

510 11 LUG. 2008 *ll*

OGGETTO: Comune di Formello (Rm) – Piano Integrato per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Le Croci in variante al P.R.G. vigente – Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 12.02.2007. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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

VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;

VISTA la L.R. 5.9.72, n. 8 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 12.6.1975, n. 72 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 2.7.1987, n. 36;

VISTA la L.R. 26.06.1997, n. 22;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

PREMESSO che il Comune di Formello (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 6058 del 22.12.1976 e successiva Variante Generale approvata con delibera di Giunta Regionale n. 56 del 24.01.2006;

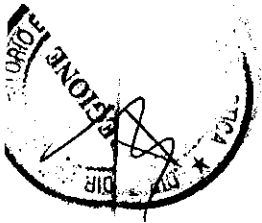
VISTA la deliberazione consiliare n. 5 del 12.02.2007, esecutiva a norma di legge con la quale il Comune di Formello (Rm) ha adottato, ai sensi della L.R. n. 22/97, il Piano Integrato di Intervento, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Le Croci, in variante al P.R.G. vigente;

PRESO atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione in ordine alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 12 del 27.03.2007;

f
VISTA la nota n. 165015/D3/3D/03 del 13.11.2007, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura Area 03 – Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi non ha ritenuto il rilascio del parere richiesto in quanto, dall'Attestazione rilasciata dal Comune di Formello (Rm), è emerso che il terreno interessato dalla proposta urbanistica in argomento non è gravato da usi civici, né risulta appartenere al demanio civico comunale e che pertanto sulla scorta della circolare 26.06.2007 n. 85831 della medesima Direzione, la Variante di che trattasi, per quanto di propria competenza, può avere libero corso;

VISTA la nota n. 24437 del 18.10.2007 con la quale il Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S – Area Difesa del Suolo 05 – ha espresso – ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 89, della L.R. 72/75, della D.G.R.



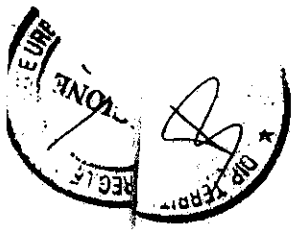


510 11 LUG. 2008 *lus*

2649/99 e D.G.R. 655/02 – parere favorevole al < Programma straordinario edilizia Sottozona G4 > in località Le Croci nel comune di Formello (RM) con i dati attualmente a disposizione e per la sola parte geologica di competenza di questa struttura, a condizione che si seguano le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico:

- siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;
- siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nel capitolo 7 "Conclusioni" e nella "Carta delle Idoneità Territoriale" dello "Studio geologico, geomorfologico e idrogeologico" allegato a firma del Geol. Roberto Salucci ed in particolare :
 - ✓ che siano scelte idonee fondazioni solo dopo aver accertato, mediante puntuali indagini geognostiche da eseguirsi mediante un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l'analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;
 - ✓ che sia accertato lo spessore dei terreni di riporto e di copertura;
 - ✓ che sia progettato un adeguato sistema per la raccolta e smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente;
 - ✓ che i gradini morfologici presenti nell'area, attualmente in dissesto, siano sistemati;
 - ✓ che siano messe in sicurezza le cavità presenti nell'area;
- dai gradini morfologici esistenti nell'area si dovrà mantenere una distanza di sicurezza e di inedificabilità pari almeno al doppio dell'altezza degli stessi (D.M. 11/03/1988, del D.M. 16/01/1996 e delle circolari n°3317 del 29/10/80 - n° 2950 del 11/09/82 - n° 769 del 23/11/82);
- i manufatti presenti nell'area in esame, se non devono essere demoliti, dovranno essere adeguati in conformità con la normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica;
- sia verificata mediante indagini dirette la presenza della falda principale o eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l'eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;
- il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;
- sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;





510 11 LUG. 2008 M

- *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;*

VISTA la nota n. 1421 Sisp F4 del 09.07.2007 con la quale l'Azienda USL RMF Servizio Igiene e Sanità Pubblica, ha espresso, per quanto di competenza, parere igienico sanitario favorevole;

