



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO
REGIONE LAZIO - GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 11/07/2008

ADDI' 11/07/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

KARRAZZO	Pietro	Presidente	PICHERA	Canielle	Assessore
MONTINO	Esterino	Vice	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
COPODELLI	Anna Balome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELO	Francesco	"	VALENTINI	Anniela	"
DI CARO	Mario	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Mario	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio COZZANI

***** GISSIS

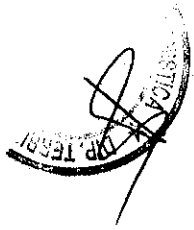
ASSENTI: ASTORRE RODANO - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 460

Oggetto:

Comune di Sant'Arcangelo (Rm), Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. del comparto sottozona "ES" da trasformare in sottozona "F10" per la realizzazione di una struttura ricettiva in località "Stazione". Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 9.10.2003. Approvazione.





490 11 LUG. 2008 lu

Oggetto: Comune di Sant'Oreste (Rm).

Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. del comparto sottozona "E5" da trasformare in sottozona "F10" per la realizzazione di una struttura ricettiva in località "Stazione".

Delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 9.10.2003.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15.1.1972, n. 8;

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

VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

VISTO il regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n.1 del 6.9.2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Sant'Oreste (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 3512 del 21.06.1983;

VISTA la deliberazione consiliare n. 68 del 9.10.2003, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Sant'Oreste (Rm) ha adottato – ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 - il Piano Particolareggiato in località Stazione, in variante al P.R.G., da sottozona E5 a sottozona F10;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

VISTA la nota n. D2/2A/08/162431 del 3.10.2005, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area 2A/08 – Difesa del Suolo ha espresso parere positivo – ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 (ex art.13 della Legge 64/74) e della D.G.R. n. 2649/1999 – *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. *Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale allegate all'istanza;*
2. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte*



490 11 LUG. 2008

lu



- fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche litostratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare, il tipo di fondazione più idoneo e di verificare la stabilità dei versanti;*
- 3. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni e, inoltre, i piani di calpestio ed eventuali strutture fondazionali di tipo continuo devono essere ubicati almeno 1,5 m al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;*
 - 4. Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c.;*
 - 5. 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;*
 - 6. Siano realizzate tutte le opere di smaltimento delle acque piovane per evitare l'innesco di fenomeni di erosione e di allagamento o impaludamento. Sempre a questo scopo, siano mantenuti costantemente in buona efficienza idraulica i canali e le linee di drenaggio ubicati nelle vicinanze;*
 - 7. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;*

VISTA la nota n. 81499/D3/3D/03 del 14.06.2007, con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi ha ritenuto che la variante di che trattasi possa avere libero corso in quanto è emerso che i terreni interessati dalla realizzazione dell'intervento urbanistico in argomento non sono gravati da usi civici né risultano appartenere al demanio civico del Comune di Sant'Oreste (Rm);

VISTA la nota n. 2058 Sisp del 18.11.2005 con la quale, l'Azienda Sanitaria Locale RM F – Dipartimento di Prevenzione – Servizio di Igiene e Sanità Pubblica – Unità Operativa Territoriale F4, ha espresso parere igienico sanitario favorevole alla variante di che trattasi rappresentando che *per il pozzo esistente si dovranno osservare le zone di rispetto previste dal D.Lgs. 152/99;*

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.05, la quale con relazione tecnica n. 166263/07 del 14.04.2008, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso, in merito al Piano Particolareggiato in questione, in variante al P.R.G., parere favorevole per i motivi e con la prescrizione nella relazione stessa riportati;

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





490 11 LUG. 2008 *ly*

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

DELIBERA

Di approvare il Piano Particolareggiato in località Stazione, in variante al P.R.G. da sottozona E5 a sottozona F10, adottato dal Comune di Sant'Oreste (Rm) con deliberazione consiliare n. 68 del 9.10.2003, secondo le motivazioni e con la prescrizione contenute nella relazione n. 166263/07 del 14.04.2008 dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

La variante è vistata dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Allegato 1 relazione tecnica e norme urbanistico edilizie;
- Allegato 2 corografia, P.T.P., C.T.R.;
- Allegato 3 stralcio P.R.G. vigente e di variante;
- Allegato 4 estratto catastale, proprietà e riparto particellare;
- Allegato 5 rilievo piano quotato;
- Allegato 6 planovolumetria;
- Allegato 7 zonizzazione;
- Allegato 8 profili regolatori ante e post operam;
- Allegato 9 rete viaria ed impianto di illuminazione;
- Allegato 10 rete idrica;
- Allegato 11 rete fognante;
- Allegato 12 rete sottoservizi;
- Allegato 13 preventivo sommario;
- Allegato 14 relazione geologica;
- Allegato 15 documentazione fotografica;
- Allegato 16 schema di convenzione;
- Allegato 17 copia titolo di proprietà.

