

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 13 gennaio 2022, n. 6

**Comune di Fiano Romano (Rm). Piano Urbanistico Attuativo, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il completamento del Polo Didattico Sportivo in località Belvedere. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 09.07.2020. Diniego di approvazione.**

Oggetto: Comune di Fiano Romano (Rm).

Piano Urbanistico Attuativo, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per il completamento del Polo Didattico Sportivo in località Belvedere.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 09.07.2020.

Diniego di approvazione.

## LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

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;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 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;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Fiano Romano è provvisto, per la disciplina del proprio territorio, di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. Lazio n. 2273 del 06.08.1974, di due successive Varianti generali approvate con D.G.R. n. 2271 del 02.06.1998 e D.G.R. n. 316 del 08.07.2011 e di Variante normativa approvata con D.G.R. n. 323 del 22.05.2007;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 09.07.2020 con la quale il Comune di Fiano Romano ha adottato, in variante al P.R.G. vigente, il Piano Urbanistico in argomento;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano Urbanistico in questione sono stati sottoposti all'esame dell'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 820793 del 13.10.2021, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la predetta Area Urbanistica Copianificazione ha espresso "*parere non favorevole al Piano Urbanistico Attuativo per il completamento del Polo Didattico Sportivo in località Belvedere adottato, in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, dal Comune di Fiano Romano (Rm) con la Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 09.07.2020*", per i motivi nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere espresso con relazione n. 820793/2021 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

## DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di denegare l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo per il completamento del Polo Didattico Sportivo in località Belvedere adottato, in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, dal Comune di Fiano Romano (Rm) con la Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 09.07.2020 per i motivi contenuti nel parere dell'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, reso con relazione n. 820793 del 13.10.2021, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

[REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0820793.13-10-2021](#)



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

A Ufficio di Staff del Direttore  
sede

e p.c. Al **Comune di Fiano Romano**  
Piazza Giacomo Matteotti  
00065 Fiano Romano (Rm)  
[protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it](mailto:protocollo@pec.comune.fianoromano.rm.it)

Oggetto: Comune di **Fiano Romano** (Rm).  
Piano Urbanistico Attuativo per il completamento del Polo Didattico Sportivo in località  
Belvedere adottato in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/87  
Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 09.07.2020.  
Legge regionale n. 36/1987, art. 4.  
Trasmissione Relazione istruttoria e Parere

Con la presente si trasmette a Codesto Ufficio di staff la Relazione istruttoria predisposta dalla  
scrivente struttura, unitamente alla documentazione tecnico-amministrativa del piano attuativo in  
oggetto per la predisposizione della relativa deliberazione di Giunta regionale.

All'Amministrazione comunale in indirizzo si comunica che ad esito dell'istruttoria tecnica  
predisposta dalla scrivente struttura, sono emersi elementi tali da non consentire una positiva  
valutazione dello strumento urbanistico esaminato.

Premesso quanto sopra, tenuto conto che il PUA proposto non evidenzia le necessarie condizioni per  
la sua approvazione, la scrivente struttura ha formulato per la successiva deliberazione della Giunta  
regionale, parere non favorevole ai sensi dell'art. 4 della l.r. 36/1987 e smi.

L'Istruttore  
Arch. Patrizia Capolino  
Documento Firmato a mezzo stampa  
(Dlgs 39/1993 art. 3 co. 2)

Il Dirigente dell'Area  
GIANFRANCESCO GIANNI  
2021.10.12 12:52:20  
  
titolo=GIANFRANCESCO GIANNI  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA URBANISTICA, COPIANFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

**OGGETTO:** Comune di Fiano Romano (RM)

Piano Urbanistico Attuativo per il completamento del Polo Didattico Sportivo in località Belvedere adottato in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/87.

Delibera di Consiglio comunale n. 31 del 09.07.2020.

