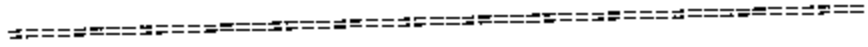




GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 08/07/2011



ADDI' 08/07/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POIVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CICCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CEVICA	Stefano	"	MAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZARZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo TACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: BUONTEMPO - MATTEI

DELIBERAZIONE N. 316

Oggetto:

Comune di Fiano Romano (Rm). Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 15.12.2000. Approvazione.



316 = 8 LUG. 2011 *fa*

Oggetto: **Comune di Fiano Romano (Rm).**

Variante Generale al P.R.G. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 15.12.2000.

**Approvazione.**

### LA GIUNTA REGIONALE

#### **Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica**

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;

**VISTA** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

**VISTO** il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

**VISTA** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

**VISTO** l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

**VISTA** la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

**PREMESSO** che il Comune di Fiano Romano (Rm) è dotato di P.R.G. e di successiva Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2271 del 02.06.1998;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 67 del 15.12.2000 con la quale il Comune di Fiano Romano (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G. vigente;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate n. 43 osservazioni nei termini e n. 9 osservazione fuori detti termini, in merito alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 16 del 11.03.2005;

**CHE** direttamente a questa Regione sono pervenute n. 2 osservazioni;

**RILEVATO** che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 177/1 reso nella seduta del 18.03.2010, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche e le raccomandazioni nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;





316 - 8 LUG. 2011. R

**VISTA** la nota n. 79581 del 25.03.2010 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Fiano Romano (Rm) copia del suddetto voto n. 177/1 del 2010 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

**VISTA** la deliberazione consiliare n. 33 del 05.07.2010 con la quale il Comune di Fiano Romano (Rm) ha recepito integralmente le modifiche apportate con il citato parere n. 177/1/2010 del C.R.p.T., provvedendo, peraltro, a graficizzare le modifiche introdotte d'ufficio a seguito del succitato Voto del C.R.p.T.;

**VISTA** la nota n. 170669/10 del 17.09.2010 con la quale, l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Fr e Lt, a seguito dell'esame svolto in merito alla sopra citata D.C.C. n. 33/2010 ed agli elaborati ad essa allegati, ha fatto conoscere che gli elaborati medesimi risultano conformi alle modifiche introdotte d'ufficio con il Voto n. 177/1/2010 ma che gli stessi non sono direttamente oggetto di approvazione regionale in quanto rappresentano la sola anticipazione della trasposizione sintetica delle modifiche apportate con il sopra richiamato Voto;

**VISTA** la nota n.160248 del 18.10.2001 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Qualità e Conservazione del Suolo - Servizio Geologico Regionale, ha espresso parere favorevole ai sensi della D.G.R. n. 2649/99, alla Variante Generale del Comune di Fiano Romano (Rm) con il rispetto delle prescrizioni, interamente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche attuative;

**VISTA** l'attestazione del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Fiano Romano (Rm), datata 6.10.2005, in merito alla presenza di vincoli paesaggistici in corrispondenza delle aree sottoposte a Variante urbanistica;

**VISTA** la nota n. 2274/D3/3D/03 del 09.01.2009 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 03 - Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha espresso parere favorevole, alla proposta di Variante al P.R.G. del comune di Fiano Romano (Rm), con le condizioni interamente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

**VISTA** la nota n. 1547 Sisp F4 del 13.11.2009, con la quale l'Azienda U.S.L. RMF - Servizio Igiene e Sanità Pubblica - U.O.T. Sisp F4, ha espresso parere igienico sanitario favorevole, alla Variante generale di che trattasi, facendo presente che, *al fine del risparmio idrico, è opportuno prevedere, ai sensi dell'art. 146, comma 2, del D. Lgs. 152/2006, reti duali per rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili;*

**VISTA** la determinazione n. A0860 del 09.02.2011 con la quale il Dipartimento Istituzionale e Territorio, Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale e Credito ha:

- autorizzato il Comune di Fiano Romano (Rm) al mutamento di destinazione d'uso, limitatamente alle sole aree previste dall'adottata Variante Generale al P.R.G., a zone di pubblico interesse aventi destinazione a "servizi" di pubblico





316 - 8 LUG. 2011 *fr*

*interesse, di terreni di demanio collettivo identificati al Catasto dell'omonimo Comune al:*

*Foglio 30 particella n° 15 e Foglio 37, particelle 7/p, 13/p, 14/p (F2 – Verde per arredo urbano), Foglio 20, particelle n° 3/p, - 4/p – 96/p (F3 – Verde Sportivo), Foglio 22, particella n° 527/p (F4 – Servizi Pubblici), Foglio 12, particella 972/p, Foglio n° 22, particella 527/p, Foglio 30, particella n° 7/p, Foglio 36, particella n° 8/p e Foglio 37, particelle n° 7/p – 12/p – 13/p – 14/p (Viabilità e Parcheggi) della superficie complessiva di Ha. 2.31.35.*

- *ribadito che per i terreni di demanio collettivo gestiti dal Comune, la previsione ad uso edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale 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° 6/2005, di cui al citato parere prot. n° 2274/2009.*
- *dato atto che il presente mutamento di destinazione d'uso resta subordinato all'approvazione della Variante Generale al P.R.G., adottata dal Comune di Fiano Romano con atto del Consiglio Comunale n° 67 del 15/12/2000, da parte della Giunta Regionale del Lazio, con le eventuali modifiche e condizioni imposte dal Settore Tecnico della competente Direzione Regionale Urbanistica e Territorio.*

*I terreni per i quali è stato autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, qualora cessino gli scopi, torneranno alla loro originaria destinazione.*

*Qualora l'amministrazione comunale 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.*

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 177/1 del 18.03.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

**RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

**all'unanimità**

### **DELIBERA**

di approvare la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Fiano Romano (Rm) adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 15.12.2000 con le modifiche e le raccomandazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 177/1 del 18.03.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A** del presente provvedimento.



316 - 3 LUG. 2011 R

La Variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav. 1 VAR Relazione
- Tav. 2 VAR Inquadramento territoriale
- Tav. 3A VAR Uso del suolo
- Tav. 3B VAR Uso del suolo
- Tav. 3C VAR Uso del suolo
- Tav. 4A VAR Struttura delle proprietà comunali
- Tav. 4B VAR Struttura delle proprietà comunali
- Tav. 4C VAR Struttura delle proprietà comunali
- Tav. 5A VAR Piano dei vincoli
- Tav. 5B VAR Piano dei vincoli
- Tav. 5C VAR Piano dei vincoli
- Tav. 6 VAR Zonizzazione generale esistente 1:10.000 (erroneamente indicata "Zone omogenee esistenti" nella D.C.C. n. 67/2000)
- Tav. 7 VAR Zonizzazione generale - Quadro d'unione 1:10.000
- Tav. 7A VAR Zonizzazione generale 1:5.000
- Tav. 7B VAR Zonizzazione generale 1:5.000
- Tav. 7C VAR Zonizzazione generale 1:5.000
- Tav. 8 VAR Legenda zonizzazione generale
- Tav. 8A VAR Zonizzazione generale 1:2.000
- Tav. 8B VAR Zonizzazione generale 1:2.000
- Tav. 8C VAR Zonizzazione generale 1:2.000
- Tav. 9 VAR Quantificazione delle previsioni della variante al piano 1:10.000
- Tav. 10 VAR Norme tecniche di attuazione;

e nella Tav. 6 denominata "Carta dell'Idoneità territoriale" e nella Tavola 2 denominata "Carta Geologica" di cui alla nota n. 160248 del 18.10.2001 del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Qualità e Conservazione del Suolo – Servizio Geologico Regionale.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A-

LA PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 12 LUG. 2011





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

Direttore Regionale  
Territorio e Urbanistica  
arch. Demetrio Corini

ALLEGATO A

## COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 177/1, del 18 Marzo 2010.

Relatore:  
ing. Leandro Cigarini

ALLEG. alla DELIB. N. 316 *PR*

DEL 11 LUG. 2011

OGGETTO: Comune di FIANO ROMANO (RM)  
Variante Generale al P.R.G.  
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67, del 15 Dicembre 2000.  
Riferimento L. 1150/42.



### IL COMITATO

#### PREMESSA

La Variante generale al Piano Regolatore del Comune di Fiano Romano è stata presentata, per esame e parere, alla Regione Lazio Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 12/10/2005, ed assunta al protocollo con n. 171010 in pari data.

In data 18/02/2007 il Comune, su richiesta, ha provveduto ad integrare parzialmente la precedente istanza con ulteriori Atti tecnici e, successivamente, in data 30/07/2007, l'Area Regionale di Supporto Amministrativo ha trasmesso la Variante alla Area Tecnica 2B5 per il seguito di competenza.

In data 05/12/2009, sono state completate le integrazioni richieste ed indispensabili per poter definire la valutazione della proposta di Variante.

Il Comune di Fiano Romano, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2271 del 02/06/1998, parzialmente variato con specifici successivi Atti, ha adottato con D.C.C. n. 67 del 15/12/2000 la Variante Generale in oggetto.

Avverso l'Adozione della Variante sono state presentate al Comune 52 (cinquantadue) Osservazioni, delle quali 43 nei termini di legge e 9 fuori termine. Nei confronti delle Osservazioni pervenute, il Consiglio Comunale ha formulato le proprie Controdeduzioni con Deliberazione n. 16 del 11/03/2005.