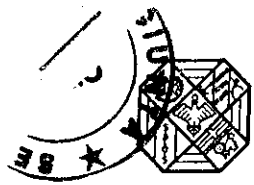
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



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

15 LUG. 2008





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DEL. n. 490/07
11 LUG. 2008

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area 2 B 5 - Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

ALLEGATO A

prot. n. 166263/07

IL DIRETTORE
(Arch. Daniele Iacovone)

Roma, li 14 APR. 2008

OGGETTO: Comune di SANT ORESTE (RM)

Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. comparto sottozona E5 in Località la Stazione con riclassificazione in sottozona F10.

D.C.C. n.68 del 09/10/2003.

Art.4 L.R. n.36/87.



Vista la nota n.1203 del 08/03/08, pervenuta in data 10/03/06 ed assunta al protocollo con il n.42906, e successiva nota integrativa n.4556 del 20/09/07, pervenuta in data 25/09/07 ed assunta al protocollo con il n.166263 del 26/09/07 con la quale il Comune di Sant'Oreste ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi allo strumento attuativo indicato in oggetto.

PREMESSO

Il Comune di Sant'Oreste, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.3512 del 21/06/1983, ha approvato il piano particolareggiato in variante alle norme di P.R.G. del comparto sottozona E5 da trasformare in sottozona F10, per la realizzazione di una struttura ricettiva in località Stazione, con D.C.C. n.68 del 09/10/2003.

Avverso la approvazione del suddetto progetto non sono state presentate osservazioni come risulta dalla certificazione comunale rilasciata in data 21/06/2004.

La documentazione relativa al progetto di che trattasi risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n.68 del 09/10/06 di approvazione del P.P.E. in variante al P.R.G.;
- copia dell'avviso di deposito degli atti in segreteria comunale;
- copia della ricevuta di pubblicazione sul B.U.R. n.6 del 28/02/2004 parte III;
- certificazione di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'albo pretorio, in altri luoghi pubblici e sul B.U.R., nonché di mancata presentazione di osservazioni;
- parere favorevole con prescrizioni, espresso ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01 e della D.G.R. n.2649/99 (ex art.13 della L. n.64/74) dal Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2A/08 Difesa del Suolo, con nota prot. n. D2/2A/08/162431 del 03/10/2005;
- certificazione comunale con la quale si certifica la proprietà privata e la assenza di usi civici sul terreno oggetto del progetto (F.22 p.lle 200, 2070, 271, 272, 302, 76, 398) con allegata analisi del territorio redatta da perito demaniale sul P.R.G.;
- parere favorevole in merito agli usi civici rilasciato dal Dipartimento Economico e Occupazionale Direzione Regionale Agricoltura, Area 03,

LC (Sant Oreste PPE in variante località la stazione)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5 - Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

- copia del parere igienico sanitario con prescrizioni rilasciato, dalla Azienda Sanitaria Locale Roma F con nota n.2058 del 18/11/2005;
- Allegato 1 relazione tecnica e norme urbanistico edilizie
- Allegato 2 corografia, P.T.P., C.T.R.
- Allegato 3 stralcio P.R.G. vigente e di variante
- Allegato 4 estratto catastale, proprietà e riparto particellare
- Allegato 5 rilievo piano quotato
- Allegato 6 planovolumetria
- Allegato 7 zonizzazione
- Allegato 8 profili regolatori ante e post operam
- Allegato 9 rete viaria ed impianto di illuminazione
- Allegato 10 rete idrica
- Allegato 11 rete fognante
- Allegato 12 rete sottoservizi
- Allegato 13 preventivo sommario
- Allegato 14 relazione geologica
- Allegato 15 documentazione fotografica
- Allegato 16 schema di convenzione
- Allegato 17 copia titolo di proprietà

CONSIDERATO

Il Comune di Sant'Oreste è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n.3512 del 21/06/1983.