VISTA la nota n. 127416 del 24.10.2007 con la quale la Provincia di Roma ha rilasciato il proprio "Nulla Osta" con prescrizioni di seguito riportate, per l'apertura di un accesso per uso pedonale delle dimensioni di mt 6,00, all'interno del centro urbano del Comune di Formello (Rm), lungo la S.p. Formellese, Km 8+180 circa, lato sx:

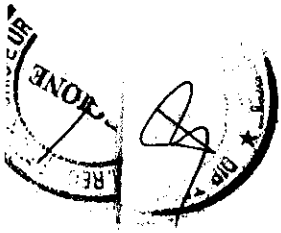
Dovrà essere garantita la circolazione pedonale fuori dalla carreggiata stradale in modo da utilizzare il marciapiede esistente sul lato opposto della strada tramite la segnaletica orizzontale di attraversamento pedonale. E' tassativamente vietato l'uso dell'accesso pedonale con qualsiasi veicolo. Nel caso che l'accesso pedonale venga utilizzato per il pubblico passaggio, dovrà essere posto in opera, antistante l'accesso stesso, un apposito marciapiede da realizzare fuori dalla sede stradale, idoneo alla sosta e al passaggio anche delle persone diversamente abili, integrato con i percorsi pedonali esistenti da adeguare alle nuove esigenze, garantendo la sicurezza della circolazione con tutta la segnaletica stradale sia verticale che orizzontale ed in particolare quella indicata dall'art. 40 D.leg. 285/92 "Fig. II 436 art. 145" D.P.R. 495/92;

VISTA la nota n. MBAC-SBA-EM n. 10171 del 5.12.2007, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Lazio – Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale, ai fini della salvaguardia e conservazione di resti o indizi archeologici eventualmente celati nel sottosuolo, ha dettato le seguenti prescrizioni nell'esecuzione di indagini preventive alla realizzazione del Piano Edilizio Integrato:

- *la realizzazione di strade e di altri spazi riservati alla viabilità e di tutte le opere di urbanizzazione, sia eseguita con il controllo di un archeologo di fiducia di questa Soprintendenza che dovrà provvedere alla redazione della relativa documentazione grafica e fotografica, anche in caso di esito negativo delle trincee esplorative;*
- *tutte le aree destinate all'edificazione dovranno essere interessate da saggi preventivi di scavo eseguiti possibilmente da Ditta di fiducia di questa Soprintendenza che si riserva di valutare in corso d'opera la necessità di ricorrere al controllo dei lavori da parte di un archeologo, nel caso, in particolare, di eventuali ritrovamenti;*
- *le date di inizio dei lavori dovranno essere comunicate con congruo anticipo in modo da definire nel corso di sopralluogo congiunto tempi e modalità di esecuzione delle operazioni di scavo;*

VISTA la nota n. 973 del 6.03.2007 con la quale l'Ente "Parco di Veio" ha rilasciato – ai sensi dell'art. 28 della L.R. 6.10.1997, n. 29 – il proprio Nulla Osta a condizione che:





510 11 LUG. 2008 *ly*

- *i sentieri interni al perimetro del parco pubblico siano realizzati in terra battuta;*
- *le attrezzature del verde e quelle relative ai giochi per bambini siano realizzati con materiali naturali e con legno di provenienza certificata;*
- *tra le essenze di nuovo impianto non vengano inserite la Mimosa (*Acacia dealbata*) ed il Mirabolano (*Prunus cerasifera*) in quanto non compresi nel repertorio delle essenze arboree ed arbustive da utilizzarsi negli impianti di vegetazione.*

Si segnala inoltre l'opportunità di:

- *impiantare, in luogo della Mimosa, per il suo valore ornamentale, l'Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*), ed in luogo del Mirabolano l'Orniello (*Fraxinus ornus*) per la sua velocità di crescita;*
- *apporre cartelli identificativi in prossimità delle diverse essenze arboree presenti all'interno del parco;*
- *segnalare nei pannelli informativi l'appartenenza del parco urbano al Parco di Veio e di illustrare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio;*

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 36/87 - all'esame dell'Area 2B.5, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;
VISTA la relazione n. 65020/2007 del 18.03.2008, allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Le Croci, adottato dall'Amministrazione di Formello (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 12.02.2007, in variante al vigente P.R.G., sia meritevole di approvazione per i motivi nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

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

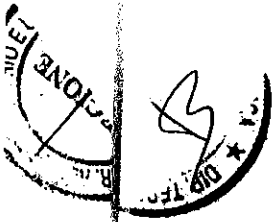
All'unanimità

DELIBERA

Di approvare il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Le Croci, in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Formello (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 12.02.2007, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 65020/2007 del 18.03.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.