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE**

#### **Visti:**

- La legge n. 1150 del 17.08.1942;
- Il D.Lgs n.42 del 22.01.2004;
- La L.R. n. 24 del 06.07.1998;
- La L.R. n. 36 del 02.07.1987;
- La richiesta presentata dal Comune di Fiano Romano acquisita con prot n. 11807 del 22.04.2020 acquisite al protocollo regionale con n. 376445, n. 376437, n. 376421, del 27.04.2021 e n. 452865 del 20.05.2021 per l'approvazione regionale con la procedura dell'art. 4 della L.R. 36/87 del Piano Urbanistico Attuativo per il completamento del Polo Didattico Sportivo in località Belvedere adottato in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/87, DCC n. 31 del 09.07.2020;
- La nota n. 0647413 del 27.07.2021 con la quale l'Ufficio di Staff Tecnico Amministrativo ha inviato alla scrivente Area la documentazione inoltrata dal Comune per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in variante al vigente PRG;

#### **i documenti amministrativi allegati alla richiesta:**

- DCC n. 31 del 09.07.2020 di adozione,
- Avviso di pubblicazione sul BURL n. 104 del 25.08.2020;
- Registro delle osservazioni;
- DCC 40/2020 di presa d'atto di assenza delle osservazioni;

#### **le tavole adottate con DCC n. 31 del 09.07.2020:**

- Relazione tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 1 Inquadramento Urbanistico;
- Tav. 2 Rilievo su base catastale e piano quotato;
- Tav. 3 Variante di PRG;
- Tav. 4 Zonizzazione e Stato delle proprietà;
- Tav. 5 Planovolumetria indicativa;



- Tav. 6 Schema delle urbanizzazioni primarie;
- Tav. 7 Verifica standard urbanistici;
- Schema di convenzione;
- Elaborato geologico vegetazionale;

**la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006 (AMMI I):**

- Determinazione di esclusione dell'autorità regionale competente DD G01513 del 29.01.2020;
- Relazione di rispondenza alle prescrizioni della DD G01513 del 29.01.2020;

**la verifica della insussistenza di gravami d'uso civico (AMMI29):**

- Attestazione comunale ai sensi della LR 1/1986 di inesistenza di usi civici;

**i pareri ottenuti:**

- Parere favorevole in merito agli aspetti geologici e vegetazionali reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 dell'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della regione Lazio, DD G03725 del 02.04.2020.

**PREMESSO**

**La procedura adottata**

Il Comune di Fiano Romano ha individuato, ai fini dell'approvazione del Piano Urbanistico Attivo in variante al PRG vigente per il "Completamento del polo didattico sportivo in località Belvedere", la procedura indicata dall'art. 4 della L.R. 36/87.

**Previsione del PRG vigente e stato di attuazione**

Il Comune di Fiano Romano è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con DCC n. 84/1992 e approvato con DGR n. 2271 del 02.06.1998, modificato con due successive varianti generali approvate con DGR n. 323 del 22.05.2007 e n. 316 del 08.07.2011 che hanno ridefinito le NTA e la classificazione di alcune aree.

L'ambito di intervento, si trova in località Belvedere lungo la via Tiberina, e ha una estensione complessiva di 7,9 ha, così ripartito nelle diverse zone di PRG vigente:

sottozona	Superficie territoriale ha	%
E2 zona agricola normale	3,26	41,26
F3 verde pubblico sportivo	4,64	58,74
F4 servizi pubblici		
Totale	7,9	100

La zona omogenea F3 destinata a "verde pubblico sportivo", e disciplinata all'art. 28 NTA del PRG vigente, comprende aree destinate al gioco, allo sport e al tempo libero, ad impianti ricreativi e



sportivi. L'indice di utilizzazione fondiaria previsto per questa zona è pari a 0,30 mq/mq per gli impianti sia coperti che scoperti, elevato a 0,60 mq/mq per quelli di calcio. I parcheggi di urbanizzazione primaria sono reperiti nella misura di un posto macchina ogni quattro utenti degli impianti.

La zona inclusa nel perimetro del PUA adottato risulta solo parzialmente attuata. Include una porzione dell'attuale campo sportivo "Sandro Pertini" costruito negli anni '90, mentre l'area rimanente non è utilizzata ed è priva di edificazione.

La zona omogenea F4 destinata a "servizi pubblici", e disciplinata all'art. 29 NTA PRG vigente, comprende aree per attrezzature generali a scala urbana e comprensoriale e attrezzature di quartiere.

L'area che ricade all'interno del PUA adottato è una piccola area residuale a cavallo di attrezzature pubbliche già realizzate, il palazzetto dello sport e la scuola primaria, aree non incluse nel PUA adottato.