Con atto di C.C. n.68 del 09/10/2003, il Comune ha approvato il piano particolareggiato in variante alle norme di P.R.G. del comparto sottozona E5 da trasformare in sottozona F10, per la realizzazione di una struttura ricettiva, ai sensi dell'art.8 e seguenti della Legge n.1150/42.

Contestualmente si è provveduto all'annullamento di precedente analogo atto consiliare n.25 del 28/03/2002.

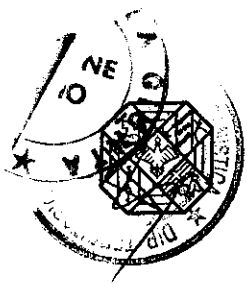
La approvazione viene analizzata ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/87.

L'amministrazione comunale ha fatto propria la proposta della società House Management S.r.l. proprietaria del comparto, localizzato in località Stazione, distinto al F.22 part.ile 200, 270, 271, 272, 302, 76 e 398, sulla S.S. Flaminia al Km 41. La superficie territoriale del comparto, costituito da un unico lotto, è di 16.504 mq dei quali viene destinata alla viabilità un superficie di 3.641 mq. La superficie fondiaria è pertanto di 12.863 mq circa.

Il contesto urbano nel quale è inserito il terreno in oggetto si caratterizza per la presenza di strutture di natura produttiva, residenziale e commerciale, ed è ubicato in prossimità della stazione Co.Tra.L. sulla S.S. Flaminia a breve distanza dal centro sia del comune di Sant'Oreste che del confinante Rignano Flaminio.

Il piano proposto si configura come attuazione in variante delle previsioni di P.R.G. per il comparto in località la Stazione, avente classificazione urbanistica E5 "verde privato sportivo", la cui norma prevede: " dette zone sono utilizzate e vincolate all'uso di impianti sportivi di proprietà e/o pubblica. Sono consentite le

LC (Sant Oreste PPE in variante località la stazione)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5 - Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

realizzazioni di servizi igienici, di spogliatoi e di deposito dei materiali di attrezzature. Eventuali attrezzature a Bar sono consentite in precarie. I distacchi dai confini e dal ciglio stradale saranno uguali a quelli della zona E4 che risultano essere pari a 5,00 m dai confini, 5,00 m dalla strada con larghezza inferiore a 7,00 m, 7,50 m dalla strada con larghezza tra 7,00 e 15,00 m e 10,00 m dalla strada superiore a 15,00 m".

Il progetto è stato sottoposto all'esame della commissione edilizia comunale che in merito ha ritenuto di esprimere il proprio parere favorevole in data 16/09/2003, e prevede una convenzione che pone a carico dei lottizzanti gli oneri previsti dall'art.28 della L. n.1150/42 con la cessione bonaria e gratuita dell'aree oggetto di urbanizzazione.

Il Piano è basato sulla dichiarata e riconosciuta necessità di una struttura alberghiera da realizzare in prossimità delle importanti attività produttive di proprietà del medesimo proponente. La posizione appare relativamente strategica per la presenza della adiacente stazione di autobus.

Il piano attua il comparto, con estensione fondiaria di circa mq 12.863 con, previa la variazione della sua classificazione urbanistica da sottozona E5 a F10, sottozona destinata a "servizi privati".

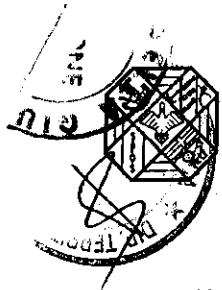
Le n.t.a. di P.P.E. vengono approvate in conformità alla nuova destinazione applicabile, disciplinata dalla norma generale della sottozona F10 "servizi privati" che prevede: " riguarda la zona da destinare a servizi privati quali attività turistico alberghiere, edifici per lo spettacolo ed edifici di stretta pertinenza delle destinazioni suddette. Detta sottozona si attua tramite Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.5 punto 2 D.M. n.1444/68. Nella sottozona in esame si applicano i seguenti indici e parametri: lotto minimo = 10.000 mq; indice fabbricabilità fondiaria = 1,20 mc/mq; altezza massima = 10,50 m; n° dei piani fuori terra = 3; distacchi dai confini = 6,00 m; distacchi dai fabbricati = 12,00 m; distacchi dalla S.S. n°3 Flaminia = 30,00 m; parcheggio alberghiero = 2/3 superficie coperta; è consentita oltre l'altezza massima assoluta, la costruzione di volumi tecnici quali extracorsa degli ascensori, torrioni del vano scala, ecc. con altezza massima interna non superiore a 2,20 m".