In data 03/03/2008 ed in data 09/04/2009, sono pervenute due osservazioni tardive direttamente alla Regione, acquisite con prot. n. 38944 e n. 66255, in rispettive pari date.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*



Il progetto di Variante al Piano Regolatore Generale, trasmesso, si compone dei seguenti Atti amministrativi ed Elaborati tecnici:

1. D.C.C. n. 67 del 15/12/2000 avente ad oggetto: "Adozione Variante Piano Regolatore Generale";
2. Copia dell'Avviso di Deposito;
3. Copia del Manifesto per i luoghi pubblici, recante l'Avviso di Deposito;
4. Copia del F.A.L. n.4 del 12/01/2001 di pubblicazione dell'Avviso di Deposito;
5. Certificazione di avvenuto deposito in libera visione degli Atti di Variante al P.R.G. presso la Segreteria comunale per 30 gg., nonché relativa alla presentazione di 43 osservazioni nei termini e 9 fuori termine;
6. D.C.C. n.16 del 11/03/2005 avente ad oggetto: " Variante al P.R.G. adottata con Delibera di C.C. n.67 del 15/12/2000. Esame delle Osservazioni presentate e relative Controdeduzioni ";
7. Certificazione di copia conforme delle copie inviate in Regione;
8. Attestazione sui Vincoli Paesistici;
9. Osservazioni, da n. 1 a n. 43, pervenute al Comune nei termini;
10. Osservazioni, da n. 1 a n. 9, pervenute al Comune fuori termine;
11. Elaborati tecnici:
  - Tav. 1 VAR relazione
  - Tav. 1A VAR documentazione fotografica
  - Tav. 2 VAR inquadramento territoriale
  - Tav. 3A Var uso del suolo
  - Tav. 3B Var uso del suolo
  - Tav. 3C Var uso del suolo
  - Tav. 4A Var struttura delle proprietà comunali
  
  - Tav. 4B Var struttura delle proprietà comunali
  
  - Tav. 4C Var struttura delle proprietà comunali
  
  - Tav. 5A Var. Piano dei vincoli
  - Tav. 5B Var. Piano dei vincoli
  - Tav. 5C Var. Piano dei vincoli
  - Tav. 6 Var. zonizzazione generale esistente 1:10.000
  - Tav. 7 Var. zonizzazione generale quadro d'unione 1:10.000
  - Tav. 7A Var zonizzazione generale 1:5.000
  - Tav. 7B Var zonizzazione generale 1:5.000
  - Tav. 7C Var zonizzazione generale 1:5.000
  - Tav. 8 Var legenda zonizzazione generale
  - Tav. 8A Var zonizzazione generale 1:2.000



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

- Tav .8B Var zonizzazione generale 1:2.000
- Tav .8C Var zonizzazione generale 1:2.000
- Tav .9 Var quantificazione delle previsioni della variante al piano 1:10.000
- Tav .10 Var Norme tecniche di attuazione

## **VARIANTI SUCCESSIVAMENTE ADOTTATE ED APPROVATE, N.T.A. VIGENTI**

Il Comune di Fiano Romano successivamente all'Adozione della presente Variante ha approvato alcuni progetti in variante alle previsioni vigenti nonché adottato una Variante alle N.T.A. approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 323 del 22/05/2007 che ne rinnova in gran parte l'impianto.

Pertanto, si prende atto della prevalenza delle Varianti, già approvate, che, in generale, non influenzano la valutazione di ammissibilità delle riclassificazioni proposte essendo queste ultime parziali e localizzate.

In particolare la Variante alle N.T.A. impone che l'attuazione delle previsioni di P.R.G., incluse quelle variate con la presente proposta, debba avvenire in base al testo vigente, che è quello approvato con D.G.R. n. 323 del 22/05/2007, che sostituisce di fatto il testo valido al momento della D.C.C. n. 67 del 15/12/2000 e ad essa allegato, fatti salvi gli specifici articoli relativi alle zonizzazioni adottate con il medesimo atto e non regolamentate dal testo del 2007 in quanto non ancora approvate.

Le N.T.A. ad oggi vigenti sono caratterizzate dall'indicazione degli Indici di Edificabilità come superfici utili lorde espresse in mq/mq a fronte dei precedenti limiti espressi in volume in mc/mq.

L'Amministrazione comunale ha provveduto a verificare influenza sui pesi insediativi, comportata dal diverso modo di indicare gli indici di edificabilità. Tale verifica comporta la presa d'atto che le riclassificazioni proposte nella Variante zonizzativa in esame, trovando corretta attuazione con N.T.A. diverse da quelle inizialmente previste, devono essere attualmente valutate in base ai nuovi parametri. Tale valutazione è di seguito espressa, nel paragrafo dedicato ai dati generali e al dimensionamento.

## **PARERI ACQUISITI**

### **In materia geomorfologica**

Parere favorevole con prescrizioni ai sensi della D.G.R. n. 2649/99 (ed ex



art. 13 della L. n. 64/74) espresso dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile della Regione Lazio, *prot. AM/160248 del 18/10/2001, Fascicolo 2918*, in merito alla natura geomorfologica delle aree interessate alla Variante Zonizzativa, nel quale il Direttore di Dipartimento:

*Oggetto: Comune di Fiano Romano (RM) - Varianti al P.R.G. - Parere ai sensi della D.G.R. 2649*

*... omissis ...*

***Esprime parere favorevole***

*Alla previsione urbanistica in oggetto, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa Delibera comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

- 1. L'area dichiarata "non idonea" nella "Carta dell'Idoneità Territoriale" in scala 1: 5.000 sia dichiarata inedificabile a causa del pericolo d'erosione del Fosso dei Ponticelli. Inoltre sia posta particolare cura nella pulizia del Fosso dei Ponticelli ed, eventualmente, nel suo approfondimento;*
- 2. A cavallo dei limiti stratigrafici evidenziati nella Tavola denominata "Carta Geologica" in scala 1:5.000" è vietata qualsiasi forma di edificazione;*
- 3. La stratigrafia e i parametri geotecnici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi tramite sondaggi meccanici a carotaggio continuo, spinti ad una quota superiore a quella significativa da un punto di vista fondazionale, da effettuarsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi.;*
- 4. Il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente ed in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico. A tale fine, si prescrive che al momento della posa in opera delle fondazioni, sia presente un geologo che accerti l'omogeneità del terreno di fondazione;*
- 5. In nessun caso sia utilizzato il terreno di riporto e/o pedogenizzato come piano di posa delle fondazioni;*
- 6. Siano adottate opere di sostegno provvisorie, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1.5 dal p.c.;*
- 7. A causa dell'aumento delle superfici impermeabilizzate siano realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innescare di fenomeni di infiltrazione diffusa e di erosione areale;*
- 8. I movimenti terra siano limitati allo stretto necessario ed eseguiti in modo*





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- tecnicamente idoneo e razionale nella stagione pin favorevole;*
9. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate. In ogni caso se ne vieta lo scarico nelle zone sottostrada e nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli.*
  10. *Tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate, sistemate ed inerbite;*
  11. *Siano osservate le indicazioni del progettista Dott. Piero Morandini;*
  12. *Siano preservate dal taglio le essenze arboree ed arbustive di interesse forestale presenti ai margini dell'area interessata;*
  13. *Si ponga particolare attenzione nella realizzazione delle siepi che delimitano le diverse proprietà utilizzando specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
  14. *sia valutata la possibilità di creare corridoi ecologici tra l'area da edificare ed i territori circostanti;*
  15. *La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni ed in particolare:*
    - *D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
    - *Circ. MM. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle Norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996.*
    - *D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";*
    - *Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle Norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;*
    - *D.G.R. n°2469 del 18.05.1999.*

## In materia di usi civili

Attestazione comunale resa ai sensi degli artt. 6 e 7 della L.R. n. 59/1995, relativa ai terreni gravati da uso civico ed interessati dalla Variante urbanistica in esame, con nota n. 26916 del 12/11/2008, acquisita con prot. n. 204890 del 20/11/2008, e relativa analisi territoriale relativa ai diritti di Uso civico approvata con D.C.C. n. 20 del 10/06/2008.

Parere favorevole condizionato, reso, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/1995 prot. n.2274/D3/3D/03 del 09/01/2009, dal Dipartimento Economico ed Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura della Regione Lazio, in merito ai terreni appartenenti



al Demanio civico o gravati da Usi Civici, in cui il Direttore Regionale Agricoltura esprime:

Oggetto: *Comune di Fiano Romano (RM) – Variante al Piano Regolatore Generale  
Parere ai sensi dell'art.7 L.R. n°59/1995*

... (omissis)...

## PARERE FAVOREVOLE

alla Proposta di Variante al P.R.G. del Comune di Fiano Romano (Roma) a condizione che:

1. venga inserito, all'interno delle N.T.A. della Variante in oggetto, l'articolo appresso riportato:

### **AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.**

Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;
- b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;
- c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate;
- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

*previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927.*

*Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005.*

*Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.*

*Non possono essere comunque alienati i terreni di "proprietà collettiva di uso civico" ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.*

*Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente Piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005.*

2. *vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a Zona Agricola "E";*
3. *il Comune ottenga, prima che intervenga la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale, le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della Legge 16.06.27 n° 1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n° 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati a "F2, F3, F4, Viabilità e Parcheggi" individuati in catasto al:  
Foglio 30, part. 15 e Foglio 37, partt. 7/p - 13/p - 14/p (Zona F2);  
Foglio 20, partt. 3/p - 4/p - 96/p (Zona F3);  
Foglio 22, part. 527/p (Zona F4);  
Foglio 12, part. 972/p, Foglio 22, part. 527/p, Foglio 30, part. 7/p, Foglio 36, part. 8/p;  
Foglio 37, partt.7/p - 12/p - 13/p - 14/p (Viabilità e Parcheggi).*

*Per i fondi privati gravati da Usi Civici, le Norme contenute nel presente Piano si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16/06/1927, ovvero art. 4 della Legge regionale*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



n° 6 del 27/01/2005 ed il rilascio delle eventuali concessioni edilizie da parte Comune sarà subordinato al completamento dell'iter amministrativo della liquidazione degli usi civici.