La zona omogenea E2 definita "zona omogenea agricola normale" e disciplinata dall'art. 41 NTA PRG vigente, raccoglie le aree agricole definite di minor pregio ambientale.

Quelle che ricadono all'interno del PUA, sono aree libere prive di edificazione.

## **CONSIDERATO**

### **Localizzazione e dati generali della variante**

L'ambito individuato dalla presente variante è un'area ai margini dell'abitato lungo la via Tiberina, con un perimetro ritagliato tra attrezzature pubbliche esistenti, tra cui una scuola dell'infanzia, una scuola primaria, un campo di calcio e un palazzetto dello sport.

Il PUA raccoglie quindi aree a standard non ancora attuate (58,74%) e una porzione consistente di area agricola (41,6%).

### **Aspetti urbanistici**

La proposta prevede la trasformazione delle zone omogenee del PRG vigente, F3, F4 ed E2, in una nuova zona omogenea denominata F8 "Polo didattico sportivo in località Belvedere" coincidente con tutto il perimetro del PUA.

All'interno della nuova zona omogenea sono individuati due ambiti di intervento:

- ambito di cessione gratuita per standard urbanistici: raccoglie le aree a standard del PRG vigente (F3 e F4) e i nuovi standard introdotti dal PUA nonché la nuova viabilità;
- ambito di concentrazione edilizia per la realizzazione della nuova edilizia privata che raccoglie e trasforma le aree agricole del PRG vigente (E2).

Con riferimento all'art. 2 del DII 1444/68 possiamo equiparare l'ambito di cessione gratuita alla zona omogenea F, mentre quello di concentrazione edilizia alla zona omogenea C.

Il piano attuativo di nuova proposizione si articola complessivamente in 3 "comparti edificatori" (art. 5 NTA PUA), corrispondenti ai tre proprietari che detengono attualmente tutte le aree interne al PUA.



Il diritto edificatorio è riconosciuto a compensazione della cessione delle aree a standard e applicando un indice alle aree agricole secondo i seguenti parametri:

- aree con previgente destinazione omogenea di zona agricola E2: IUT 0,06 mq/mq
- aree con previgente destinazione omogenea di zona a destinazione F3 e F4: IUT 0,18 mq/mq

In sintesi il nuovo piano prevede:

comparto	Proprietario	estensione	Diritti edificatori
Comparto 1	Gruppo Vela	6,5 ha	8.139,06 mq di SUL
Comparto 2	Caprioli	1,0 ha	470,70 mq di SUL
Comparto 3	Cola, Tozzi, Tocchi	0,4 ha	356,40 mq di SUL
Totale		7,9 ha	8.966,16 mq di SUL

Oltre all'indice di cessione è prevista la possibilità di insediare una ulteriore quota di SUL a disposizione del Comune, calcolata applicando un indice aggiuntivo alle aree oggetto di cessione gratuita, IUT 0,06 mq/mq. La SUL massima insediabile è pari 3.409 mq.

La SUL complessivo prevista dal PUA adottato è pari a **mq 12.375,16**:

(SUL tot comparti per cessione delle aree) mq 8.966,16 + (SUL a disposizione del comune per realizzazione attrezzature pubbliche) mq 3.409

Le destinazioni d'uso previste negli ambiti di concentrazione edilizia sono (art.11 NTA PUA):

- fino al 100% della SUL: residenziale; turistico-recettivo; produttivo e direzionale limitatamente a uffici, artigianato di servizio, attrezzature sportive, sanitarie, culturali e di uso pubblico in genere;
- fino al 50% della SUL: commerciale, limitatamente a pubblici esercizi, esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

Nel Rapporto Preliminare a VAS, cap. 4.3, con riferimento alla descrizione della destinazione d'uso previste dal PUA e delle tipologie edilizie si legge:

*“edifici in linea o a blocco a prevalente destinazione residenziale (unità minima: 45mq). Edifici per attrezzature pubbliche”.*

### **Calcolo standard urbanistici e definizione attrezzature pubbliche**

Nel PUA le aree per i nuovi standard urbanistici sono state calcolate (tav. 7 PUA) con riferimento alla sola destinazione residenziale e prendendo in considerazione ai fini del bilanciamento anche quelle già vincolate nel PRG vigente:

SUL insediabile mq 12.375,16 X 3.20 h virtuale = 396.005,12/100mq/ab= 396 abitanti

396 ab. X 18 mq/ab = **mq. 7.128**

e articolati nelle seguenti destinazioni:

- mq. 6138 per verde pubblico e servizi di livello locale;
- mq. 990 per parcheggi.



