



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 03/07/2007

ADDI' 03/07/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
 CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'
 COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
POMPLI	Massimo	Vice			
ASTOPRE	S Bruno	Presidente	MICHELANGELO	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	Assessore	NIERI	Luigi	"
CIANI	Fabio	"	RANUCCI	Raffaele	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
DE ANGELIS	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Giuseia	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: BATTAGLIA - CIANI - DI STEFANO - TIBALDI - VALENTINI

Oggetto: DELIBERAZIONE N. 507

Comune di Frascati (Rm). Piano Particolareggiato del nucleo di
 Vermicino in variante al P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale
 n. 23 del 23.04.2004. APPROVAZIONE.





507 - 3 LUG. 2007 *lu*

Oggetto: Comune di Frascati (Rm).
Piano Particolareggiato del nucleo di Vermicino in variante al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 23.04.2004.
APPROVAZIONE.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17.08.42, n. 1150 e s.m.i.;
Visto il DPR 15.01.1972, n. 8;
Vista la Legge 05.09.72, n. 8 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale 12.06.75, n. 72 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale 2.07.1987, n. 36 e s.m.i.;
Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale n. 1 del 6.09.2002 e s.m.i.;

Premesso che il Comune di Frascati (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. n. 988 del 19.12.1967 e successiva Variante generale approvata con delibera di Giunta Regionale n. 515 del 28.04.2005;

Vista la deliberazione consiliare n. 23 del 23.04.2004, con la quale il Comune di Frascati (Rm) ha adottato il Piano Particolareggiato del nucleo di Vermicino in variante al P.R.G.;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 39 osservazioni in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 44 del 29.07.2005;

Che direttamente alla Regione sono pervenute n. 158 osservazioni;

Rilevato che gli atti relativi al Piano Particolareggiato in questione sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.05, la quale con relazione istruttoria n. 137281/2005 del 06.04.2007, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato in località Vermicino, adottato dal Comune di Frascati (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 23.04.2004, in variante al P.R.G., sia meritevole di approvazione con le modifiche, prescrizioni e stralci nel parere stesso riportati;

Vista la nota n. 16325/D3/06 del 02.02.2006 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 06 Servizio 1, ha ritenuto, per quanto di competenza della Direzione stessa, che la variante in argomento può avere libero corso in quanto i terreni interessati dalla proposta di





507 - 3 LUG. 2007 *ll*

variante in argomento, non sono gravati da usi civici, nè appartengono al demanio collettivo;

Vista la nota n. D2/5977 del 14.01.2004 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 – Difesa del Suolo e Servizio Geologico regionale, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale 72/75 e della D.G.R. 2649/99, al Piano Particolareggiato del nucleo di Vermicino, a condizione che siano rispettate le prescrizioni integralmente riportate nell'allegato A del presente provvedimento, che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico;

Ritenuto di condividere e fare proprio il predetto parere del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica – Area 2B.05;

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

All'Unanimità

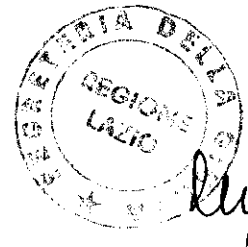
DELIBERA

di approvare il Piano Particolareggiato del nucleo di Vermicino, in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Frascati (Fr) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 23.04.2004, secondo le motivazioni le modifiche, gli stralci e le prescrizioni contenute nella relazione dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 137281/2005 del 06.04.2005, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** ed in conformità ai pareri in premessa riportati;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell' Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'**Allegato A**, e nei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica;
- D1 – Inquadramento territoriale;
- D2 – Inquadramento urbanistico;
- D3 – Stralcio del PRG vigente e stralcio della Variante di salvaguardia;
- D4 – Stato della pianificazione;
- D5 – Regime vincolistico;
- D6 – Patrimonio edilizio e analisi dimensionale;
- D7 – Azionamento su cartografia aerofotogrammetrica
- D8 – Tipologie edilizie stradali;
- P1 – Azionamento su base catastale;
- P2 – Specificazione dei comparti;





507 - 3 LUG. 2007 *ly*

- P3 – Infrastrutture stradali;
 - P4 – aree in cessione.
 - Norme Tecniche di Attuazione;
- e nella tavola n. 6 “Carta dell’idoneità Territoriale” di cui al parere n. D2/5977 del 14.01.2004 del Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 – Difesa del Suolo e Servizio Geologico regionale.