510 11 LUG. 2008 *ly*



L'osservazione è decisa in conformità con quanto riportato nell'allegato A.

Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro 2B.5 nei seguenti elaborati:

- Tav. P.I.I.01 Tav. 5.1 ter del P.R.G. di Formello;
- Tav. P.I.I.01bis Stralcio P.T.P. Ambito territoriale n. 4;
- Tav. P.I.I.02 Verifica degli standards urbanistici afferenti l'area del Centro storico e del suo intorno;
- Tav. P.I.I.03 Studio di corrispondenza tra il confine del P.I. indicato dal P.R.G. rispetto alla reale particellizzazione catastale;
- Tav. P.I.I.03bis Planimetria del Piano attuativo su mappa catastale;
- Tav. P.I.I.04 Zonizzazione generale;
- Tav. P.I.I.05 Stralcio di zonizzazione definizione dei distacchi;
- Tav. P.I.I.06 Caratteristiche e tipologie edilizie delle aree destinate alla normale edificazione;
- Tav. P.I.I.07 Planovolumetrico;
- Tav. P.I.I.07bis Profili regolatori tipi di alberature;
- Tav. P.I.I.07ter Profili regolatori;
- Tav. P.I.I.07quater Tipi architettonici delle aree destinate alla normale edificazione;
- Tav. P.I.I.07quinques Tipi architettonici delle aree destinate alla normale edificazione;
- Tav. P.I.I.08 Opere di urbanizzazione primaria;
- Tav. P.I.I.09 Individuazione delle proprietà;
- Tav. S.I.P.01 Schema di impegnativa di programma;
- Tav. R.G.01 Relazione generale;
- Tav. N.T.A.01 Norme tecniche di attuazione;
- Tav. P.T.P.01 Norme tecniche di attuazione del P.T.P.;
- Tav. A.F.01 Album fotografico;
- All. 01 Analisi dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e a scomputo del contributo straordinario;
- Atti Titoli di proprietà - Atti di procura e deleghe.

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

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

11 LUG. 2008





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEG. alla DELIB. N. 510 *lu*
DEL 11 LUG. 2008

ALLEGATO A

Area 2B.05
Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

11^o 8 MAR. 2008

Roma, li

Prot. N° 65020/2007

Oggetto: Comune di FORMELLO (Rm).

Programma Integrato d'Intervento, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio sito in località *Le Croci*, adiacente *Via Nazario Sauro*.

Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 12.02.2007.

Legge Regionale n° 22/97, Art. 4 - Legge Regionale n° 36/87, Art. 5.



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 30/01/E del 17.04.2007, assunta al protocollo della scrivente Direzione Regionale con il n. 65020 del 18.04.2007, in atti, è pervenuta la documentazione relativa Programma Integrato in oggetto, inviata dal comune di Formello ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 2, della Legge Regionale n. 22/97 e dell'art. 5 della Legge Regionale n. 36/87.

Con nota n. 6537 del 20.04.2007, l'A.C. ha inviato ulteriore documentazione integrativa, acquisita con prot. n. 66850 del 20.04.2007.

Con nota n. 65020 del 02.05.2007, l'Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione Regionale, a seguito dell'accertamento della regolarità e completezza degli atti amministrativi allegati all'istanza, ha richiesto documentazione integrativa, trasmessa dall'A.C. con nota n. 18251 del 15.11.2007, ed assunta con prot. n. 205010 del 16.11.2007.