Tav. 7 PUA:

- verde pubblico e attrezzature mq 41.390 di progetto > mq 6.138 fabbisogno
- parcheggi mq. 4.958,00 di progetto > mq. 990 fabbisogno

Per le destinazioni non residenziale non risulta verificato l'art. 5 del DI 1444/68 e di conseguenza non sono state individuate le aree a standard. Queste ammonterebbero, considerata la SUL insediabile, a mq 9.900 circa, di cui almeno la metà a parcheggi.

Tuttavia, l'art. 11 delle NTA del PUA, prevede che, per le destinazioni non residenziali vengano realizzati all'interno di lotti di proprietà "parcheggi pubblici di uso pubblico in ragione di mq. 0,80 per ogni mq di SUL", lasciando ipotizzare una non chiara ripartizione tra parcheggi di standard e parcheggi pertinenziali.

Gli interventi previsti nel PUA per le attrezzature pubbliche sono quindi così articolati:

denominazione	Zone omogenee PRG vigente	comparto	Destinazione PUA in variante al PRG vigente Art.8 NTA	aree a standard già previsti dal PRG vigente	Aree a standard previsti dal PUA
VS1	F3	I	Opere di arredo urbano	3.310 mq	
VS2	F3	I	campo sportivo Sandro Pertini, porzione di area già realizzata	14.740 mq	
VS3	F3	I	Opere di arredo urbano e verde attrezzato	2.035 mq	
VS4	F3	I	Arredo e verde stradale	1.465 mq	
VS5	F3/F4	I e 3	Polo natatorio comunale	12.700 mq	
VS6	E2	2	Attrezzature scolastiche sportive e culturali		<b>7.140 mq</b>
PI	F3	I	parcheggio	3.815 mq	
P2	F3	I	parcheggio	1.170 mq	
Totale				39.235 mq	7.140 mq

In sintesi, considerato che tutte le aree ricadenti nelle zone omogenee F3 e F4 sono già aree a standard nel vigente PRG, soltanto l'area denominata VS6 destinata a servizi e attrezzature scolastiche, della superficie complessiva di mq 7.140, può essere assunta per il soddisfacimento degli standard dei nuovi abitanti insediati con il PUA, area peraltro interamente nel comparto 2 del PUA.



Neanche le due aree a parcheggio individuate nel PUA, denominate PI e P2, essendo già aree a standard del PRG vigente possono essere considerate ai fini della dotazione del PUA.

Inoltre, per le attrezzature pubbliche non è indicato un indice di utilizzazione fondiario, a differenza del PRG vigente. Per l'area VS5, in cui è prevista la realizzazione del Polo natatorio comunale, questa sarà determinata *“nella misura strettamente necessaria a garantire l'equilibrio economico-finanziario in capo ai soggetti realizzatori/gestori dell'opera pubblica”* (art.8 NTA PUA adottato)

Nel Rapporto Preliminare a VAS cap. 4.2, all'area del Polo natatorio (VS5) è attribuita una SUL massima di mq 2.286, mentre al nuovo Auditorium (VS6) una Sul di mq. 428. Inoltre nelle tabelle relative al dimensionamento del piano alle attrezzature pubbliche è attribuita una SUL derivante dalla riconferma degli indici previsti dal PRG vigente per le zone omogenee F3 e F4, e su questi valori sono impostate le argomentazioni di verifica di congruità ed equilibrio del PUA.

### **Norme procedurali e schema di convenzione**

Con riferimento alle NTA del PUA adottato (art. 9), la cessione dei terreni da parte dei privati può avvenire secondo tre modalità:

- intervento diretto (art. 12 NTA PUA adottato) con la cessione contestuale dei terreni con destinazione pubblica;
- permesso di costruire convenzionato (art. 12 NTA PUA adottato) con la cessione contestuale dei terreni con destinazione pubblica, distinguendo:
  - la realizzazione da parte dei privati proponenti di opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione;
  - la realizzazione di opere pubbliche con l'attribuzione dei diritti edificatori a compensazione della realizzazione delle opere pubbliche;
- richiesta di cessione dei terreni da parte del comune con imputazione della volumetria sulle aree di proprietà ricadenti nell'ambito di concentrazione edilizia.