Si ribadisce, inoltre, che i terreni di demanio collettivo appartenenti al Comune di Fiano Romano, aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale C3 e D3 potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005.

---

### In materia igienico sanitaria

Parere igienico sanitario favorevole espresso dalla Azienda U.S.L. RM F in data 13/11/09 n. 1547 sisp F4:

---

Oggetto: Variante al P.R.G. Reti fognarie e idriche. Parere igienico sanitario ai sensi dell'art. 20 lettera f) L 833/78.

Vista l'istanza Vs. prot. 28037 del 27/10/09, di pari oggetto, acquisita agli atti in data 27/10/09 con prot. 1432;

vista la documentazione prodotta;

vista la L 833/78 art. 20 lettera f);

visto Part. 230 del TULLSS approvato con R.D. 1265/34;

si esprime, per quanto di competenza di questo Servizio, parere igienico sanitario favorevole. Tuttavia si fa presente che, al fine del risparmio idrico, è opportuno prevedere, ai sensi dell'art. 146, comma 2, del D. Lgs. 152/2006, reti duali per rendere possibili appropriate utilizzazioni di acque anche non potabili.

---

### ATTESTAZIONI E DICHIARAZIONI

Attestazione del responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Fiano Romano in merito alla presenza di vincoli paesaggistici in corrispondenza delle aree sottoposte a Variante urbanistica con l'indicazione della classificazione prevista nel P.T.P.R.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

adottato, inoltrata in data 02/12/2009, ad integrazione della documentazione originariamente trasmessa.

## **PROPOSTA DI VARIANTE PER DESTINAZIONI RESIDENZIALI** **DATI GENERALI E DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO** **RESIDENZIALE**

Il centro di Fiano Romano, circa 50 Km a nord di Roma, si raggiunge tramite l'Autostrada del Sole A1 presso l'uscita omonima, o da Prima Porta percorrendo la S.P. Tiberina, ovvero la via Salaria fino alla così detta "traversa del Grillo".

La struttura insediativa originaria è caratterizzata da prevalente vocazione residenziale e le previsioni urbanistiche vigenti e la Variante in esame confermano tale vocazione nelle medesime località nonché in gran parte del territorio ad est dalla S.P. Tiberina.

La prevalente vocazione produttiva caratterizza, invece, le aree situate a sud, verso il confine con i Comuni di Roma e Monterotondo, che sfruttano in maniera ottimale la prossimità dell'uscita dall'Autostrada. In tali località la Variante in esame propone coerentemente lo sviluppo e l'ampliamento delle previsioni urbanistiche vigenti e consolidate.

I servizi di Piano si attestano in posizione intermedia tra le due aree appena descritte e a nord del centro abitato la Variante propone Servizi Privati in virtù di previsioni di trasformazione previgenti non ancora attuate.

L'estensione del territorio comunale è di 4.140 Ha.

Il Comune, ad oggi, ospita una popolazione di 12.440 residenti suddivisi in 4.979 famiglie, con un andamento demografico, desunto dai dati anagrafici dell'ultimo decennio 1997/2007, che evidenzia una ragguardevole crescita pari a circa il 60% su dieci anni (da 7.317 a 11.645 residenti).

Il progetto di Variante utilizza i dati anagrafici al 1999 e stabilisce che le previsioni vigenti, ridimensionate in sede di approvazione regionale, non siano sufficienti al soddisfacimento del fabbisogno che il Comune esprime già al momento della proposta.

La Variante prevede la riclassificazione urbanistica di porzioni di territorio, attualmente agricole, in modo localizzato proponendo nuove aree destinate alla "espansione residenziale", allo "sport e tempo libero", ai "servizi privati o misti", alle "attività produttive".



Viene proposta anche la modifica di alcuni parametri, mantenendo la classificazione nell'ambito della zona C, di alcune sottozone di espansione residenziale.

## - Fabbisogno e capacità insediativa

Il fabbisogno che la Variante intende soddisfare tiene conto delle previsioni generali approvate nel 1998 confermando le esigenze descritte in tale occasione, ribadendo la necessità di quelle aree stralciate per le valutazioni urbanistiche allora effettuate.

Il fabbisogno edilizio che la Variante indica alla data del 2001, utilizzando i dati reali di sviluppo, a fronte di quelli solo previsti nella fase di progetto della precedente variante generale, risulta stimato in 1.488.100 mc.

Dal confronto di questo ultimo dato con quello effettivamente risultante dalle previsioni vigenti deriva la giustificazione di una revisione di quanto approvato nel 1998.

Fabbisogno 2001 stimato con dati anagrafici in questa proposta = 1.488.100 mc.

Fabbisogno approvato P.R.G. vigente = 1.391.813 mc.

Deficit di fabbisogno residenziale, posto a parziale giustificazione della Variante in esame = 96.287 mc.

La verifica della proposta in esame, in base ai limiti di cui alla Legge Regionale 12/06/1975 n. 72, stabilisce che gli abitanti raggiungibili nel decennio di validità del P.R.G. sono circa  $12.440 \times 1,3 = 16.172$  ab, che corrispondono, in base ad una dotazione minima di 100 mc/ab, ad un massimo di cubatura residenziale di 1.617.200 mc (valore limite).

La proposta in esame comporta un complessivo incremento delle capacità insediative delle previgenti previsioni di P.R.G. di 263.909 mc dei quali 119.470 mc destinate alla residenza.

Il nuovo fabbisogno che le previsioni vigenti e le Varianti proposte sono in grado di soddisfare è pari alla somma di  $1.391.813 \text{ mc} + 119.470 \text{ mc} = \underline{1.511.283 \text{ mc}}$  inferiore al sudetto valore limite.

La intercorsa Variante alle N.T.A., già approvata con D.G.R. 323/07, influenza il dimensionamento della capacità insediativa, la cui stima attinge alle previsioni all'atto della progettazione e della adozione della Variante in esame.

I dati, su richiesta della Regione Lazio, sono stati aggiornati dal Comune in funzione dell'influenza dell'applicazione delle rinnovate N.T.A..



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

A tal scopo l'Amministrazione comunale ha inoltrato una relazione tecnica integrativa, che rileva un complessivo incremento delle capacità insediative delle previgenti previsioni di P.R.G. che risulta pari a 351.324 mc dei quali 163.523 mc destinate alla residenza, ottenuti utilizzando gli indici espressi in superficie utile lorda per una altezza di calcolo posta a 3,20 m.

Pertanto la previsione aggiornate in base alla applicazione delle rinnovate N.T.A., è pari  $1.391.813 \text{ mc} + 163.523 \text{ mc} = \underline{1.555.336 \text{ mc}}$  valore che risulta comunque inferiore al suddetto valore limite.

La previsione corrisponde ad una popolazione insediabile di 15.553 abitanti.

## - Servizi pubblici e standard

La dotazione di "servizi pubblici" prendendo atto dell'originario sovradimensionato, soddisfa i limiti legislativi, rilevandone le quantità dai calcoli forniti a chiarimento dalla Amministrazione comunale e relative tabelle di calcolo, in relazione delle previsioni vigenti incrementate dalle nuove riclassificazioni proposte nella Variante in esame:

Verde Pubblico in sottozona F1 e nei C.P.R. già attuati  
310.625 mc

Aree per Parcheggi in Zona A, in Zona B e nei C.P.R. già attuati  
45.110 mc

Attrezzature Pubbliche in sottozona F4 e nei C.P.R. già attuati  
170.579 mc

dotazione complessiva di P.R.G. per "servizi pubblici"  
526.314 mc

Di questi, 217.750 mq derivano dalla presente Variante.

In relazione ad una popolazione insediabile di 15.553 abitanti la prevista dotazione di servizi equivale ad una dotazione procapite di circa 34 mq/abitante che supera gli standard minimi previsti nel D.M. 1444/1968.

## Precisazioni e raccomandazioni

Si riscontra come l'applicazione dei rinnovati indici di edificabilità di cui alla più volte citata Variante alle N.T.A. (D.G.R. 323/07) abbia influenzato le previsioni contenute nella proposta in esame. Tale fatto induce alla raccomandazione che l'Amministrazione comunale ripercorra la medesima verifica sull'intera previsione di P.R.G. in modo da rendere evidenti eventuali incrementi inattesi di capacità insediative residenziali che pur non costituendo di per sé aspetti indesiderati devono essere confrontati con le corrispondenti dotazioni di servizi pubblici a livello generale, in



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*



quanto quelli a livello locale sono comunque dimensionati sui volumi e i conseguenti abitanti effettivamente insediabili. Una revisione generale è auspicabile anche in virtù della necessità di collazionamento delle diverse Varianti ad oggi intercorse.

Allo stato attuale è indispensabile sottolineare che la presente proposta di Variante assume valore conformativo solo nelle ristrette porzioni oggetto di riclassificazione urbanistica che si vanno a sommare alle indipendenti previsioni vigenti come modificate dalle intercorse Varianti urbanistiche già correttamente approvate.