Con nota n. 205010 del 21.11.2007 l'Area Amministrativa di Supporto ha conseguentemente inviato a codesta Area di pianificazione tutta la documentazione relativa all'intervento in esame, per il seguito di competenza.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 12.02.2007, ha adottato il Programma Integrato in esame, in variante al P.R.G. vigente, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

- 1) Delibera Consiglio Comunale n. 5 del 12.02.2007 avente per oggetto "Adozione Programma Integrato in località *Le Croci* in variante allo strumento urbanistico generale";
- 2) a - Avviso di pubblicazione all'Albo Pretorio;
b - Certificazione comprovante l'avvenuta pubblicazione nonché del deposito della Variante presso la Sede Comunale, in libera visione del pubblico per dieci giorni consecutivi;
c - Manifesti di avviso alla cittadinanza;
- 3) Registro protocollo delle osservazioni;
- 4) Osservazioni in originale;
- 5) Delibera Consiglio Comunale n. 12 del 27.03.2007 di controdeduzioni alle osservazioni;
- 6) Richiesta parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, prot. n. 2171 del 07.02.2007;
- 7) Richiesta parere ai sensi della L. R. n. 1/86, prot. n. 8588 del 24.05.2007;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

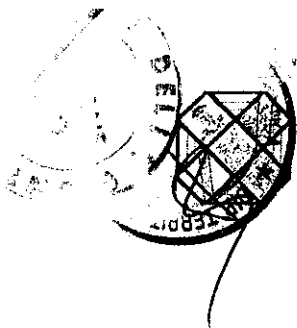
- 8) Attestazione dell'ufficio tecnico comunale sulla inesistenza di gravami di uso civico nell'area interessata, prot. n. 8587 del 24.05.2007;
- 9) Parere ASL, ai sensi della L. 833/78, art. 20, lettera f), prot. n. 1421 del 09.07.2007;
- 10) Parere Ente Parco, ai sensi della L.R. n. 29/97, art. 28, prot. n. 973 del 06.03.2007.

11) Originale e 3 copie conformi degli elaborati tecnici di progetto comprendenti:

- | | |
|---|---|
| 1 - Tav. P.I.I.01 | Tav. 5.1 ter del P.R.G. di Formello |
| 2 - Tav. P.I.I.01bis | Stralcio P.T.P. Ambito territoriale n. 4 |
| 3 - Tav. P.I.I.02 | Verifica degli standards urbanistici afferenti l'area del Centro storico |
| 4 - Tav. P.I.I.03 | Studio di corrispondenza tra il confine del P.I. indicato dal P.R.G. rispetto alla reale particellizzazione catastale |
| 5 - Tav. P.I.I.03bis | Planimetria del Piano attuativo su mappa catastale |
| 6 - Tav. P.I.I.04 | Zonizzazione generale |
| 7 - Tav. P.I.I.05 | Stralcio di zonizzazione definizione dei distacchi |
| 8 - Tav. P.I.I.06 | Caratteristiche e tipologie edilizie delle aree destinate alla normale edificazione |
| 9 - Tav. P.I.I.07 | Planovolumetrico |
| 10 - Tav. P.I.I.07bis | Profili regolatori e tipi di alberature |
| 11 - Tav. P.I.I.07ter | Profili regolatori |
| 12 - Tav. P.I.I.07quater | Tipi architettonici |
| 13 - Tav. P.I.I.07quinquies | Tipi architettonici |
| 14 - Tav. P.I.I.08 | Opere di urbanizzazione primaria |
| 15 - Tav. P.I.I.09 | Individuazione delle proprietà |
| 16 - Tav. S.I.P.01 | Schema di impegnativa di programma |
| 17 - Tav. R.G.01 | Relazione generale |
| 18 - Tav. N.T.A.01 | Norme tecniche di attuazione |
| 19 - Tav. P.T.P.01 | Norme tecniche di attuazione del P.T.P. |
| 20 - Tav. A.F.01 | Album fotografico |
| 21 - All. 01 | Analisi dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e a scomputo del contributo straordinario |
| 22 - Atti - Titoli di proprietà - Atti di procura e deleghe | |

Successivamente sono stati acquisiti i seguenti pareri ed elaborati tecnici:

- 1) Parere, favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, L.R. 72/75, D.G.R. 2649/99, e D.G.R. 655/02 (ex art. 13 L. 64/74) rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli- Area Difesa del Suolo 05, prot. n. 24437 Fascicolo 6243 del 19.10.2007;
- 2) Parere ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95 (Usi civici) rilasciato dalla Direzione Regionale Agricoltura, Area 03 - Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi, prot. 165015/D3/3D/03 del 13.11.2007, in cui si evince: " qualora una variante o piano di attuazione in esecuzione del P.R.G. non



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, lì

interessino zone di proprietà collettiva di uso civico, o sulle quali siano pendenti controversie o esistano pretese di uso civico, il parere non ha motivo di essere espresso non potendo essere danneggiati, per inesistenza, i diritti di uso civico spettanti alla collettività. Tanto premesso non si ritiene necessario il rilascio del parere richiesto e la Variante di cui trattasi, per quanto di competenza, può avere libero corso”;

- 3) Parere espresso dalla Provincia di Roma, prot. n. 127416 del 24.11.2007, per la richiesta apertura di un accesso ad uso pedonale all'interno del centro urbano lungo la S.P. Formellese, km 8+180;
- 4) Parere espresso dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale, prot. MBAC-SBA-EM n. 10171 del 05.12.2007, per la richiesta sulla modalità di esecuzione scavi;
- 5) Elaborato Tecnico - Planimetria del Piano Attuativo su mappa catastale.

Premesso

Il Comune di Formello è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 56 del 24.01.2006.

Il terreno interessato dall'intervento, in località *Le Croci*, adiacente *Via Nazario Sauro*, per una parte è distinto catastalmente al foglio 4, particelle 59, 432, 482, 552, 553, 588, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 599, 601, 605, 607, 608, 619p, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 673p, 678, 761, 762p, 764p, 813, con superficie territoriale pari a mq 43.498, e per l'altra è distinto catastalmente al foglio 5, particelle 18p, 102, 105p, 108p, 577, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, con superficie pari a mq 52.767.

L'area interessata è di proprietà della Società Tebe, rappresentante oltre i $\frac{3}{4}$ del valore catastale delle aree in oggetto, in quanto proprietaria diretta o come titolare di procura speciale.

Dal punto di vista urbanistico l'area è classificata dalla vigente strumentazione come segue:

- Zona G-Sottozona G4 "Zone complesse-Programmi Integrati d'Intervento";
- Zona E-Sottozona E1 "Agricola vincolata";
- Viabilità di interesse locale esistente;

In sintesi l'intervento prevede, oltre la modifica del perimetro di Piano, per effetto della mancata corrispondenza tra la base catastale e la base aerofotogrammetrica, e della inclusione di un'area agricola contigua, anche la modifica dei tracciati viari ricompresi all'interno dell'ambito in esame, per il collegamento con le strade comunali via dei Castelli, via Nazario Sauro e via di Magliano. Dette modifiche comportano pertanto la variante allo strumento regolatore generale.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, è pervenuta n. 1 osservazione, alla quale l'Amministrazione ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 12 del 27.03.2007. Si ritiene di condividere quanto deciso in merito dall'Amministrazione Comunale.

Considerato

L'Amministrazione Comunale di Formello ha deciso, con deliberazione n. 5 del 12.02.2007, di adottare il Programma Integrato d'Intervento in esame, avviando la procedura prevista dal combinato disposto dell'art. 4, L.R. n. 22/97, in cui: (...) *al fine di pervenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico*

L.L.

Pagina 3 di 7

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, lì

generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...), e dell'art. 5, L.R. n. 36/87, il quale prescrive che 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, comma 4, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43, previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica.

Detto Piano è stato considerato di prioritario interesse pubblico dall'Amministrazione Comunale, come prescritto dall'art. 2, comma 1, L.R. 22/97, in quanto, ha una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, ed ha dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano del comprensorio e degli ambiti contermini.