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

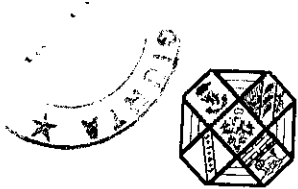


Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

10 LUG. 2007





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

ALLEG. alla DELIB. N. 507 lu
DEL 3 LUG. 2007

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Francesco Paolo Lorito)

florito

Roma, li

137281/2005

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di **Frascati** (Rm).
Piano Particolareggiato del nucleo di Vermicino in variante al PRG.
Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 23.04.2004
Legge regionale n. 36/87, art. 4.



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 25.314 del 11.08.2005 è pervenuta a questa Direzione la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto inviata dal comune di Frascati ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 23.04.2004 ha adottato il Piano particolareggiato in esame, in variante al PRG, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 23.04.2004 di adozione;
2. Elaborati Grafici composti da:
 - Elaborati D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8;
 - Elaborati P1, P2, P3, P4;
 - Norme tecniche di Attuazione;
 - Relazione tecnica.
3. Parere L 64/74;
4. Attestazione art. 3 l.r. 1/86;
5. Certificato di avvenuta pubblicazione e avviso di deposito;
6. Attestazione del Segretario Generale di avvenuto deposito ed elenco delle osservazioni presentate secondo il registro protocollo delle osservazioni;
7. Manifesto;
8. Osservazioni;
9. Delibera di controdeduzioni del Consiglio Comunale n. 44 del 29.07.2005 (con n. 5 tavole D8);

Con nota n. 137281 del 08.09.2005, l'Area Amministrativa di Supporto Aree di Pianificazione Comunale, in sede di accertamento della regolarità formale della documentazione, ha riscontrato la carenza dei sotto elencati atti:

- parere usi civici (art. 7 l.r. n.59/1995);
- elaborati richiamati nel parere di cui alla D.G.R. 2649/99 visti dal competente Assessorato Regionale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Con nota n. 10612 del 10.04.2006, in atti, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso gli elaborati grafici sopra richiesti, comunicando al contempo che la Direzione Regionale Agricoltura ha provveduto ad inoltrare direttamente a questa Direzione il parere di competenza.

Con nota D2/5977 fascicolo 3803/ A13 del 14.01.2004, la Direzione regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 2 A/08 – Difesa del Suolo e Servizio geologico Regionale, ha espresso il parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, della lr 72/75 e della DGR 2649/1999 con le seguenti prescrizioni:

- 1- non sono ammessi interventi nelle aree cartografate come "non idonee" nella "Carta dell'Idoneità territoriale";
- 2- per i comparti R13, RS20 ed Spp2 (che costituiscono i settori maggiormente acclivi dell'intero Piano, ancorché non rilevato dagli elaborati geologici) gli interventi andranno realizzati previa acquisizione di un ulteriore parere ex DGR 2649/1999 da richiedersi in relazione ad uno specifico progetto di comparto;
- 3- andranno acquisite agli atti del Piano (o realizzate ex novo) le verifiche idrauliche di tutte le opere (tombini, viadotti, sottopassi ecc) che comportano interferenze con i corsi d'acqua superficiali, prevedendo l'adeguamento di quelle esistenti che dovessero risultare inadeguate;
- 4- nella realizzazione dei nuovi interventi andrà garantita una fascia di rispetto di 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua stessi;
- 5- su tutta l'area del Piano dovrà essere assicurato un adeguato drenaggio delle acque meteoriche, ed il loro allontanamento dovrà essere realizzato in modo da non dare origine a fenomeni di ristagno od allagamento nell'area di intervento ed in quelle limitrofe.

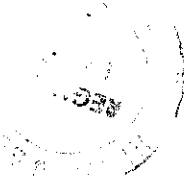
Con nota 16325/ D3/ 06 del 02.02.2006, in atti, la Direzione Regionale Agricoltura, Area 06, Servizio 1, ha certificato che *i terreni interessati alla proposta di variante in argomento non sono gravati da usi civici, né appartengono al demanio collettivo.*

PREMESSO

Inquadramento urbanistico

Il Comune di Frascati è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 19.12.1967, in cui l'area interessata dall'intervento è classificata: "*Zona Piano Particolareggiato*".