## **PROPOSTA DI VARIANTE PER DESTINAZIONI NON RESIDENZIALI**

Oltre all'incremento della capacità insediativa residenziale, la Variante prevede anche alcune modifiche della vigente classificazione urbanistica agricola che comportano la dismissione della vocazione originaria per partecipare allo sviluppo socio economico del territorio comunale in virtù delle istanze provenienti dalle forze imprenditoriali locali, e che hanno ottenuto favorevole riscontro nella attività di governo del territorio dell'Amministrazione comunale.

Vengono così proposti l'incremento di:

- zone per il tempo libero e lo sport;
- zone per i servizi pubblici;
- servizi privati o misti;
- zone per le attività produttive.

## **VIABILITÀ ED INFRASTRUTTURE**

La viabilità principale esistente, comunale e di categoria sovracomunale, non è interessata dalla proposta di Variante in esame. Le nuove zone residenziali e non residenziali vengono ad inserirsi nell'ambito della rete esistente, partecipando alla integrazione della viabilità con la realizzazione delle opere negli strumenti attuativi.

Sono operativi sul territorio i depuratori comunali delle acque reflue che dovranno farsi carico anche degli incrementi dovuti alle nuove realizzazioni, in quanto la proposta non contempla esplicitamente la realizzazione di ulteriori infrastrutture generali.

## **VINCOLI**

**Tutela paesistica:** il territorio comunale di Fiano Romano risulta parzialmente, nella porzione ad est, sottoposto a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/04, ex L. n. 1497/42, in virtù della D.G.R. n. 10591 del 05/12/1989 relativa al comprensorio della Valle del Tevere.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

Il territorio risulta ricompreso nell'ambito del P.T.P. n. 4 vigente, approvato ai sensi della L.R. n. 24/98, e sottoposto alla disciplina transitoria dettata dall'Adozione del P.T.P.R. pertanto, le relative valutazioni di conformità e compatibilità sono effettuate di seguito, sulla base di un esame comparativo più dettagliato, effettuato tra i vincoli e la relativa disciplina e le previsioni zonizzative nei suddetti comprensori vincolati.

Considerando le diverse zone oggetto di variante l'ambito della proposta appare vincolato dalla sopracitata D.G.R. per alcune previsioni:

- in località Marta Caterina (a nord est) per i comprensori nominati C2/6, C3/1, C3/2
- in località Il Palombaro (a sud est) per i comprensori nominati F4/1, F6/1, F7/1

Alcune previsioni sono sottoposte al vincolo derivante dalla presenza del corso d'acqua ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 art. 142 c.1 lett.c) :

- in località Palombaro (a sud est) il comprensorio nominato F4/1, per la presenza della fascia di tutela del Fosso di Pantano e dei Ponticelli;
- in località Val Casale (a nord) il comprensorio nominato F6/2, per la presenza della fascia di tutela del Fosso di Fiano, ridotta a 50 m nel P.T.P.R., irrilevante ai fini paesaggistici ai sensi della D.G.R. n. 211/2002.

Alcune previsioni sono sottoposte al vincolo derivante dalla presenza di Usi Civici ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.1 lett.h) come risulta dall'analisi del territorio approvata dal Consiglio Comunale e dall'elenco di riferimenti catastali nel Parere regionale espresso in merito alla Variante con la nota citata nella indicazione dei Pareri acquisiti. La presenza di Usi Civici, in parte già affrontata dai privati e dalla Amministrazione comunale comporta che le previsioni di utilizzo di tali aree per scopi edificatori siano stati riconosciuti dal Comune come utili all'ordinato sviluppo urbanistico del proprio territorio, e che la scrivente Struttura condivide là dove si rispettino le procedure di trasferimento e/o liquidazione contenute in un'apposita modifica della N.T.A. che contempli i termini imposti dal preventivo parere dell'Organo regionale competente in materia di mutamento delle destinazioni d'uso. Tale modifica è prevista nel paragrafo "N.T.A. e proposte di modifica". In sintesi si conferma per tutti i comprensori interessati il Parere favorevole riguardo alla Variante in esame, con la prescrizione di procedere all'affrancazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. n. 6/2005.

Infine il P.T.P.R. adottato con D.G.R. 556/07 e 1025/07, introduce il vincolo derivante dalla tutela del centro storico che si sovrappone alla riclassificazione proposta ad est del centro nei comprensori nominati C1/1 e C1/2.

**Aree di interesse archeologico:** non sono state evidenziate nelle analisi proposte ed in questa fase non è stato acquisito alcun Parere circa la loro presenza nelle aree oggetto di Variante.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*



Comunque, gli interventi di qualsiasi tipo eventualmente ricadenti in area sottoposta a vincolo archeologico ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 24/98, dovranno essere sottoposti a preventivo Parere della competente Soprintendenza Archeologica.

**Aree naturali protette:** la Variante non riguarda aree ricadenti all'interno di zone perimetrate ai sensi L.R. 13/01/1984 n.2 e ss.mm.ii..

## ASPETTI GEOMORFOLOGICI

Il Comune di Fiano Romano è classificato tra i Comuni sismici, ai sensi della D.G.R. n. 766/03, in "zona 2".

La Regione Lazio, con il provvedimento citato nella premessa, ai soli fini dell'art. 13 della Legge n. 64/74 e D.G.R. n. 2649/99, ha espresso Parere favorevole riguardo alla Variante Generale di P.R.G. in esame subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni indicate nello stesso Parere.

Si confermano, per quanto di competenza, le prescrizioni che riguardano la inedificabilità delle aree non idonee per limitazioni geomorfologiche, ritenendo le stesse prevalenti sulle considerazioni urbanistiche.

Si propone la riclassificazione per non idoneità di parte dell'area F4/1 in località Ponticelli a zona Agricola sottozona come la contermina (prescrizione n. 1 del Parere).

Si prescrive la limitazione all'edificazione in prossimità dei limiti stratigrafici indicati nel Parere mantenendone la classificazione proposta (prescrizione n. 2 del Parere).

Si rileva che allo stato della pianificazione territoriale del Bacino, di cui al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico PS1, non si evidenziano aree di rischio idraulico nelle porzioni di territorio interessato dalla Variante in esame. Comunque, per quanto attiene al generale assetto idrogeologico del territorio, qualora a seguito di studi di dettaglio intervenga un evidente rischio idraulico o di frana, gli interventi attuativi devono essere adeguati alle Norme Tecniche del P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Tevere.

## OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL P.R.G.

La Variante propone la riclassificazione urbanistica di alcune porzioni del territorio comunale che, nel vigente P.R.G., in parte risultano già destinate a trasformazione edilizia ed in parte risultano agricole.

Alcune delle nuove classificazioni sono riproposizione di quanto già previsto nella precedente adozione del P.R.G., avvenuta con D.C.C. n. 84 del 03/08/1992 con le precisazioni di cui alla D.C.C. n. 78 del 29/07/1994, approvato con modifiche d'ufficio dalla Regione Lazio in con D.G.R. n. 2271 del 02/06/1998.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

L'Amministrazione comunale in parte ripropone quanto stralciato con la motivazione del superamento delle cause precedentemente ostantive nonché, anche per le nuove aree, sostenendo la previsione di un migliore sviluppo del territorio con il mantenimento e la tutela delle vocazioni naturali ed antropiche consolidate delle aree che singolarmente sono state prese in considerazione.

L'Amministrazione comunale ritiene che l'edilizia residenziale realizzata e da realizzare secondo le quantità ed i parametri del P.R.G. vigente risulta, già al momento dell'adozione della Variante, sottodimensionata rispetto alla domanda presente e futura.

Per il soddisfacimento del rivalutato fabbisogno residenziale l'Amministrazione stabilisce il principio di ricavare nuova cubatura solo in minima parte da un incremento di indici di densità con la riclassificazione di modestissime sottozone da C2 a C1, riproponendo quali zone di sviluppo quelle adiacenti alla città consolidata già dotata di urbanizzazione primaria, già individuate originariamente nella precedente adozione di Variante Generale, ma stralciate in sede di approvazione.

## CONSIDERATO

In merito al dimensionamento della capacità insediativa atta al soddisfacimento del fabbisogno residenziale si rileva che a fronte di una popolazione residente di 12.440 abitanti (anagrafica 2007) il P.R.G. come modificato dalla Variante approvata con D.G.R. n. 323/07 e dalla Variante zonizzativa in esame propone un'espansione corrispondente ad un incremento decennale di 3.113 nuovi insediabili, così per complessivi 15.553 abitanti. Di questi **1.635 nuovi abitanti** sono dovuti alla Variante in esame.

**Tale previsione appare plausibile, considerati le dimensioni del Comune, il suo andamento demografico tendenziale e gli obiettivi dichiarati, e quindi ammissibile in virtù dei dettami della L.R. n. 2/75.**

La nuova previsione residenziale si articola, per 950 unità nelle zone di espansione classificate come C, che riserva a tal scopo l'ottanta per cento delle costruzioni realizzabili e per 685 unità, nella minoritaria quota parte riservata al residenziale, pari al trenta per cento, nelle zone F.

## CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO OGGETTO DI VARIANTE

La Variante al P.R.G. articola puntualmente le modifiche proposte consentendo interventi di varia natura, come di seguito riportato per sintesi e a titolo indicativo, con il riferimento alle N.T.A. vigenti come approvate con D.G.R. n. 67 del 15/12/2000:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

## - Zone Residenziali

Zona C e CPR di completamento e di espansione comprendenti zone parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, zone inedificate e non urbanizzate, disciplinata dall'art. 33 delle N.T.A., prevedendo:

- riclassificazione da sottozona C2 (I.u.f = 0,18 mq/mq) a sottozona C1 edilizia semiestensiva che comprende aree edificate in modo consistente, attuabile, come le zone B, per intervento diretto, con i seguenti principali indici:

I.u.f. = 0,34 mq/mq  
H max = 7,00 m  
Sup min intervento = 1.000 mq

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 2.772 mq  
Incremento stanze = 24 st

suddivisi in due comprensori, entrambi ubicati su Via Tiberina in prossimità di Via P. Togliatti, a ridosso del centro abitato verso est, denominati C1/1/var per 1.382 mq e C1/2/var per 1.393 mq

- riclassificazione da zona agricola a sottozona C2 edilizia semiestensiva, che comprende aree urbanizzate ma caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario,

in parte attuabile come le zone B, per intervento diretto, con i seguenti principali indici:

I.u.f. = 0,18 mq/mq  
H max = 4,50 m  
Sup min intervento = 1.500 mq

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 22.936 mq  
Incremento stanze = 106 st

suddivisi in quattro comprensori denominati

C2/1/var per 2.592 mq, C2/2/var per 13.677 mq e C2/3/var per 1.509 mq in località Mossa dei Barbieri, in area compresa tra la Via Tiberina e Via E. Fermi a est del centro abitato

C2/4/var per 5.158 mq in località Piano di S. Giovanni, in area compresa Tra Via del Tevere e Via G. Leopardi.

in parte attuabile previo P.U.A. nel perimetro indicato, con i seguenti principali indici:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

I.u.t. = 0,11 mq/mq  
H max = 7,00 m  
Parcheggi min = 10 mq / 30 mq di s.u.l.

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 76.001 mq  
Incremento stanze = 214 st

suddivisi in due comprensori denominati  
C2/5/var per 58.711 mq su Via del Tevere,  
C2/6/var per 17.290 mq su Via dello Sport.

- riclassificazione da Zona Agricola a sottozona C3 edilizia estensiva, che comprende aree urbanizzate già parzialmente previste nel vecchio P.R.G. come ex zone C4,

in parte attuabile come le zone B, per intervento diretto, con i seguenti principali indici:

I.u.f. = 0,09 mq/mq  
H max = 7,50 m

Sup min intervento = 2.000 mq con le specificazione della lett. c) dell'art.33 delle vigenti n.t.a. di P.R.G.

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 37.225 mq  
Incremento stanze = 108 st

suddivisi in due comprensori denominati  
C3/5/var per 9.200 mq, e C3/6/var per 28.025 mq su via Tiberina nel tratto iniziale a sud in località Ponte dell'Arme;

in parte attuabile previo P.U.A. nel perimetro indicato, con i seguenti principali indici:

I.u.t. = 0,09 mq/mq  
H max = 6,50 m

Sup min intervento = 2.000 mq con le specificazione della lett. c) dell'art. 33 delle vigenti N.T.A. di P.R.G.

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 173.138 mq  
Incremento stanze = 498 st

suddivisi comprensori denominati

C3/1/var per 99.989 mq e su C3/2/var per 32.691 mq su Via dello Sport in Località Marta Caterina,

C3/3/var per 38.328 mq e C3/4/var per 2.130 mq in Località Sorbo a sud del Centro abitato.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



Pertanto, le modifiche sopra descritte in zona C riguardano complessivamente circa 31 ettari e producono la disponibilità di 950 nuove stanze.

## - Zone Produttive

Zona D per le attività artigianali ed industriali, disciplinata dall'art. 37 delle N.T.A., prevedendo:

- riclassificazione da Zona Agricola a sottozona D3 localizzata in adiacenza alla zona industriale già prevista nel vigente P.R.G. ed in parte già attuata, destinata prevalentemente alla realizzazione di laboratori artigianali e piccole industrie manifatturiere, con possibilità di inserire, in percentuale della superficie produttiva, anche superfici per magazzini, uffici e residenze, attuabile previo P.U.A. nel perimetro indicato, con i seguenti principali indici:

Obbligo di cessione gratuita del 30% della superficie territoriale al netto del 10% destinata alle urbanizzazioni secondarie.

L.u.t. = 0,35 mq/mq

H max = 7,50 m

Parcheggi min = 10 % s.u.l. attività produttive + 30 % s.u.l. altre attività consentite

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 241.717 mq

suddivisi in due comprensori denominati

D3/1/var, per 174.653 mq in località Prato della Corte e D3/2/var, per 67.064 mq in località Le Cese, entrambi nella zona sud del territorio comunale in prossimità dell'esistente accesso all'area artigianale su Via Tiberina.

## - Zone per Servizi

Zona F suddivisa in sottozone destinate a servizi pubblici (F1, F3, F4 e F5) o privati (F6), prevedendo:

- riclassificazione da zona agricola a sottozona F1, disciplinata dalla'art. 28/A delle N.T.A., destinata a Verde Pubblico, prevalentemente per la realizzazione di parchi e giardini pubblici, con possibilità di realizzare solo le attrezzature per il gioco i chioschi ed i relativi servizi, con possibilità di gestione privata convenzionata, attuabile per intervento diretto, con i seguenti principali indici:





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

I.u.f. = 0,02 mq/mq  
H max = 4,50 m  
Parcheggi pertinenziali = 10 mq / 30 mq di s.u.l. della attività consentite

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 59.775 mq

suddivisi in tre comprensori denominati  
F1/1/var, per 22.447 mq, F1/2/var, per 12.898 mq e F1/3/var, per 24.430 mq, tutti in località Sorbo in prossimità e a sud del centro abitato.

- riclassificazione da Zona Agricola a sottozona F3, disciplinata dall'art. 28/C delle N.T.A., destinata a Verde Pubblico Sportivo, prevalentemente per la realizzazione delle attrezzature per lo sport ed il tempo libero, attuabile per intervento diretto, con i seguenti principali indici:

I.u.f. = 0,30 mq/mq per impianti coperti / scoperti  
I.u.f. = 0,60 mq/mq solo per impianti per il gioco del "calcio"  
H max = 10,00 m  
Parcheggi pertinenziali = 10 mq / 30 mq di s.u.l. della attività consentite  
Parcheggi pubblici min. = 1 posto auto per ogni 4 utenti

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 100.701 mq

suddivisi in due comprensori denominati  
F3/1/var, per 84.213 mq, in località Belvedere di Sotto, a sud del centro abitato e  
F3/2/var, per 16.488 mq in località Quercetta a sud-ovest dello stesso.

- riclassificazione da Zona Agricola a sottozona F4, disciplinata dall'art. 29 delle N.T.A., destinata a servizi pubblici, prevalentemente per la realizzazione delle attrezzature generali e di quartiere da stabilire con apposita D.C.C.. La sottozona F4 e in generale attuabile per intervento diretto, con i seguenti principali indici:

I.u.f. = 0,60 mq/mq  
H max = 12,50 m  
Parcheggi pertinenziali = 10 mq / 30 mq di s.u.l.  
Parcheggi pertinenziali per attrezzature all'aperto = 0,20 mq / mq quale indice di utilizzazione.

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 56.274 mq

in un comprensorio denominato F4/1/var, in località Palombaro in Via Milano, in particolare è attuabile per previo P.U.A. esteso al perimetro dell'ambito F7/1var che lo comprende



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



- riclassificazione a sottozona F5, che risulta richiamata solo in legenda di zonizzazione e destinata a parcheggi, genericamente indicati nell'art. 25 delle N.T.A.,

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 1.000 mq

in un comprensorio denominato F5/1/var, in località Monte Paniccio.

La classificazione di sottozona F5 appare nella tavola di zonizzazione con la retinatura di sottozona F4 associata al simbolo "P", facendo riferimento a servizi pubblici a destinazione specifica prestabilita.

La riclassificazione rinnova il vincolo preordinato all'esproprio eventualmente decaduto.

- riclassificazione da Zona Agricola a sottozona F6, disciplinata dall'art. 35 delle N.T.A., destinata a servizi privati, prevalentemente per la realizzazione di uffici e studi professionali, esercizi commerciali, attività amministrative di servizio, alberghi, attrezzature per il culto, per la cultura, per lo spettacolo, il tempo libero, lo sport, le convivenze come case di cura e collegi, la F6/3var attuabile per intervento diretto e la F6/1var previo P.U.A. esteso al perimetro dell'ambito F7/1var che lo comprende, con i seguenti principali indici:

I.u.f. = 0,69 mq/mq

H max = 16,00 m

Aree pubbliche o di uso pubblico (50% parcheggi e 50% verde) = 80% di s.u.l. della attività consentite

Parcheggi pertinenziali = 10 mq / 30 mq di s.u.l. edificata

Destinazione residenziale limitata al 30 % delle s.u.l. realizzabili per ciascun intervento.

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 103.492 mq

suddivisi in due comprensori denominati

F6/1/var, per 93.912 mq, in località Palombaro, in Via Milano, e F6/3/var, per 9.580 mq in adiacenza alla esistente zona industriale sulla Via Tiberina.

- Le due sottozone sopra descritte, F6/1var e F4/1var, sono, a loro volta, incluse in un ambito denominato F7/1, disciplinato dall'art. 36 bis delle N.T.A., destinato a servizi misti con prevalenza di servizi pubblici e privati di pubblico interesse, attuabile previo P.U.A. (P.L.C.) nel perimetro indicato, con i seguenti principali indici:



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

I.u.t. = 0,35 mq/mq  
H max = 10,00 m

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 150.186 mq

in un comprensorio denominato F7/1/var, in località Palombaro in Via Milano.