Le motivazioni che hanno indotto all'adozione del presente Piano in variante, possono così sintetizzarsi:

- Modifica del perimetro di Piano rispetto a quanto prescritto dal P.R.G. vigente, a causa della mancata corrispondenza fra la base catastale e la base aerofotogrammetrica, e della inclusione di un'area contigua, classificata dal Piano Regolatore come Agricola vincolata;
- Modifica alla viabilità interna di Piano, con conseguenti ripercussioni sulla viabilità esterna al comprensorio stesso;
- Reperimento e localizzazione di parte degli standard urbanistici afferenti al Verde Pubblico all'esterno del perimetro originario del Programma Integrato.

Avvalendosi della possibilità di ricomprendere nel Programma Integrato zone agricole contigue ai perimetri urbani, desunta dalla vigente disciplina urbanistica, art. 2, comma 4, L.R. 22/97, la proposta presentata, estende dunque il perimetro di Piano includendo un'area agricola contigua, da destinare a Parco Pubblico Attrezzato, atta ad assolvere al soddisfacimento degli standard afferenti al centro storico ed alle zone di completamento contermini, secondo quanto stabilito dalle N.T.A. dello strumento regolatore generale.

L'art 24, che disciplina la zona in questione, infatti prescrive che *"...per la zona adiacente Via Nazario Sauro, come previsto dalla D.G.R. n. 6058 del 22 dicembre 1978 di approvazione del Piano Regolatore Generale, il piano attuativo dovrà tener conto della soddisfazione dei servizi necessari al centro storico e alle zone contermini di completamento..."*.

La scelta adottata è dunque motivata dall'interesse pubblico, il quale si concretizza attraverso la cessione di aree all'Amministrazione Comunale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione infrastrutturali, nonché con la realizzazione di un grande parco pubblico, situato proprio nei pressi del centro urbano, ed è relazionata ad una pianificazione con la quale l'A.C. intende sostenere la ricucitura del tessuto urbano e la riqualificazione delle aree adiacenti al centro storico.

Per quanto riguarda il **sistema delle infrastrutture**, posto la modifica alla viabilità interna di Piano, e conseguentemente anche di parte di quella esterna, si auspica la naturale prosecuzione della porzione di viabilità, non ricadente all'interno del Piano Integrato in esame ma nella adiacente Zona C1 - Vigna Grande, della direttrice Nord-Sud a collegamento con la strada comunale Via dei Castelli.

Fermo restando che l'ammissibilità di tale intervento sarà rinviata all'atto dell'adozione di un futuro piano attuativo, senza pregiudicare la capacità edificatoria dei lotti interessati.

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 96.265, in cui, un'area di 52.767mq è destinata alla realizzazione di un parco pubblico, mentre nella restante area, oltre alle opere

L.L.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

infrastrutturali sopra richiamate, è previsto, a favore dei privati, per un numero di 348 abitanti da insediare, la realizzazione di una volumetria pari a circa 34.796 mc, di cui 1920,7mc è inerente due edifici esistenti, e 32.877,7mc è quella realizzabile secondo gli indici.

Tale volumetria verrà suddivisa negli 8 comparti edificatori previsti, ognuno dei quali prevede parcheggi pertinenziali, secondo quanto previsto dalla Legge n. 122/89, nei locali interrati.

Si rammenta inoltre per la volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del Piano attuativo, qualora si tratti di volumetria senza titolo, non condonata, l'approvazione del presente Piano non potrà per essa costituire sanatoria.

I dati dimensionali e la dotazione di standard urbanistici del P.I. possono così sintetizzarsi:

▪ Superficie territoriale del Piano	43.498 mq
▪ Superficie inclusa in Variante	52.767mq
▪ Indice densità territoriale	0,8 mc/mq
▪ Volumetria totale	34.796 mc
▪ Volumetria esistente	1920,7 mc
▪ Volumetria da realizzare	32.874,72 mc
-Volumetria residenziale (pari al 80%)	26.342,72 mc
-Volumetria non residenziale (pari al 20%)	6.532 mc
▪ N. abitanti	348
▪ Superficie aree pubbliche per standard	66.165 mq
▪ Superficie strade ad uso pubblico	8.497,4mq