L'Amministrazione, ai sensi della legge regionale 02.05.1980 n. 28, con delibera di Consiglio Comunale n. 120 del 12.03.1990, procedeva alla individuazione dei *nuclei edilizi abusivi* e alla contestuale perimetrazione delle parti del territorio occupate da costruzioni abusive nonché delle aree inedificate da destinare ad edilizia residenziale e al recupero degli standard urbanistici. Per la località di Vermicino, oggetto del presente piano, occorre precisare, che nella individuazione dei nuclei sopra citati, ha ricompreso la "*Zona Piano Particolareggiato*".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Successivamente, con deliberazione consigliere n. 15 del 08.04.1998, è stata adottata la Variante Stralcio al P.R.G, la quale è stata approvata definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n. 515 del 28.04.2005. L'area interessata dal piano in oggetto, ha mantenuto la classificazione urbanistica: *Zona nuclei edilizi abusivi*.

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 23.04.2004, l'Amministrazione, ha ravvisato la necessità di redigere uno strumento unitario di pianificazione urbanistica, che tenesse conto sia delle aree già perimetrate ai sensi della l.r. 28/80, che di quelle di *espansione residenziale* come individuate dall'originario PRG. Tra gli strumenti urbanistici attuativi, si è ritenuto idoneo, il Piano Particolareggiato in variante da approvarsi con le procedure dell'art. 4 della l.r. 36/87. Ed infatti con tale piano, per le finalità prefissate di ristrutturazione e recupero urbanistico, è stato possibile garantire il necessario carattere di unitarietà sia delle previsioni insediative, che delle infrastrutture.

I criteri che hanno guidato la individuazione e la distribuzione dei diritti edificatori attraverso i relativi indici di edificabilità si basano su due principi fondamentali:

- a. Perequazione, che permette di ridurre gli oneri per l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree per i servizi, le infrastrutture e il verde pubblico;
- b. Incentivazione alla partecipazione dei privati al processo di riqualificazione.

Conseguentemente sono stati attribuiti indici differenziati in funzione del contributo dei privati alla riqualificazione dell'insediamento. Più specificatamente, ai *lotti* singoli, edificabili direttamente, è stato attribuito un indice pari a 0,25 mc/mq, mentre ai *comparti*, formati da più lotti, è stato attribuito un indice, pari a 0,35 mc/mq.

Per l'applicazione di quanto sopra, le aree residenziali, all'interno del predetto piano, sono state individuate in due categorie:

- Tipo "R" - libere o parzialmente edificate (0,35 mc/mq);
- Tipo "RS" - sature e/o con sporadici lotti interclusi (0,25 mc/mq).

Oltre alle categorie sopra riportate, il presente piano ne prevede delle ulteriori quali:

- Tipo "Spp" - Servizi di uso pubblico;
- Tipo "SP" - Servizi Pubblici;
- Tipo "Sps" - Attrezzature Sportive Private;
- Tipo "Pr" - Impianti Produttivi;
- Tipo "TA" - Turistico Alberghiero.

Allo stato, le zone Turistico Alberghiere, sopra riportate, sono oggetto di strumentazione urbanistica speciale (Patto Territoriale). La loro realizzazione seguirà quindi la relativa procedura.

Dati dimensionali

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

I dati fondamentali, complessivi dell'intera proposta, presi a riferimento per la redazione del P.P. sono i seguenti:

- Superficie territoriale del comprensorio			mq	572.284
- Cubatura esistente			mc	277.779
Residenziale	mc	202.329		
Non residenziale	mc	75.470		
- Cubatura residenziale realizzabile			mc	91.068
- Cubatura totale			mc	368.847
- Abitanti (120 mq/ab)			n	2.366
esistenti	n	1.483		
insediabili	n	833		
- Aree per standard			mq	62.426
Nuova sede stradale	mq	7.217		
Parcheggi	mq	9.335		
Servizi V1	mq	36.779		
Verde pubblico V2	mq	9.095		
- Servizi privati di interesse pubblico			mq	14.638

L'area interessata dall'intervento, è posta lungo la ex strada statale Tuscolana al confine con il comune di Roma. Dalla consultazione della Carta Tecnica Regionale e degli elaborati grafici allegati al presente Piano, emerge una lieve discordanza con i confini amministrativi dei due comuni. Appare evidente, che il presente piano, regola soltanto le aree che ricadono nel comune di Frascati.