Tale comprensorio si attua attraverso uno **strumento attuativo unitario** che risulta **prevalente** sulla possibilità di attuare per intervento diretto le due singole sottozone in esso comprese (F6/1 var e F4/1 var).

Il comprensorio così formato riguarda circa 15 ettari e produce per la parte residenziale ammessa la disponibilità di 685 nuove stanze.

- Riclassificazione da Zona Agricola a sottozona F6, disciplinata dall'art. 35 bis delle N.T.A., destinata a servizi privati "centro integrato per anziani", destinata alla realizzazione di quanto previsto in un progetto già approvato dal Consiglio comunale con Deliberazione del 13/04/1989 n. 52 sottoposto a relativa convenzione tra comune e titolare del titolo con D.C.C. n. 70 del 15/05/1990 ed oggetto di concessione edilizia n.18 del 04/06/1993.

Nelle more della validità dell'originario titolo abilitativo, la classificazione viene riconfermata dall'Amministrazione comunale, indicando, con uno specifico sotto articolo delle N.T.A., che l'indice di utilizzazione è ridotto rispetto alle previsioni della principale sottozona cui il comprensorio appartiene, e confermando gli altri parametri urbanistici ed edilizi contenuti nel progetto approvato.

Il comprensorio è attuabile per intervento diretto, con specifico I.u.f. = 0,10 mq/mq

TOTALE Sup. Territoriale interessata = 79.960 mq

in un comprensorio denominato  
F6/2/var, per 79.960 mq, in località Val Casale

## STANDARD E SERVIZI PUBBLICI

In merito alle aree previste della Variante al P.R.G. da destinare ad attrezzature pubbliche si ritiene che queste siano ammissibili per quanto attiene al loro dimensionamento.

La previsione di un incremento di volumetrie residenziali equivalenti a 1.635 stanze, calcolate con l'applicazione dei parametri urbanistici contenuti nelle prevalenti N.T.A. vigenti, è affiancato ad un contemporaneo incremento degli standard di Piano che ammonta a **complessivi nuovi 217.750 mq tra verde pubblico (F1 e F3) servizi pubblici (F4) e parcheggi (F5)**.



Il valore di 1.635 stanze, equivale a 16.350 mc.

Pertanto, in base ad una dotazione procapite di 100 mc/ab, l'incremento del fabbisogno di standard equivalente a  $1.635 \text{ ab} \times 18 = 29.430 \text{ mq}$  risulta abbondantemente soddisfatto.

Gli standard offerti con la Variante in esame, sommati a quelli previsti nella zonizzazione vigente di P.R.G. può ragionevolmente soddisfare la previsione insediativa complessiva del P.R.G. stesso.

In totale, come già precedentemente meglio descritto, la popolazione insediabile nel decennio ha a disposizione una dotazione di servizi equivalente a circa 34 mq/abitante che supera gli standard minimi previsti nel D.M. 1444/1968.

## COMPATIBILITÀ CON I VINCOLI

Per ciò che riguarda l'aspetto dei vincoli paesistici, si rileva che parte del territorio del comune di Fiano Romano risulta vincolato ai sensi del D.lgs n. 42/2004, ex L. n. 1497/42, in virtù della D.G.R. n.10591 del 05/12/1989 relativa al comprensorio della Valle del Tevere.

Si riscontra che le previsioni della Variante al P.R.G. appaiono in parte compatibili ed in parte non compatibili con le norme di tutela del vigente P.T.P. n. 4, in conformità al P.T.P.R. adottato con D.G.R. n. 555 del 25/07/2007, considerate anche le disposizioni della L.R. 24/98, in particolare le deroghe da questa previste.

In ogni caso andranno rispettate le prescrizioni inerenti il divieto di trasformazione dei luoghi imposte dal P.T.P. n. 4 e dal P.T.P.R. adottato in ottemperanza della L.R. 24/98 e ss.mm.ii., in relazione alle aree coperte da boschi e alle aree di tutela dei corsi d'acqua aventi natura giuridica di acque pubbliche, nei limiti e nelle forme stabiliti dagli artt. 6 e 7 della citata L.R..

La descrizione dei vincoli, già accennata nella premessa, e la relativa classifica della tutela nelle situazioni puntuali, è la seguente:

*Vincolo di area vasta (ex L.1497/39) di cui all'art. 136 del D.Lgs n. 142/2009, derivante dalla citata D.G.R. 10591/89 relativa al comprensorio della Valle del Tevere, dove risulta essere stata respinta un'Osservazione proposta ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98 con la quale veniva richiesta la riduzione del vincolo paesaggistico di P.T.P.*

- in località Marta Caterina (a nord est) per i comprensori nominati C2/6 var, C3/1 var, C3/2 var
- in località Il Palombaro (a sud est) per i comprensori nominati F4/1 var, F6/1 var, F7/1 var



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

con la relativa disciplina di tutela:

- P.T.P. n. 4 :  
i suddetti comprensori ricadono in "zona a trasformabilità limitata" art.5/B del testo coordinato delle N.T.A. approvato con D.G.R. n. 4474/1999, all'interno dell'"ambito di rilevante interesse paesistico" G13 art.36 delle stesse N.T.A..
- P.T.P.R adottato :
  - il comprensorio C2/6var ricade in parte nel "paesaggio degli insediamenti urbani"(art. 27 N.T.A. di P.T.P.R) ed in parte nel "paesaggio agrario di continuità" (art. 26 delle N.T.A. di P.T.P.R.);
  - il comprensorio C3/2var ricade in parte nel "paesaggio agrario di continuità" (art. 26 delle N.T.A. di P.T.P.R.);
  - il comprensorio C3/1var ricade in parte nel "paesaggio agrario di valore" (art. 26 delle N.T.A. di P.T.P.R.) ed in parte nel Paesaggio Agrario di Valore (art. 25 N.T.A. di P.T.P.R.);
  - il comprensorio F4/1 var ricade in parte nel paesaggio agrario di valore (art.25 n.t.a. di P.T.P.R);
  - il comprensorio F6/1 var e, più in generale, l'ambito F7/1var che lo comprende, ricade in parte nel Paesaggio Agrario di Valore (art. 25 N.T.A. di P.T.P.R);

Per i suddetti comprensori si ritengono applicabili le deroghe previste dall'art. 27/bis della L.R. n. 24/98 nonché dall'art. 63 della N.T.A. del P.T.P.R. adottato, e pertanto le proposte risultano compatibili, prescrivendo che gli interventi attuabili direttamente e gli strumenti attuativi siano sottoposti all'autorizzazione paesaggistica o al relativo Parere previa redazione di studio di inserimento paesaggistico (S.I.P.). Considerata la natura dei vincoli, come indicato nella D.G.R. n. 601/2006, la applicazione delle suddette deroghe avviene previa valutazione concertata in sede di Comitato Regionale per il Territorio, con gli effetti del comma 2 dell'art. 63 delle N.T.A. di P.T.P.R.

*Vincolo derivante dalla presenza dei corsi d'acqua ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.1 lett.c) :*

- in località Palombaro (a sud est) il comprensorio nominato F4/1var, per la presenza della fascia di tutela del Fosso di Pantano e dei Ponticelli, ridotta a 50 m, come riportato nel P.T.P.R., essendo stata riconosciuta la irrilevanza, ai soli fini paesaggistici ai sensi della D.G.R. n. 211/2002. In tale località risulta essere stata respinta un'Osservazione, proposta ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 24/98, con la quale veniva richiesta la ulteriore riduzione del vincolo paesaggistico di P.T.P.;
- in località Val Casale (a nord) il comprensorio nominato F6/2var, per la presenza della fascia di tutela del Fosso di Fiano, dove non risulta essere stata presentata osservazione come per la precedente situazione.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



Relativa disciplina di tutela:

- P.T.P. n. 4 :  
le porzioni vincolate dei suddetti comprensori sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 5 del testo coordinato delle N.T.A. approvato con D.G.R. n. 4474/1999, nonché art. 7 della L.R. n. 24/99.
- P.T.P.R. adottato :  
le porzioni vincolate dei suddetti comprensori sono sottoposti alla disciplina di cui all'art.35 delle N.T.A. adottate con D.G.R. n. 556/2007 e n.1025/2007.

Per l'area F4/1var in prossimità del Fosso di Ponticelli, ove si tiene conto anche della prevalente non idoneità geomorfologica evidenziata nel relativo Parere regionale, non si ritengono applicabili le deroghe previste dall'art. 27/bis della L.R. n. 24/99 nonché dall'art. 63 della N.T.A. del P.T.P.R. adottato.

Pertanto, la sottozona F4/1var deve essere, parzialmente riclassificata ad agricola all'interno della fascia di tutela del Fosso di Ponticelli, già ridotta a 50 m.

Per l'area F6/2var in prossimità del Fosso di Fiano, si prende atto, dal punto di vista urbanistico, della localizzazione marginale di un'area "a servizi" che trova motivazione nell'esistenza di un precedente titolo abilitativo, concessione edilizia n. 18 del 04/06/1993, per la realizzazione di un centro integrato per anziani, approvato dal Consiglio Comunale in deroga alle norme di P.R.G. secondo le procedure previste dall'allora vigente art. 14. La previsione viene riconfermata concretizzandosi nella zonizzazione a sottozona F6 e dalla specificità dell'ambito disciplinato dell'art. 35/bis delle N.T.A. vigenti.