Zona di P.I.	Verde mq	Parcheggi mq	Servizi mq	Totale mq
Vs - Verde pubblico di Piano	4.700,4	-		
Vx - Verde pubblico per centro storico ed aree contermini	52.767	-		57.467,4
Ps - Parcheggi pubblici di Piano	-	1.425,6		
Px- Parcheggi pubblici per centro storico ed aree contermini	-	5.002,6		6.428,2
C1 - Istruzione+Servizi pubblici di quartiere			1.770,3	
C2 - Istruzione+Servizi pubblici di quartiere			499,1	2.269,4

Si ritiene di osservare che, secondo una logica di maggiore razionalizzazione e dimensionamento delle aree da destinarsi ai servizi pubblici locali, sembrerebbe maggiormente opportuno creare una centralità urbana, destinata a Servizi di quartiere, accorpando le Zone C1 e C2, in quanto la Zona C2, viste anche le sue ridotte dimensioni, si configura come uno spazio poco idoneo ad accogliere tali servizi locali, e destinando nel contempo l'attuale Zona C2 a verde pubblico.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Dal punto di vista paesaggistico parte dell'area oggetto del presente intervento, ossia la zona del Programma Integrato con attuale destinazione E1-Agricola vincolata, ed inclusa in variante nel nuovo perimetro del Piano attuativo, è assoggettata al vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004, art. 142, lett. f- *Parchi, riserve nazionali o regionali*, in quanto ricadente all'interno del Parco di Veio, istituito con Legge Regionale n. 29/97.

L'ambito interessato rientra nel P.T.P. n. 4 *Valle del Tevere*, ed ai fini della tutela paesaggistica è classificato come "Zona di trasformabilità limitata", disciplinato dall'art. 16B delle N.T.A. del Testo Coordinato, che in sintesi prescrive:

(...)

gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi e di edificazione, previsti dai P.R.G. vigenti o in formazione, sono consentiti con modalità regolamentate ai fini della tutela. Le trasformazioni della morfologia dei luoghi, sbancamenti o movimenti di terra di rilievo sono consentite con le modalità dell'art. 19

(...).

In queste zone valgono comunque le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti nel rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina dello stesso articolo.

Nel nuovo P.T.P.R., adottato con D.G.R. n. 556 del 25 luglio 2007, modificato ed integrato con D.G.R. 1025 del 21.12.2007, e pubblicato sul BURL n. 6 del 14 febbraio 2008, l'ambito del presente intervento è assoggettata al vincolo paesaggistico come segue:

- in parte al suddetto vincolo, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. f-*Parchi, riserve nazionali o regionali*, ricadente nel Parco di Veio, disciplinato dall'art.9 della L.R. 24/98;
- in parte ai sensi dell'art. 142, lett. m)-*Beni lineari tipizzati, testimonianza dei caratteri identitari, archeologici storici e relativa fascia di rispetto di 100m*, il cui codice identificativo è tl_0014. Trattasi di un vincolo ricognitivo apposto lungo la strada Via dei Castelli, la quale lambisce il perimetro del Parco di Veio, ed è di accesso alla parte residenziale del Programma Integrato, disciplinato dall'articolo 13, comma 3, lett.a), L.R. 24/98-*Protezione aree di interesse archeologico*;
- in parte in quanto ricadente nella fascia di rispetto di 150m del Centro storico, disciplinata dagli artt. 59 e 60 L.R. 38/99, L.R.27/01.

L'ambito in esame è classificato ai fini della tutela paesaggistica come Paesaggio Agrario di Valore. Per quanto attiene l'area di interesse archeologico ogni modifica allo stato dei luoghi sarà effettuata sotto sorveglianza della competente Soprintendenza Archeologica, ed è subordinata all'autorizzazione paesistica, integrata, per le nuove costruzioni, dal preventivo parere della competente soprintendenza archeologica. In tal caso il parere valuta l'ubicazione degli interventi previsti nel progetto in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici, mentre l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesistico, in conformità alle specifiche disposizioni dei PTP o del PTPR.

A tal proposito si dovranno rispettare le prescrizioni espresse nel parere della Soprintendenza per i Beni archeologici dell'Etruria Meridionale, come sopra riportato prot. MBAC-SBA-EM n. 10171 del 05.12.2007, ed acquisito con nota prot. n. 36772 del 28.02.2008, in quanto (...) trattasi di un intervento edilizio che si estende su una vasta area in cui non si escludono eventuali ritrovamenti archeologici, ricadendo la stessa in un territorio a rischio archeologico, come documentato dalla "Carta archeologica del Territorio Comunale" adottata con delibera n. 43/94 di C.C. (...)