Avverso la suddetta delibera, sono state presentate n. 39 osservazioni, alle quali l'Amministrazione ha controdedotto con la delibera di consiglio comunale n. 44 del 29.07.2005, come disposto nell'allegato "D".

Al riguardo, nel condividere quanto deciso dall'A.C., per quanto rattiene la dicitura della categoria Sps - Attrezzature Sportive Private, riportata nelle Tavole P1, P4 e D7, l'Amministrazione Comunale, precisa che la stessa è errata, la corretta dicitura è: " Sps - Attrezzature Private" come esattamente riportata nella tavola P2 e nelle Norme Tecniche di Attuazione. Inoltre spiega che la corretta ubicazione delle aree da cedere per parcheggi è quella indicata negli elaborati P1, P3 e P4 e non quella riportata negli elaborati P2 e D8. In particolare, per l'elaborato D8, essendo interessato da numerose inesattezze, ne propone l'adeguamento come da tavole allegate.

Inoltre, circa l'osservazione n. 31/04 prot. 24725 del 21.07.04, che, nello specifico, propone l'incremento dell'indice di edificabilità fondiaria da 0,03 mc/mq a 0,10 mc/mq, alla zona "Sps - Attrezzature Private", in aggiunta alla volumetria esistente, l'A.C. in considerazione dell'esigenza di garantire al meglio una equa distribuzione delle possibilità edificatorie, ha controdedotto, prescrivendo di applicare alla stessa zona, per altro, come già detto, occupata da edifici preesistenti, un indice complessivo pari a 0,25 mc/mq, ritenendo in questo modo di soddisfare l'esigenza segnalata. A tal proposito, occorre evidenziare, che qualora venisse applicato il suddetto parametro, la cubatura degli edifici esistenti verrebbe a superare quella di calcolo, per



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

tanto, in relazione alle esigenze finalizzate ad un minimo di incremento volumetrico, idoneo alla riorganizzazione, razionalizzazione e realizzazione delle attrezzature e dei servizi accessori, come per altro auspicato dalla stessa A.C., si ritiene di accogliere la proposta dei ricorrenti, tesa al conferimento di un indice aggiuntivo pari a 0,10 mc/mq alla zona Sps.

Sono pervenute direttamente a questa Direzione, altre osservazioni quali:

1. Abballe Giuseppina prot. 199685 del 21.11.2005;
2. Vari cittadini (dal n. 1 al n. 138) prot. 228125 del 19.12.2005;
3. Progetto Vermicino "Associazione cittadina" prot. 4332 del 11.01.2006;
4. Vari cittadini (dal n. 139 al n. 156) prot. 1458 del 04.01.2006.

La prima osservazione lamenta che il predetto piano particolareggiato, prevede l'allargamento della sede stradale di Via del Fontanile di Vermicino dagli attuali ml 6 a circa 10 ml con il conseguente esproprio della proprietà privata. Propone che dal piano venga stralciata la previsione di ampliamento della sede stradale, lasciandone invariata la larghezza.

Le osservazioni presentate dai vari cittadini con uno schema prestampato, dal n. 1 al n. 138, lamentano, sostanzialmente anch'essi che il predetto piano particolareggiato, prevede l'allargamento della sede stradale di Via del Fontanile di Vermicino dagli attuali ml 6 a circa 10 ml con il conseguente esproprio della proprietà privata. Inoltre lamentano che il parcheggio individuato nel comparto RS 14, ubicato sul fronte stradale di via Fontana di Vermicino, è più congeniale al costruendo centro commerciale, piuttosto che alla cittadinanza residente. Propongono che dal piano venga stralciata la previsione di ampliamento della sede stradale, lasciandone invariata la larghezza e non venga realizzato il parcheggio nel comparto RS 14.

La terza osservazione, anch'essa rappresenta che il predetto piano particolareggiato, prevede l'allargamento della sede stradale di Via Quarticciolo di Vermicino dagli attuali ml 6 a circa 10 ml con il conseguente esproprio della proprietà privata. Propone che dal piano venga stralciata la previsione di ampliamento della sede stradale, lasciandone invariata la larghezza.