Però si ritiene che la proposta non sia in parte ammissibile, per incompatibilità paesaggistica, all'interno della fascia di rispetto del *Fosso di Fiano, area vincolata ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.c.)* nella quale risulta indicata anche la presenza di un'area *boscata*.

La tutela del P.T.P.R. adottato, applicabile in tale fascia, è quella del "*paesaggio naturale*" e "*naturale di continuità*" e considerata la non contiguità con aree urbanizzate perimetrate dal P.T.P.R. non si ritiene applicabile la deroga prevista nell'art. 63 del P.T.P.R. nonché nell'art. 27 bis della L.R. n. 24/98.

Inoltre si evidenzia come, in generale, la previsione della sottozona F6/2var sia posta, anche verso la parte nord, ai margini di una *area boscata, vincolata ai sensi dell'art.142 c.1 lett.g)*, nella quale non risultano comunque ammissibili le trasformazioni dei luoghi.

Pertanto, la sottozona F6/2var deve essere, parzialmente riclassificata ad agricola all'interno della fascia di tutela del Fosso Fiano e, nel suo insieme potrà essere attuata solo previa definizione dell'esatto perimetro dell'area boscata ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 24/98.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

*Vincolo derivante dalla presenza di usi civici ai sensi del D.Lgs. n.42/04 art.142 c.1 lett.h), con la relativa tutela di cui all'art. 8 del P.T.P. n. 4, all'art. 11 della L.R. n. 24/98, all'art.39 del P.T.P.R. adottato.*

Considerato che ai Comuni fanno capo le più recenti attribuzioni di cui alla L.R. n. 6/2005, le zonizzazioni che risultano ancora oggetto del vincolo specifico sono ammissibili nei limiti indicati nel Parere regionale in materia, come sopra riportato. La loro presenza, nel rispetto della disciplina di tutela, è condizionata all'espletamento delle procedure introdotte d'ufficio alle vigenti N.T.A. (art. 45) come riportato nell'apposito paragrafo.

*Vincolo introdotto con il P.T.P.R., adottato con D.G.R. 556/07 e 1025/07 per la tutela del centro storico e la sua fascia di rispetto di 150 m. ai sensi dell'art. 134 c.1 lett.c), che si sovrappone alle riclassificazioni proposte ad est del centro nei comprensori nominati C1/1va; e C1/2var che provengono da aree già zonizzate ed appartenenti alla sottozona C2. Tali comprensori sono anche interessati dalla presenza di area boscata, vincolata ai sensi dell'art. 142 c.1 lett.g).*

Nei comprensori C1/1var e C1/2var la compresenza dei due vincoli rendono la riclassificazione non ammissibile.

Al fine di riportare le previsioni urbanistiche al rispetto della tutela, le eventuali situazioni di incompatibilità producono le relative proposte di modifica zonizzativa o la eventuale modifica della N.T.A., come di seguito indicato.

In merito alla presenza di *aree di interesse archeologico*, non risulta acquisito alcun Parere della competente Soprintendenza. Per tali aree vigono comunque le prescrizioni di cui all'art. 13 della L.R. 24/98 e ss.mm.ii. nonché all'art. 10 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P n. 4. Qualunque tipo di intervento eventualmete ricadente in tali aree, e su immobili comunque vincolati ex. L.1089/39, dovrà essere sottoposto a Parere preventivo ai sensi del D.Lgs. n.42/04 nonché della competente Soprintendenza.

## ZONIZZAZIONE E PROPOSTE DI MODIFICA

La proposta di modifica zonizzativa di alcune aree esattamente localizzate, fanno della Variante in esame una "Variante stralcio" delle previsioni vigenti. Pertanto, essa assume valore solo nell'ambito delle aree oggetto di variante elencate come *sottozona/n/VAR* nella relazione (tecnica) allegata alla D.C.C. 67/2000 di Adozione, senza riguardare altre porzioni del territorio non evidenziate in tal modo nella medesima relazione, ferme restando le questioni e di contorno contenute nelle Osservazioni che il Comune abbia ritenuto meritevoli di accoglimento. Nella relazione tecnica integrativa, successivamente inoltrata dall'Amministrazione comunale, sono stati aggiornati i



parametri urbanistici alle N.T.A. vigenti secondo il testo approvato con D.G.R. 323/2007 riproponendo le relative verifiche.

Le proposte di riclassificazione che vengono approvate non possono costituire regolarizzazione e sanatoria ad alcun titolo di opere non regolarmente realizzate ovvero che non siano state già oggetto di condono edilizio. Il riconoscimento delle eventuali situazioni di abusivismo diffuso devono essere affrontate dalla Amministrazione comunale secondo le procedure previste dalla L.R. n. 28/80.

### **In merito agli aspetti urbanistici**

Preso atto delle motivazioni si condividono in generale le scelte zonizzative che, confermando le indicazioni di sviluppo del vigente P.R.G., utilizzano il territorio agricolo a ridosso dell'originario tessuto urbano sia in relazione alle residenze che ai servizi ed alle attività produttive, a meno della riclassificazione di un'area marginale da destinare a servizi privati in virtù della riconferma urbanistica di un diritto edificatorio derivante da una precedente concessione edilizia rilasciata in deroga e già convenzionata (F6/2var).

Questa ultima previsione, (F6/2var) sita in località Val Casale, è caratterizzata dalla specificità della normativa applicabile alla sottozona F6 in base alla validità della convenzione che il privato ha stipulato con l'Amministrazione comunale. Qualora, stante il periodo intercorso dalla sua stipula, si ritenga intervenuta la decadenza contrattuale della convenzione sopra richiamata, deve, comunque, essere mantenuta la limitazione della massima volumetria realizzabile prevista in progetto, nel rispetto generale dei parametri previsti nella classificazione di sottozona F6.

### **In merito alla natura geomorfologica dei luoghi**

Si confermano le prescrizioni del Parere reso ai sensi art.13 legge 64/74 e D.G.R. n. 2649/99, in particolare le prescrizioni che riguardano la inedificabilità delle aree non idonee per limitazioni geomorfologiche, ritenendo le stesse prevalenti sulle considerazioni urbanistiche, e pertanto :

Si propone la riclassificazione a "zona agricola", sottozona come la contemine, della porzione dell'area F4/1 in località Ponticelli, indicata come "area non idonea" nella tav. 6 "carta dell'idoneità territoriale", allegata alla relazione geologica, (prescrizione n.1 del citato Parere).

Si prescrive la limitazione all'edificazione, evitando il posizionamento di edifici, a cavallo dei limiti stratigrafici, come indicati nella tav. 2 allegata alla relazione



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio*

geologica, con il mantenimento della classificazione urbanistica proposta, (prescrizione n.2 del citato Parere).

## In merito agli aspetti paesaggistici

Si ritiene che le Varianti proposte siano generalmente condivisibili nel caso di aree aventi attuale destinazione diversa da quella agricola anche se vincolata. Nel caso siano riferite ad aree attualmente agricole vincolate, siano ammissibili soltanto se le stesse ricadono in ambiti di scarso pregio paesistico, così classificati dal P.T.P. n. 4 in base alla ricognizione di cui alla D.G.R. n. 601 del 26/10/2006, per l'applicazione della deroga prevista dal comma 2 dell'art. 27 bis della L.R. 06/07/1998 n. 24. Risulta, inoltre, applicabile la misura di salvaguardia prevista dall'art 63 del P.T.P.R. adottato ove ne ricorrano i presupposti.

Pertanto, si rileva, che la Variante in esame prevede, in ambiti vincolati, nuove classificazioni urbanistiche in porzioni di territorio che il vigente P.R.G. classifica come agricole, con diversi livelli di tutela secondo le indicazioni meglio riportate nella precedente descrizione.

In particolari ambiti si valuta che la proposta sia incompatibile con i vincoli e con le eventuali deroghe previste nelle normative, e, con le motivazioni indicate nel precedente punto dedicato alla compatibilità con i vincoli, si esprimono le seguenti indicazioni:

Si propone la riclassificazione a "zona agricola", sottozona come la contermina, della porzione vincolata del comprensorio F4/1var, in località Palombaro, in corrispondenza della fascia di tutela del Fosso di Pantano e dei Ponticelli, già ridotta a 50 m essendo il resto irrilevante ai fini paesaggistici ai sensi della D.G.R. n. 211/2002 e come indicato nei suoi allegati.

Si propone la riclassificazione a "zona agricola", sottozona come la contermina, della porzione vincolata del comprensorio F6/2var, in Val Casale, in corrispondenza della fascia di tutela del Fosso di Fiano.

Tale stralcio comporta che il volume realizzabile, previsto nel progetto approvato già convenzionato e la cui conferma è posta a giustificazione della zonizzazione e la specificità della sottozona, sia realizzabile nella porzione non vincolata e che, rispetto alla Proposta di Variante, mantiene la classificazione F6.

Si prescrive che nei comprensori nominati C2/6var, C3/1var, C3/2var, in località Marta Caterina, e nei comprensori nominati F4/1var per la parte vincolata, F6/1var,



F7/1var, in località Il Palombaro, i Piani attuativi siano sottoposti al Parere paesaggistico ai sensi dell'art.16 L.1150/42 e i singoli interventi siano sottoposti alla autorizzazione paesaggistica ai sensi art.146 D.Lgs 42/09, previa redazione di studio di inserimento paesaggistico (S.I.P.) come previsto negli artt. 29 e 30 della L.R. n. 24/98.