Il Comune si riserva inoltre la possibilità di procedere in qualunque momento all'acquisizione alle aree pubbliche mediante procedura espropriativa prevista ai sensi del DPR 327/2001 (art. 9 NTA PUA adottato).

L'art. 10 delle NTA disciplina inoltre i diritti edificatori a disposizione del comune per la realizzazione delle opere pubbliche. E' previsto un indice IUT pari a 0,06 mq/mq applicato alle aree degli ambiti di cessione gratuita per standard urbanistici e una quota massima realizzabile di mq. 3409 di SUL.

L'attribuzione di questi diritti edificatori previsti dal PUA avviene secondo tre distinte procedure:

- è data ai proprietari delle aree pubbliche attraverso il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La misura della SUL aggiuntiva, è in funzione del valore equivalente delle opere pubbliche che vengono realizzate ed è imputabile alle aree ricadenti negli ambiti di concentrazione edilizia;
- è data ai soggetti attuatori di progetti per la realizzazione di opere pubbliche. La misura della SUL aggiuntiva, è in funzione del valore equivalente delle opere pubbliche che vengono realizzate ed è imputabile alle aree ricadenti negli ambiti di concentrazione edilizia previo accordo con i proprietari delle aree private;



- data ai soggetti attuatori di progetti per la realizzazione di opere pubbliche. La misura della SUL aggiuntiva è calcolata in funzione del valore equivalente delle opere pubbliche che verranno realizzate ed è imputabile alle aree ricadenti negli ambiti di cessione gratuita.

Sia nell'articolato delle NTA che nello schema di convenzione non è indicata la procedura con la quale si arriva a definire il valore equivalente tra la SUL e il costo delle opere pubbliche.

### **Aspetti paesaggistici**

Nella tav A *Sistemi ed ambiti di Paesaggio* l'intera area di intervento è inclusa nel sistema del paesaggio agrario di valore, disciplinato dall'art. 26 delle NTA del PTPR vigente approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 (BURL 56 suppl. 2 del 10/06/2021).

Nella tav. B *Beni paesaggistici* art. 134 co.1 lett. a), b), c) D.Lgs 42/2004, non sono presenti beni paesaggistici.

Infine per quanto riguarda la tav C *Beni patrimonio naturale e culturale*, il PTPR individua nell'area di intervento i seguenti beni compresi nel patrimonio culturale:

- parte della fascia di rispetto di 50 metri di via Tiberina, appartenente al sistema dell'insediamento archeologico – viabilità antica, il tracciato è stato individuato sulla base della carta archeologica del territorio di Roma (Lugli) e classificato nel PTPR nel tipo: strade secondarie dubbie, a tratti presente nel CTR;
- un lotto classificato area ricreativa interna al tessuto urbano appartenente al sistema dell'insediamento contemporaneo, rilevato sulla carta dell'uso del suolo del 1999.

### **Aspetti geologici e vegetazionali**

Sono confermate le prescrizioni del parere reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio DD G03725 del 02.04.2020 (AMM 10)

### **Aspetti ambientali**

Si prende atto della determinazione di esclusione dalla Vas espressa dell'autorità regionale competente con DD G01513 del 29.01.2020 di cui sono fatte salve le prescrizioni, come espresso dal Comune di Fiano Romano nella specifica relazione (AMM 11).

### **Considerazioni finali**

Dall'esame istruttorio del PUA adottato emergono in via preliminare diverse incongruenze con quanto riportato nel Rapporto Preliminare a VAS, alla base della Determinazione di esclusione dell'autorità regionale competente, DD G01513 del 29.01.2020, che portano alla configurazione di uno strumento urbanistico sostanzialmente diverso da quello qui esaminato. Variazioni che attengono al dimensionamento del piano e alla verifica degli standard urbanistici. Come già evidenziato nei punti precedenti della presente relazione, a cui si rimanda per maggiori dettagli nei paragrafi specifici:

- è stato modificato il dimensionamento delle attrezzature pubbliche, lasciandolo non definito e mettendolo in relazione alla fattibilità economica dell'intervento e agli equilibri ad essa sottesi;



- sono state variate le destinazioni d'uso previste per l'edificazione privata, includendo oltre a quelle residenziali quelle terziarie e produttive nonché il commerciale al 50% della SUL ammissibile.