Le osservazioni presentate dai vari cittadini con uno schema prestampato come i precedenti, dal n. 139 al n. 156, ricalcano quanto fedelmente lamentano, dagli altri. Propongono anch'essi che dal piano venga stralciata la previsione di ampliamento della sede stradale, lasciandone invariata la larghezza e non venga realizzato il parcheggio nel comparto RS 14.

Nei confronti delle richieste di stralciare la previsione di ampliamento della sede stradale dagli attuali ml 6,00 a ml 10,00, sia di Via del Fontanile di Vermicino che Via Quarticciolo di Vermicino, l'A.C., con la deliberazione n. 44 del 29.07.2005 ha controdedotto in merito, respingendole, sul rilievo che: "(...) *Gli elaborati del piano già definiscono la strada come "strada interna di quartiere con elusione del traffico esterno". Sarà compito degli attuatori del piano, in fase di realizzazione dell'opera, impedire che la stessa diventi una strada di scorrimento; si precisa che una strada di quartiere di adeguata larghezza è più vivibile ed agevole per i residenti stessi (...)*".



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Si condivide quanto rappresentato dall'Amministrazione Comunale, in merito alla viabilità, anche se si ravvisa la necessità di prevedere, in fase attuativa, una rotatoria al termine di via Quarticciolo di Vermicino, in modo da consentire un migliore flusso veicolare. In ordine al parcheggio, ubicato nella zona RS 14, ricadente in un ambito archeologico, come individuato dal PTP, lo stesso, in fase di attuazione, dovrà essere ricollocato in un'area non interferente con tale ambito.

Inquadramento paesistico

L'area oggetto dell'intervento in argomento, risulta sottoposta al vincolo paesaggistico, di cui al decreto legislativo 42/2004 per gli effetti dei DDMM 02.04.1954 e 07.09.62, ed è normata dal PTP ambito n. 9 adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2276 del 28.04.1987 ed approvato con la legge regionale n. 24 del 06.07.1998;

Nel predetto PTP, la zona in cui è compresa l'area interessata dal progetto, ai fini della tutela, è classificata nei seguenti modi:

- Zona 2 - Aree edificate sature e di completamento;
- Zona 4 - Zone agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale;
- Zona 6/13 - Zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, "ordinato" secondo una rete;
- Zona 12 - Fasce di rimboschimento lungo i fossi e i corsi d'acqua;
- Aree di rispetto archeologico e storico. Unità di paesaggio storico - ambientale.

Le zone sopra elencate, sono disciplinate dal testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4480 del 30.07.1999, che in sintesi prevede:

- (Zona 2) Art. 18 - *Aree edificate sature e di completamento*. Comprendono sostanzialmente le zone B di cui al D.M. n. 1444/68 e loro integrazioni recenti per l'espansione della Città. In tali zone si applicano le norme di tutela paesaggistica previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti con le seguenti prescrizioni:
 - le coperture saranno preferibilmente a tetto, con coppi alla romana; soluzioni diverse dovranno essere adeguatamente motivate;
 - interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, in coerenza con quanto stabilito al II° comma del precedente art. 3. le prescrizioni di cui ai punti 1, 2, 3 del precedente art. 17;

Art. 17

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, in coerenza con quanto stabilito al secondo comma del precedente art.3, le seguenti prescrizioni:

- 1- gli interventi di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione riguardanti le coperture, dovranno, ove possibile, prevedere la trasformazione di quelle



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

piane in tetti con pendenza non superiore al 35 %, con manto di tegole alla romana.

2- sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore;

3- è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici murarie esterne;

- (Zona 4) Art. 20 - *Zone agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale.* In queste zone valgono le norme di tutela stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Nei territori che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a zona agricola ed in quelli che non hanno altre destinazioni di zona e che sono di fatto destinati all'esercizio dell'attività agricola, ogni intervento deve essere indirizzato alla conservazione dei valori tipici e tradizionali propri dell'agricoltura ed alla difesa dell'esercizio dell'impresa agricola, considerato come strumento attivo per la conservazione dei beni ambientali.
- (Zona 6) Art. 22 - *Zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, "ordinato" secondo una rete viaria definita.* In queste zone valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge n. 47/85, nel rispetto di quanto di seguito prescritto per i territori che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a zona agricola ed in quelli che non hanno altre destinazioni di zona e che sono di fatto destinati all'esercizio dell'attività agricola e nel rispetto della normativa di "area" e di "lotto" prescritta dal Piano Paesistico;
- (Zona 12) Art. 25 - *Fasce di rimboschimento lungo i fossi e i corsi d'acqua.* Tali zone, riportate con perimetro nelle tavole del Piano Paesistico, sono destinate da questo al mantenimento, integrazione e ricostruzione del verde esistente.
- (Aree di rispetto archeologico e storico. Unità di paesaggio storico - ambientale) Art. 37 Nel rispetto delle norme generali di cui al precedente art. 11, alle aree o le cose di interesse storico- archeologico, indicate nelle tavole serie E3 e serie E4 del Piano Paesistico con le sigle A1, A2, A3 ed alle unità di paesaggio storico - ambientale, indicate nelle tavole serie E3 e serie E4 del Piano Paesistico con la sigla A4, corrispondono le seguenti ulteriori prescrizioni:

Art. 11

- **Comma 1.** Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera m), del d.p.r. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le zone di interesse archeologico.
- **Comma 2.** Sono qualificate zone di interesse archeologico, ai sensi al comma 1, quelle aree in cui siano presenti resti archeologici o paleontologici anche non emergenti che comunque costituiscano parte integrante del territorio e lo connotino come meritevole di tutela per la propria attitudine alla conservazione del contesto di giacenza del patrimonio archeologico.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

- **Comma 3.** Per le aree individuate dal presente PTP nonché per quelle individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione dello stesso, ogni modifica allo stato dei luoghi è subordinata alle procedure di cui all'articolo 7 della l. 1497/1939 ed al preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica da rendersi prima del rilascio delle concessioni edilizie.

- **Area A2**

- edificio o complesso con volumi praticabili;
- zona con possibili sopravvenienze nel sottosuolo;

Qualora venga apposto il vincolo ex lege 1089/39 l'area rappresentata in simbologia costituirà l'area di rispetto del bene vincolato e pertanto diverrà inedificabile.

Qualora in tali aree già insistano edifici, dovrà essere redatto atto d'obbligo unilaterale che prevede la disponibilità agli scavi e alle ricerche archeologiche sull'area, anche se il vincolo ex legge 1089 non sia stato ancora apposto.

In attesa dell'apposizione del vincolo, le richieste di concessione dovranno comunque essere approvate dalla Soprintendenza Archeologica.

- **Area A3**

- tracciati storici ancora in uso;

Ogni intervento in tali aree è condizionato alla esecuzione di accertamenti e scavi preventivi che, il richiedente la Concessione dovrà effettuare sotto la supervisione ed il controllo della Soprintendenza Archeologica.

La maggiore consistenza dell'area interessata dal Piano, è classificata zona 6, le due parti minori, sono classificate, rispettivamente zona 2 e zona 4. La norma di tutela paesaggistica, per tutte e tre le zone prescrive che in esse *valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge n. 47/85.*

Per l'area di modeste dimensioni, classificata zona 12, la norma prevede che deve essere mantenuta integra, ed in essa, dovrà essere eseguita la ricostruzione del verde esistente.

Per le aree di interesse archeologico, la norma prevede che prima della modifica dello stato dei luoghi dovranno esse eseguiti gli accertamenti e scavi preventivi che, il richiedente la Concessione dovrà effettuare sotto la supervisione ed il controllo della Soprintendenza Archeologica.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Le norme di tutela sopra riportate, non precludono l'approvazione del presente piano, inoltre il comma 1 dell'art. 31 quinquies - *Varianti speciali per il recupero dei nuclei abusivi in ambito paesistico* della legge regionale 24/98 prevede:
“(...) *Nelle aree urbanizzate esistenti come individuate dai PTP o dal PTPR i comuni possono adottare, in conformità alla l.r. 28/1980 e successive modifiche, varianti speciali allo strumento urbanistico generale, al fine del recupero dei nuclei edilizi abusivi perimetrali (...)*”.