Si prescrive la preventiva verifica della presenza di aree boscate ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 24/98 come modificata dalla L.R. n. 4/2006 e s.m.i., il cui eventuale riscontro preclude la loro edificazione e la loro partecipazione alle superfici fondiariae o territoriali anche se zonizzate, in particolare del comprensorio F6/2var. Sussiste comunque l'obbligo dell'autorizzazione paesaggistica, art.146 D.Lgs 42/04 per le trasformazioni che includono tali aree.

Si prescrive la preventiva verifica della presenza di beni archeologici. Qualunque tipo di intervento che includa tali beni, e su immobili vincolati ex. L.1089/39, dovrà essere sottoposto a Parere o autorizzazione preventivi, ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 nonché della competente Soprintendenza.

Si prescrive il mantenimento della classificazione urbanistica vigente nei comprensori che sono stati proposti con riclassificazione a "C1/1var e "C1/2var", su via Tiberina, in prossimità di via Palmiro Togliatti.

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Come meglio precedentemente descritto, il testo delle N.T.A. da considerare è quello approvato con D.G.R. 323/2007, integrato con gli specifici articoli introdotti dalla presente variante e da mantenere in quanto relativi alle zonizzazioni adottate con la D.C.C. n. 67/2000 e non contemplate nella stesura del 2007 perché non ancora approvate. Il testo definitivo deve essere pertanto riordinato in tal senso anche tenendo conto delle modifiche d'ufficio.**

Il vecchio testo allegato alla D.C.C. di adozione n. 67/2000 non era direttamente oggetto di alcuna proposta di modifica, ma era riportato quale norma di attuazione delle zonizzazioni proposte essendo il vigente a quel momento.

Il nuovo testo si applica di fatto alla zonizzazione dell'intero territorio comunale incluse le porzioni oggetto di riclassificazione nella Variante in esame. Gli effetti della applicazione di un testo di N.T.A. diverso da quello che vigeva all'atto dell'adozione della Variante stessa è stato preso in considerazione, successivamente dalla Amministrazione comunale, che in una relazione integrativa ha aggiornato i parametri urbanistici alle N.T.A. vigenti, valutando l'impatto che questo ha prodotto sul





dimensionamento delle cubature residenziali e verificando la sufficienza della dotazione di standard confermando la validità della proposta di Variante.

Si ritiene opportuno introdurre le seguenti modifiche alle N.T.A. vigenti.

Al fine di garantire le motivazioni della proposta di cui all'art. 35bis che regola la specificità dell'edificazione consentita nell'ambito sito in Val Casale e classificato come sottozona F6. In tale ambito viene consentita una volumetria stabilita dalla precedente concessione edilizia convenzionata inferiore a quanto normalmente realizzabile nella generica sottozona di appartenenza con un indice calcolato stabilito nella norma stessa. Tale indice è più coerentemente sostituibile con l'indicazione dell'esatta volumetria riscontrabile dagli atti ufficiali inerenti la concessione edilizia suddetta.

Pertanto:

**Art.35bis (sottozona F6/2var)**

Sostituire il periodo:

"L'indice di utilizzazione massimo previsto per l'area interessata è di 0,10 mq/mq, mentre per il rispetto degli altri parametri urbanistici edilizi si rimanda alle norme previste nel progetto approvato sopra richiamato.",

con il seguente:

"La massima volumetria realizzabile nella specifica sottozona è limitata, rispetto a quanto previsto in generale nella sottozona F6, alla volumetria approvata nella concessione edilizia suddetta e per il rispetto degli altri parametri urbanistici edilizi si rimanda alle norme previste nel relativo progetto approvato."

In conformità alle nuove attribuzioni ai Comuni previste dalla L.R. n. 6/2005, in osservanza delle prescrizioni contenute nel Parere regionale ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95, n. 2274 del 09/01/2009, in merito agli usi civici si prescrive l'inserimento nelle vigenti N.T.A. di un articolo relativo alla trasformazione di aree gravate da diritti di uso civico:

**Art.45 - AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.**

*Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:*

- a) *le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;*
- b) *le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;*
- c) *le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

- d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;
- e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;
- f) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.

Le terre di demanio collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927.

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, s'è esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005.

Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente Piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n° 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 7/01/2005.

Stante la natura zonizzativa della Variante in esame, non si ritiene necessario, in questa sede, proporre altre modifiche alle N.T.A. vigenti applicabili alle riclassificazioni proposte.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

## CONCLUSIONI E RACCOMANDAZIONI

L'Amministrazione Comunale deve provvedere, in sede di controdeduzioni, a riordinare tutte le modifiche apportate alla zonizzazione e alle norme tecniche, introdotte d'ufficio a seguito del Voto del C.R.p.T., redigendo i nuovi grafici ed il testo aggiornato delle norme. A tal fine si devono tenere in conto le n.t.a. di P.R.G. già approvate nel 2007, integrate con gli articoli specificamente introdotti dalla presente Variante che sono necessariamente fatti salvi, in quanto relativi alle nuove zonizzazioni adottate con la D.C.C. n. 67/2000 e non previste nella stesura del 2007 (vedi F7 e D3). Dovranno essere eliminati dalle legende degli elaborati di zonizzazione i riferimenti agli indici di edificabilità contemplati nelle N.T.A. di P.R.G. non più vigenti.

Si prende atto che, in virtù del nuovo impianto normativo generale di cui alla più recente approvazione regionale avvenuta con D.G.R. n. 327/2007, l'applicazione dei nuovi parametri contenute nella N.T.A. vigenti produce un incremento delle volumetrie realizzabili nelle aree oggetto delle Varianti zonizzative in esame, obbliga la scrivente struttura a raccomandare all'Amministrazione comunale la verifica complessiva dell'intero dimensionamento di P.R.G. chiarendo come l'attuazione dei volumi sia affiancata ad una sufficiente dotazione di standard urbanistici, che, peraltro ora appaiono abbondantemente sovradimensionati (34 mq/ab). In tale contesto l'Amministrazione comunale potrà chiarire come l'applicazione dei nuovi parametri sia o meno applicabile anche agli edifici esistenti ed ai lotti saturi all'atto della menzionata approvazione della Variante alle norme tecniche, con conseguente corrispondente possibilità di ampliamento degli stessi o di realizzazione di nuove costruzioni.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale provvedere a collazionare tutte le modifiche apportate alla zonizzazione e alle norme tecniche introdotte d'ufficio, a seguito del Voto del C.R.p.T., redigendo i nuovi grafici ed i testi aggiornati, tenuto conto delle nuove N.T.A. di P.R.G. vigenti.

Dovranno essere eliminati dalle legende degli elaborati di zonizzazione i riferimenti agli indici di edificabilità contemplati nelle N.T.A. di P.R.G. non più vigenti.

## OSSERVAZIONI

Riguardo alle Osservazioni si rileva che sono pervenute al Comune: **quarantatré** Osservazioni, entro i termini, numerate da 1 a 43 e **nove** Osservazioni fuori termine, numerate da 44/FT a 55/FT;

Il Comune, con deliberazione di consiglio n.16 del 11/03/2005, ha controdedotto le suddette osservazioni elencate e numerate come descritto nella relazione della Commissione Consiliare Urbanistica comunale allegata alla Deliberazione stessa.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



Sono, inoltre, pervenute direttamente alla Regione, due Osservazioni tardive, di seguito elencate e numerate in questa relazione da 1 a 2.

N	RICHIEDENTE	Data	Prot.	DATI CATASTALI		DESTINAZIONE URBANISTICA		
				Fgl	Particelle	P.R.G.	Variante	Richiesta
1	FIANIMMOBILIARE S.R.L.	03/03/08	38944	7	1-2-3-31-73	E2	F6 (SPEC)	F7 (SPEC)
2	VARI PROPRIETARI Sottozona D2 Le Cese	09/04/09	66255	30	42-43-44-45-62-63-64-65-73-74-89-156-344	E2	D2	D3

Preso atto delle osservazioni così inoltrate e pervenute, nonché delle controdeduzioni relazionate dalla Commissione Urbanistica comunale, di cui alla D.C.C. n.16/2005 si ritiene di poter esprimere le seguenti valutazioni di carattere generale:

- considerate le ipotesi previste dall'art.10 della L. n.1150/42 e ss.mm.ii., preso atto delle motivazioni e riscontrata la coerenza di comportamento in relazione alle richieste;
- preso atto che alcune osservazioni non hanno ad oggetto il contenuto della variante adottata ma che il Comune ha ritenuto opportuno procedere utilmente ad una loro valutazione ritenendo accoglibili quelle che attengono comunque aspetti di contorno e non in contraddizione ai principi formatori della variante adottata;
- precisato che gli accoglimenti che rinviano a procedure da avviarsi, non comportano modifiche dirette a quanto adottato ed in approvazione e potranno essere oggetto di successivi provvedimenti che il Comune vorrà attuare.

Si concorda con le controdeduzioni del Comune, di cui alla D.C.C. n. 16 del 11/03/2005, per le motivazioni espresse nella allegata relazione della Commissione Urbanistica, che non contrastino con le prevalenti modifiche apportate d'ufficio.

Le Osservazioni tardive pervenute direttamente alla Regione Lazio, si rimettono alla eventuale ulteriore valutazione del Comune, riservandosi di esprimersi in merito, nel caso siano rivalutate e controdedotte dallo stesso.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio" è del

## PARERE

che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Fiano Romano (RM), adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 67, del 15 Dicembre 2000, sia meritevole d'approvazione, nel rispetto delle prescrizioni riportate nei Pareri elencati in premessa e con le raccomandazioni e le modifiche di cui ai precedente considerato, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3, della legge n. 765/67.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(arch. Lucio Zoppini)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(arch. Daniele Iacovone)