La struttura alberghiera si sviluppa in un unico edificio per complessivi 14.800 mc su tre piani fuori terra, con una superficie coperta di 1.650 mq. La complessiva superficie lorda destinata alla attività è di 4.000 mq.

Relativamente agli standards, valutati come per i nuovi insediamenti di carattere direzionale di cui all'art.5 c.2) del D.M. n.1444/68, è prevista la creazione di parcheggi pubblici per 2.708 mq a fronte di un minimo di 1.600 mq. e di verde pubblico per 1.950 mq a fronte di un minimo di 1.600 mq. Sono, inoltre state previste due aree per il verde ed i parcheggi privati in virtù dei minimi previsti dall'art.41-sexies della L. n.1150/42.

Per quanto riguarda l'aspetto della tutela paesaggistica, il territorio comunale, ed in particolare l'ambito della variante proposta, non risulta sottoposto ai vincoli di cui al D.Lgs n.42/04 e ss.mm.ii. (ex Legge n.1497/39), di cui alle D.G.R. n.10591 del 05/12/89 e D.G.R. n.10310 del 11/12/90 relative alla "Valle del Tevere", in quanto esterno al loro adiacente perimetro.

L'area non risulta classificata ai fini della tutela nel P.T.P. n.4 vigente.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5 - Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Si evidenzia, invece, che il P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007 e n.1025 del 21/12/2007, individua la presenza di un'area tutelata per legge come punto m) c.1 art.142 D.Lgs. n.42/04 "aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto" relativa alla "Via Flaminia". La relativa tutela è disciplinata dall'art.13 della L.R. n.24/98 al c.3 lett.a.

La classifica ai fini dei sistemi ed ambiti del paesaggio individuata nella tavola 15 A di P.T.P.R. corrisponde al "paesaggio agrario di valore" disciplinata dall'art.25 delle N.T.A. di P.T.P.R..

Pertanto, il piano particolareggiato si presenta meritevole di essere assentito sotto il profilo urbanistico in merito alla proposta di variante in quanto relativa ad ambiti già compresi nella zonizzazione a servizi del vigente P.R.C. approvato nel 1983, nonchè sotto il profilo paesaggistico, ai sensi del terzo comma dell'art.16 della L. n.1150/42, in quanto propone interventi compatibili con il livello di tutela applicabili in virtù dell'art.27 bis della L.R. n.24/98 e delle norme transitorie dettate dall'art.63 delle N.T.A. di P.T.P.R..

Si prescrive, comunque, che le nuove costruzioni, ricadenti nella fascia di tutela della Via Flaminia, siano sottoposte ad autorizzazione ai sensi degli art.146 e 159 del D.Lgs. n.42/04 con il preventivo parere della competente soprintendenza archeologica, conformando le stesse alle norme di P.T.P.R..

Tutto quanto sopra premesso e considerato, si esprime il

PARERE

che il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. del comparto in sottozona E5 da trasformare in sottozona F10 per la realizzazione della struttura ricettiva in località Stazione, approvato dal Comune di Sant'Oreste con D.C.C. n.68 del 09/10/2003, sia ammissibile e meritevole di approvazione, per quanto di competenza, ai sensi e con gli effetti dell'art.4 della L.R. n.36/87, in difformità al vigente P.R.G. con variazione di classificazione urbanistica da sottozona "E5 verde privato sportivo" a sottozona "F10 servizi privati" secondo la disciplina della normativa di p.p.e., con la prescrizione di sottoporre le nuove costruzioni rientranti nella fascia di tutela della Via Flaminia ad autorizzazione ai sensi degli art.146 e 159 del D.Lgs. n.42/04 con il preventivo parere della competente soprintendenza archeologica.

Lo strumento attuativo così approvato viene conformato alle norme di P.T.P.R. ai sensi e con gli effetti dell'art.62 delle n.t.a. dello stesso adottato con D.G.R. n.556/2007 e n.1025/2007.

Il Funzionario
(Ing. ~~Leandro~~ Cigarini)

Il Direttore Regionale
(Arch. Daniele ~~Di~~ Iacovone)



LC (Sant Oreste PPE in variante località la stazione)