



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23/12/2005

ADDI' 23/12/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
POMPII	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	Mario	"
ECNELLE	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO: Laura PANASCA

*****OMISSIS*****

ASSENTI: Marrasso - Mandarelli

DELIBERAZIONE 1164

Oggetto:

Comune di Fiano Romano (Rm). Variante all'art. 35 delle N.T.A. del vigente P.R.G. - Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti (F6). D.C.C. n. 87 del 19.12.2003. Approvazione.





1164 23 DIC. 2005 #

Oggetto: Comune di Fiano Romano (Rm).

Variante all'art. 35 delle N.T.A. del vigente P.R.G. – Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti (F6).

D.C.C. n. 87 del 19.12.2003.

Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

Visto l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e s.m.i;

PREMESSO:

Che il Comune di Fiano Romano (Rm) è dotato di Variante Generale approvata con D.G.R. n. 2271 del 02.06.1998;

Vista la deliberazione consiliare n. 87 del 19.12.2003 con la quale il Comune di Fiano Romano (Rm) ha adottato la Variante all'art. 35 delle N.T.A. del vigente P.R.G. relativamente alle zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti (F6);

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate 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. 95/2 reso nella seduta del 14.07.2005, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante normativa sia meritevole di approvazione per i motivi nel voto stesso riportati;

Ritenuto di condividere e fare proprio il predetto voto del C.R.p.T. che si allega alla presente delibera (Allegato A) di cui costituisce parte integrante;

all'unanimità

DELIBERA

Di approvare la Variante all'art. 35 delle N.T.A. del vigente P.R.G. – Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti (F6) - adottata dal Comune di Fiano Romano (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 19.12.2003, per i motivi contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 95/2 del 14.07.2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;



1164 23 DIC. 2005 *lp*



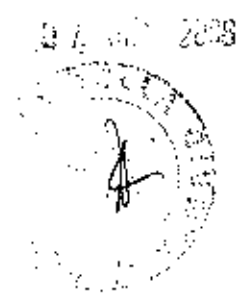
Il progetto è vistato dal Direttore regionale Territorio ed Urbanistica nell'Allegato A e nella tavola 1 contenente la norma variata.

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



Allegato A.doc

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo Pompili
IL VICE SEGRETARIO: F.to Laura Fanasca





VOTO N. 95/2 DEL 14 Luglio 2005

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

Variante alle N.T.A. del vigente P.R.G., art. 35 – Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti (F6).
Delibera del Consiglio Comunale n°87 del 19.12.2003

IL COMITATO

Vista la nota n°8743 del 11.05.04 con la quale l'A.C. di Fiano Romano ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi alla Variante all'art. 35 delle N.T.A. del PRG vigente, e vista la nota 136372 del 05.08.2004 con cui l'A.C. di Fiano Romano ha trasmesso ad integrazione della nota precedente la relazione esplicativa alla Variante citata, per la disposizione della relativa istruttoria.

Visti ed esaminati gli elaborati trasmessi i quali risultano formalmente e sostanzialmente correttamente elaborati.

Sentita la Commissione Relatrice.

PREMESSO

Il Comune di Fiano Romano è dotato di Variante generale al P.R.G. approvato con deliberazione n° 2271 del 2.6.1998 pubblicata sul B.U.R.L in data 20.8.1998.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n° 87 del 19.12.2003, l'Amministrazione Comunale ha adottato la Variante alle N.T.A in oggetto.

A seguito della pubblicazione degli atti, non risultano pervenute al Comune alcuna osservazione.

La delibera di adozione della Variante in questione si compone dei seguenti documenti:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 19.12.2003 avente per oggetto : "Adozione Variante alle N.T.A. del P.R.G. – art. 35 – Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti (F6).
- Avviso di deposito correlato di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Fiano Romano.
- Copia della Relazione Tecnica illustrativa integrativa, prot. n°136372 del 5.08.2004.
- Originale + 4 copie conformi del progetto di Variante alle N.T.A. del P.R.G. – art. 35 – Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti (F6).