Considerazioni generali

L'elaborazione del piano di che trattasi è stata fondata sulla presa d'atto di una situazione urbanistico-edilizia venutasi a determinare quale esito di una edificazione spontanea. Lo strumento proposto oltre che prevedere una ricognizione dello stato attuale, si prefigge lo scopo di dare un assetto urbanistico alle aree interessate anche tramite la proposta di ristrutturazione e recupero urbanistico, con la previsione di nuove edificazioni.

In conseguenza di ciò, nel tenere conto delle indicazioni di pianificazione avanzate dall'Amministrazione comunale, è altrettanto utile, curare gli aspetti legati alla pianificazione sovraordinata di natura paesaggistica.

Considerazioni finali

Il Piano Particolareggiato ha impresso un assetto definitivo al vasto comprensorio che presenta una situazione edilizio urbanistica pressoché consolidata e da riqualificare attraverso l'adeguamento della viabilità, la dotazione degli standard urbanistici e la possibilità di realizzare nuove cubature o adeguamento dell'esistente.

In considerazione di quanto sopra riportato, circa l'applicazione della disciplina di tutela paesaggistica, è necessario che le norme tecniche di attuazione non diano adito ad incertezze interpretative e quanto previsto nelle tavole di progetto, venga attuato, fedelmente. Ciò posto, va ablatato il comma 4 dell'art. 7, che, per costruire nuovi edifici, pone alcune condizioni, per le quali non è possibile, in caso di attuazione, prevederne gli effetti.

La destinazione di Zona urbanistica del piano in argomento, dovrà assumere la denominazione *B -Recupero urbanistico dei nuclei edilizi abusivi* con gli indici ed i parametri in esso contenuti

La volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del P.P, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano stesso; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, l'approvazione del presente Piano, non potrà per essa comportare effetto di sanatoria.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

La Regione Lazio ha recepito, con la legge regionale 36/87, il contenuto della legge 47/85, in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure. A riguardo, l'art. 4 della predetta legge regionale, prevede la procedure semplificate per la approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali;

In ragione di quanto disposto dall'art. 5 della legge regionale n. 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, numero 1) della legge regionale 8.11.77 n. 43, come modificata dalla legge regionale 38/99, previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

In conclusione, il Piano particolareggiato per il recupero del nucleo abusivo in località Vermicino può ritenersi meritevole di approvazione con gli stralci e le modifiche sopra descritti. Detto progetto, rappresenta in maniera esaustiva l'intervento proposto, risulta altresì, conforme alla legge regionale 24/98 e al D. L.gso 42/2004, compatibile con il contesto paesistico e panoramico vincolato. Tuttavia, al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare necessario che il Piano Particolareggiato rispetti le seguenti prescrizioni:

- 1- devono essere messe a dimora, all'interno di ogni singolo lotto, con l'obbligo dell'attecchimento, le alberature d'alto fusto, di essenza tipica della zona, in ragione di una ogni 60 mq di terreno libero;
- 2- l'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno;
- 3- Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso;
- 4- le pareti esterne dei fabbricati devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;
- 5- Gli schemi tipologici prospettati nella Tav. D8, dovranno essere tenuti in considerazione nella fase attuativa, valutandone la reale fattibilità. Eventualmente in fase progettuale potranno essere adottate soluzioni alternative senza modificare i parametri edificatori. Qualora venissero realizzati i portici, la superficie di questi non dovrà superare il 25% della superficie coperta dal fabbricato;
- 6- le coperture degli edifici devono essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35%, ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

colmo. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;

- 7- le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti devono essere in ferro di forgia tradizionale con esclusione di qualsiasi altro materiale;
- 8- sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
- 9- le eventuali rampe di accesso al piano interrato devono essere coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza;

Conclusione

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano in oggetto è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili dal punto di vista urbanistico e paesaggistico, ravvisando che non sussistono motivi ostativi all'approvazione del presente Piano Particolareggiato, con le modifiche e gli stralci dovuti all'accoglimento delle osservazioni e alle prescrizioni sopra richiamate, quest'Area è del

PARERE

che il Piano Particolareggiato in località Vermicino, adottato dall'Amministrazione Comunale di Frascati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 23.04.2004, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione.

f.to ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI

f.to IL DIRETTORE
Arch. Paolo RAVALDINI

f.to DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Francescopaolo LORITO