Così che, anche le prescrizioni riportate nei pareri degli organi competenti alla sua valutazione sono incoerenti, quello della Città Metropolitana chiedeva l'esplicito dimensionamento degli standard con riferimento soltanto all'art. 3 del DI 1444/68, e non anche all'art. 5 dello stesso, data l'assenza nella originaria ipotesi del PUA di SUL a destinazione non residenziale.

Anche la scelta dell'Amministrazione comunale di individuare nella procedura prevista dall'art. 4 della LR 36/87, l'approvazione del PUA in variante al PRG vigente, non è condivisibile data la mancanza dei presupposti volti a garantire gli obiettivi fissati dall'Amministrazione stessa, quelli di riorganizzare e potenziare le aree per le attrezzature pubbliche già previste dal PRG attraverso procedure in grado di gestire la concertazione tra pubblico e privato, mentre sarebbe stato più adeguato uno strumento urbanistico complesso di tipo negoziale. In ogni caso, il PUA adottato mette in campo la trasformazione di circa 3,26 ha di terreno agricolo in edificabile, che rappresenta circa il 41% di tutta la superficie del PUA con un indice comparabile a quello delle zone C del PRG vigente, in cambio della cessione delle aree a standard, e proponendo procedure finalizzate alla realizzazione da parte degli operatori privati delle attrezzature pubbliche. Nel far questo, vengono però lasciate indeterminate diverse questioni che se non strutturate adeguatamente inficiano la legittimità stessa del PUA e la sua efficacia rendendolo a parere della scrivente area inattuabile.

In particolare il PUA non chiarisce in modo esaustivo:

1. la disciplina del comparto edificatorio con riferimento ai tempi e alle modalità di cessione delle aree pubbliche in considerazione che il planivolumetrico non è prescrittivo e che il comparto deve essere per definizione una unità funzionalmente autonoma, anche sotto il profilo degli standard;
2. le modalità e le procedure per il dimensionamento delle attrezzature pubbliche nelle aree VS5 e VS6, con riferimento alla *"misura strettamente necessaria a garantire l'equilibrio economico-finanziario in capo ai soggetti realizzatori e/o gestori dell'opera pubblica"*;
3. le procedure per la cessione dei diritti edificatori a disposizione del comune, con particolare riferimento alle modalità con cui è misurata l'equivalenza tra la SUL aggiuntiva e il valore delle opere pubbliche da realizzare;
4. il meccanismo di compensazione degli standard in caso di cessione dei diritti edificatori a disposizione del comune con imputazione della SUL nelle aree di cessione.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, preso atto che il PUA proposto non evidenzia le condizioni per la sua approvazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987 e smi, la scrivente Direzione esprime

### **PARERE NON FAVOREVOLE**

al Piano Urbanistico Attuativo per il completamento del Polo Didattico Sportivo in località Belvedere adottato in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 L.R. 36/87, adottato dal Comune di Fiano Romano con DCC n. 31 del 09.07.2020.



Ai sensi dell'art. 8 co. 7 della legge 1150/1942 e smi l'amministrazione comunale ha facoltà di apportare al PUA qui esaminato le modifiche, integrazione e rielaborazioni volte ad una sua eventuale nuova adozione e riproposizione.

Il Responsabile del  
procedimento  
Arch. Patrizia Capolino  
Documento Firmato a mezzo stampa  
(Dlgs 39/1993 art. 3 co. 2)

Il Dirigente dell'Area  
GIANFRANCESCO GIANNI  
2021.10.08 15:11:15  
  
CN=GIANFRANCESCO GIANNI  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

#### V. Il Direttore Regionale

MANETTI MANUELA  
2021.10.11 16:52:51  
  
CN=MANETTI MANUELA  
C=IT  
O=REGIONE LAZIO  
2.5.4.97=VATIT-80143490581  
RSA/2048 bits