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Dalla Delibera del Consiglio comunale e dalla Relazione Tecnica illustrativa integrativa emergono le motivazioni che hanno portato l'Amministrazione Comunale ad adottare la variante normativa in esame.

Il vigente P.R.G. di Fiano Romano, approvato di cui in premessa, disciplina con l'art. 35 delle N.T.A. le zone F6 con destinazione - "Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti- prevedendo 17 sottozone, la cui consistenza volumetrica esistente e di progetto è ricavabile dalla tabella allegata alla tavola n° 9 del P.R.G. e che viene di seguito riportata, senza la sottozona F6/13 stralciata in sede di approvazione del P.R.G.

Zona	Sup. terr.mq	IFT mc/mq	2,00	K tot mc	K res (30% di Ktot) mc	Abitanti/stanze
F6/1	2.132	2		4.264	1.279	13
F6/2	12.840	2		25.680	7.704	77
F6/3	5.762	2		11.524	3.457	35
F6/4	8.910	2		17.820	5.346	53
F6/5	10.950	2		21.900	6.570	66
F6/6	3.776	2		7.552	2.266	23
F6/7	30.000	2		60.000	18.000	180
F6/8	16.400	2		32.800	9.840	98
F6/9	50.800	2		101.600	30.480	305
F6/10	32.200	2		64.400	19.320	193
F6/11	36.000	2		72.000	21.600	216
F6/12	22.400	2		44.800	13.440	134
F6/14	2.920	2		5.840	1.752	18
F6/15	3.120	2		6.240	1.872	19
F6/16	1.680	2		3.360	1.008	10
F6/17	11.680	2		23.360	7.008	70
F6/18	5.400	2		10.800	3.240	32
TOTALE	256.970	2		513.940	154.182	1.542

L'art. 35 delle N.T.A. in particolare prevede, tra l'altro, l'obbligo di destinazione ad uso residenziale del 30% delle cubature realizzabili e ad uso non residenziale del restante 70% (servizi privati, direzionali, commerciali e turistici).

L' A.C. ritiene che la normativa anzidetta, anche a seguito di esigenze manifestate da numerosi operatori del settore dei servizi, è inadeguata essendo emergente nel comune di Fiano una grossa necessità di spazi a servizi, specie di natura turistico alberghiera.

L' A.C. ritiene che la nuova stesura dell'art. 35 delle N.T.A. deve tenere conto delle nuove necessità imprenditoriali presenti nel Comune ma non deve comportare assolutamente variazioni di dimensionamento dell'attuale P.R.G.

Il testo vigente, come già riportato nel richiamato art. 35 prevede, tra l'altro l'obbligo di destinazione ad uso residenziale del 30% delle cubature realizzabili ed ad uso non residenziale del restante 70%.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Con la Delibera Consiliare n° 87 l'A.C. ha rimosso il limite di destinazione non residenziale, ferme restando le prescrizioni costruttive ed il rispetto degli standard specificati dal medesimo articolo, lasciando, sempre nel rispetto della quota massima residenziale, la possibilità di una diversa ripartizione, delle destinazioni ammissibili in funzione della localizzazione degli interventi, della vocazione dei siti e dell'andamento della domanda insediativa.

L'integrazione dell'art 35 delle N.T.A. del P.R.G. vigente adottata dalla A.C. così riporta:
"dopo il 2° comma dell'art. 35 aggiungere il seguente comma:

"E' possibile destinare a servizi privati una percentuale superiore al 70% e fino al 100% della cubatura complessiva realizzata a scapito della quota parte di cubatura da destinare alla residenza; il tutto nel rispetto degli standard di seguito specificati"

L'articolo come modificato diventa quindi:

Art. 35 - Zone di completamento con prevalenza di servizi privati, direzionali, commerciali e turistici esistenti (F6).

