi avrete visto sicuramente la leggenda diciamo e la parte Plano volumetrica allegata, le quattro distinte zone urbanistiche prevedono: una zona di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità, che è coincidente con le fasce degli stradoni di via

Milano, via Procoio, via San Sebastiano, da riqualificare attraverso un progetto coerente con l'attuale sistemazione di via San Sebastiano, esempio parco lineare attrezzato come quello che c'è a via San Sebastiano. La seconda zona di completamento coincidente con le aree ricadenti nel paesaggio degli insediamenti urbani del Piano territoriale paesaggistico giornale per la quale si possono prevedere interventi di completamento con indice fondiario pari a 0,09 mq/mq. La terza zona è una zona di riqualificazione ambientale coincidente con le aree ricadenti nei paesaggi naturale agrario e agrario di valore del ptp per la quale si prevedono e si possono prevedere interventi di ristrutturazione senza alcun incremento dei carichi insediativi. Cioè puoi ristrutturare ma non puoi aumentare il carico e quindi non puoi ampliare. La quarta zona che quello di recupero paesaggistico coincidente con i diversi ambiti critici individuabili secondo la definizione ptp spesso come piazzare i connessi alle attività produttive all'aperto per i quali sono prescritti interventi di miglioramento ambientale o consentiti interventi di riconversione verso strutture sportive all'aperto, cioè diciamo ci sono interventi di diciamo miglioramento ambientale, o di riconversione. Miglioramento ambientale possono riguardare i piazzali connessi alle attività produttive, riconversione è quello che possono essere diciamo sviluppati interventi di strutture sportive all'aperto. Mentre l'individuazione delle due categorie di ambiti di trasformazione destinatari e interventi specifici e puntuali riguardano ambiti di mitigazione ambientale delle infrastrutture coincidenti con le aree di rispetto stradale in cui sono previsti interventi di azione ambientale e l'altro aspetto invece è l'ambito di reperimento degli standard urbanistici consistenti in due diversi ambiti, in cui insediare servizi pubblici attraverso i meccanismi di cessione compensativa e meccanismi, concessione compensativa sono quelli che noi conosciamo e sono stati di pratica. Ti presento il palombaro Felciare cioè di una porzione di terreno all'ente pubblico che poi lo riguarda ifica attraverso insediamenti di pubblici infrastrutture pubbliche spazi perché EGR comuni e parchi attrezzati e in cambio ti do gli elementi maggiormente qualificanti di questo piano sono dal punto di vista dei proprietari di immobili e terreni la possibilità di superare i vincoli imposti dalla zona agricola pur permanendo quelli dovuti dalla presenza del vincolo paesaggistico, cioè puoi superare il vincolo della destinazione agricola, ma purtroppo c'è il vincolo relativo alla paesaggistico di proprietà dell'ente sovracomunale, che la regione Lazio, che a tutela salvaguardia. Dal punto di vista invece degli interessi pubblici la possibilità di insediare prevalentemente nel comparto denominato centro di quartiere, aree, attrezzature pubbliche, attraverso il sperimentato meccanismo di cessione compensativa, nonché la possibilità di reiterare su via Milano e via Procoio il modello di parco lineare di via San Sebastiano, centro di quartiere avete capito all'interno del piano di perimetrazione nuclei spontanei a che cosa mi riferisco? Perché nel quadro Planovolumetrico il centro di quartiere è dove iniziarono dei giorni fa, circa una ventina di giorni fa, dei lavori di espianto degli Ulivi con spostamento, con variazione del terreno di superficie, con materiale non compatibile alla destinazione, ok? Voi sapete [voci fuori microfono] No I lavori quelli là sono stati bloccati da un ordinanza di sospensione, i lavori, perché non autorizzati e non idonee compatibile a compatibili alla destinazione. Prevedo chi è somma che ha un po' di esperienza che con l'adozione di questo il tutto fa scattare le norme di tutela e salvaguardia e tutto viene congelato e bloccato perché di fatto questo vi ripeto questo secondo diciamo elemento che è qualificante per al piano dal punto di vista degli interessi pubblici la possibilità di prevalentemente nel comparto denominato centro di quartiere aree ed attrezzature pubbliche attraverso lo sperimentato meccanismo di cessione compensativa, nonché la possibilità di reiterare su via Milano e su via Procoio il modello di parco lineare via San Sebastiano su via Milano e via procoio e diciamo proprio la parte che e comunque possono avere una cessione compensativa attraverso però la possibilità di insediamento di strutture pubbliche, attrezzature pubbliche, parchi spazi comuni, parcheggi pubblici. L'iter di approvazione di questo piano proseguirà con la fase di pubblicazione con l'acquisizione del parere paesaggistico e con la chiusura della procedura della valutazione ambientale strategica e quindi di vassa, con il rilascio dei pareri in materia di usi civici e infine con l'approvazione regionale con la delibera giunta a senso [voci fuori microfono] Ora io vorrei anche fare una precisazione che per gli addetti ai lavori per i più vecchi che c'hanno lavorato negli anni passati sapevano di che cosa stavamo parlando Siccome poi nel tempo si è diciamo tramandata una leggenda metropolitana che questo piano era un piano in sanatoria è come se l'amministrazione comunale stesse facendo un condono in sanatoria per quell'aria ora. Questo piano è un piano dove l'amministrazione comunale lontano 2012 ebbe un contributo regionale di €30000 per la perimetrazione dei nuclei spontanei attraverso legge 28/80 In poche parole è doveva essere ed è stata una fotografia dello status quo dei nuclei sorti spontanei esistenti perché questa fotografia perché questa perimetrazione perché un giorno qualora l'ente pubblico l'amministrazione comunale voglia procedere a una variante DPRG deve avere prima questa cioè se domani mattina il comune di Fiano Romano Anche se è improponibile è impraticabile per il ptp regionale approvato nel 2021 che pone quell'area sotto tutti i possibili vincoli immaginabili, se domani mattina però l'amministrazione voglia a procedere da kamikaze

perché ripeto il PTPR regionale non lo permette ma una variante di PRG su quell'asse deve avere prima questo piano il piano della perimetrazione non risolte spontanea altrimenti se non sa questo piano non può neanche procedere, quindi questo piano eh può essere potrebbe essere propedeutico qualora ripeto forse formulato nuovo PTPR regionale può essere provvedere alla redazione di una variante di PTRG su quella classe questo ci tengo perché molti anche in passato sono venuti chi è proprietario delle terre su via Procoio da ambo i lati a chiedere la possibilità e di conoscere quando sarebbe ritornato questo piano perché magari il loro terreno potevano costruirsi potevano edificare purtroppo questo piano non permette una sanatoria del non è un condono insalata. Grazie

BARBARA ORSI *Presidente*

Ci sono interventi in merito? Dichiarazioni di voto, allora passiamo alla votazione.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE
AVV.BARBARA ORSI

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA CRISTIANA MICUCCI

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi , come da
attestato di pubblicazione allegato.

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT.SSA CRISTIANA MICUCCI