Per quanto premesso la variante zonizzativa, in relazione alla tutela paesaggistica, risulta ammissibile, secondo quanto disposto dall'art. 63 delle N.T.A. del P.T.P.R., *Norma transitoria per le aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela*, che in sintesi prescrive

(...) *Fino all'approvazione del PTPR, e comunque per un periodo non superiore a cinque anni, nelle aree in cui le norme dei PTP rimandano alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, fatte salve le modalità di tutela delle aree tutelate per legge, soltanto nei casi le stesse ricadono contemporaneamente: a) in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo*

LL

Pagina 6 di 7



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

di tutela, secondo le indicazioni e come definite e individuate ai sensi dell'art. 27 bis della L.R. n. 24/98 della ricognizione effettuata con la D.G.R. n. 601 del 26/09/2006; b) nei Paesaggi del PTPR adottato: Paesaggio Urbano e in evoluzione; Paesaggio agrario di continuità, agrario di valore; agrario di rilevante valore o nel caso ricadano in altri paesaggi individuati dal PTPR esclusivamente se immediatamente a ridosso delle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR.

(...)

Inoltre con nota n. 973 del 06.03.2007, l'Ente Parco competente ha espresso favorevole a condizioni che, nelle zone A di Parco, e classificate negli strumenti urbanistici vigenti come zone territoriali omogenee E, quale la fattispecie in esame, non vengano realizzati nuovi edifici, consentendo altresì interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento nonché ampliamenti ed adeguamenti a fini agrituristici.

Nel Programma Integrato l'area in questione verrà destinata, come suddetto, a Parco Pubblico Attrezzato, senza prevedere alcuna nuova costruzione, ed andrà a servire gran parte del centro cittadino, dunque una destinazione compatibile con le norme di tutela e salvaguardia paesaggistica.

L'adozione da parte del Comune del piano in questione costituisce, come suddetto, adozione di variante urbanistica. L'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della specifica delibera, previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione comunale dell'Assessorato regionale competente, manterrà sempre la classificazione di Zona G4, con gli indici ed i parametri del progetto in argomento.

La Zona E agricola assumerà la destinazione di Verde Pubblico, mentre le aree A1 e A2 su cui insistono gli edifici esistenti assumeranno la destinazione di Verde Privato.

I nuovi tracciati viari, assumeranno la classificazione di viabilità pubblica, mentre il sedime dei tracciati viari previsti dal vigente P.R.G. assumeranno la classificazione della zona limitrofa.

Tutto ciò premesso, visti i pareri acquisiti e preso atto che il Programma Integrato è stato redatto in termini corretti, che le varianti introdotte risultano ammissibili sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico, e che non sussistono motivi ostativi all'approvazione del Piano in oggetto, questa Direzione Regionale esprime

Parere

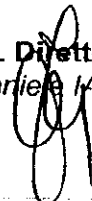
che il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi della Legge Regionale n. 22/97, per la riqualificazione urbanistica del comprensorio sito in località *Le Croci*, adiacente *Via Nazario Sauro*, adottato dall'Amministrazione di Formello con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 12.02.2007, in variante al vigente P.R.G., sia meritevole di approvazione, con le decisioni prese in merito all'osservazione e previa l'osservanza delle prescrizioni riportate in tutti i pareri acquisiti.

Il Comune provvederà, sia all'applicazione della Delibera di Giunta Regionale n. 2546 del 12.12.2000 - Criteri e modalità di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3, del D.P.R. 12 aprile 1996, per i parcheggi pubblici e privati, se le caratteristiche del progetto richiedono lo svolgimento della procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA), sia all'aggiornamento, a seguito dell'approvazione della presente variante urbanistica, delle tavole del P.R.G.

Il Dirigente dell'Area
(Arch. Francesco LORITO)



IL Direttore
(Arch. Daniele IACOVONE)



L.L.