Si tratta di zone utilizzabili per servizi privati di pubblico interesse provviste già di opere di urbanizzazione.

- Le destinazioni d'uso per servizi privati, nella misura massima del 70% della cubatura realizzabile per ciascun intervento, sono le seguenti: uffici privati, studi professionali, esercizi commerciali, attività amministrative di servizio (come agenzie di banche, di assicurazioni, agenzie turistiche, ambulatori), alberghi, pensioni, motel, attrezzature per il culto, per la cultura, per lo spettacolo, per il tempo libero, per lo sport, convivenze (come case di cura, collegi), ecc.;
- Le destinazioni d'uso residenziali, nella misura massima del 30% della cubatura realizzabile per ciascun intervento.

E' possibile destinare a servizi privati una percentuale superiore al 70% e fino al 100% della cubatura complessiva realizzata a scapito della quota parte di cubatura da destinare alla residenza; il tutto nel rispetto degli standard di seguito specificati"

Queste zone si attuano per intervento diretto secondo i seguenti parametri:

- L'indice di fabbricabilità fondiaria :2,00 mc/mq;
- L'altezza massima: mt 16,00 fatta eccezione per i volumi tecnici;
- Il distacco dai confini: 8,00 mt
- Il distacco dal filo stradale:5,00 mt
- Il distacco minimo tra edifici all'interno di un unico lotto e tra pareti finestrate = mt 10,00
- Aree pubbliche o di uso pubblico pari all'80% della superficie utile lorda degli edifici privati, delle quali almeno la metà da destinare a parcheggi ed il restante a verde;
- Aree per parcheggi privati pari a 10 mq ogni mc. di costruzione.

CONSIDERATO

Gli effetti dell'introduzione della variante normativa in riferimento alla dotazione di standard urbanistici originariamente prevista dal vigente P.R.G. risulta non penalizzata, ma al contrario nel



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

caso di utilizzo esclusivo della quota a servizi, mantenendo comunque gli standard, viene ad essere assicurato un incremento ulteriore degli stessi.

In particolare per quel che concerne le destinazioni non residenziali le N.T.A., nel rispetto del D.M. 2 aprile 1968, impongono che in sede di progettazione, sia degli interventi diretti che urbanistici preventivi, siano previste aree per spazi di uso pubblico (da destinare a verde e parcheggi nella misura minima del 50% della superficie di uso pubblico) in misura non inferiore all'80% della superficie utile lorda degli interventi.

Poiché l'art. 35 delle N.T.A. prevede che per le destinazioni non residenziali, in sede di intervento diretto si dovranno ricavare, nell'ambito dell'area di intervento, spazi da destinare a verde e parcheggi di uso pubblico nelle quantità previste dalla norma (con l'obbligo di utilizzazione a parcheggio di tali spazi nella misura minima del 50%) e poiché tale prescrizione deve intendersi sempre operante anche in caso di richieste di mutamento di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale per complessi edilizi esistenti, risulta chiaro che l'approvazione della variante dell'art. 35 non comporterebbe sbilanci o carenze di dotazioni di spazi pubblici delle destinazioni non residenziali.

In relazione a quanto procede, si ritiene che la modifica all'art. 35 delle N.T.A. proposta dal Comune di Fiano possa essere condivisa, fermo restando, nel caso di utilizzazione esclusivamente commerciale, il rispetto di quanto previsto dal Piano del Commercio di cui alla L.R. n°33/99.

Tutto ciò premesso e considerato questo Comitato è del

PARERE

che la Variante all'art. 35 delle N.T.A. del Comune di Fiano Romano adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°87 del 19/12/03, sia meritevole di approvazione.

F.TO IL SEGRETARIO DEL C.R.P.T.
(arch. Lucio Zoppini)

F.TO IL PRESIDENTE DEL C.R.P.T.
(arch. Paolo Ravaldini)

