



231 - 7 APR. 2009 *gr*

OGGETTO: Comune di Trevignano Romano (Rm) – Variante al Piano Particolareggiato “zona C III” in località Asinelli – San Pietro.
Delibera consiliare n. 48 del 1.07.2003.
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 legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12.6.1975, n. 72 e s.m.i.;

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 s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Trevignano Romano (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 6033 del 23.12.1974;

VISTA la deliberazione consiliare n. 48 del 1.07.2003 con la quale il Comune di Trevignano Romano (Rm) ha adottato – ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 – la variante al Piano Particolareggiato “zona C III” in località Asinelli – San Pietro;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate nei termini n. 12 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 3 del 15.01.2004;

VISTA la nota del 18.11.2008 con la quale il Comune di Trevignano Romano (Rm) ha certificato che le aree interessate dalla variante di che trattasi risultano non essere soggette ad usi civici;

VISTA la nota n. 023820 del 16.02.2005, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area “08” – Difesa del Suolo ha espresso *parere favorevole ai sensi della L.R. 38/99, dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e della D.G.R. 2649/99, al Piano di Zona CIII di attuazione del P.R.G., nel territorio del Comune di Trevignano Romano, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nella Relazione geologica integrativa, del Dicembre 2004, a firma del dott. V. Stocchi, con particolare riguardo a quanto indicato nella Carta dell'Idoneità territoriale, in cui è prevista una zona (indicata in colore giallo) idonea con prescrizioni. In tale fascia di terreno, larga 10 metri dalla riva del Fosso dei Castagni su entrambi i lati, sono ammessi solo interventi di pulizia dell'alveo del Fosso;*

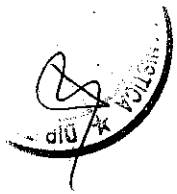


231 - 7 APR. 2009 *MB*



2. I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite puntuali indagini geognostiche da eseguirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi, al fine di determinare sui reali luoghi di imposta, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni nonché la presenza e l'escursione della falda idrica;
3. Sia effettuato il calcolo puntuale della pressione ammissibile e degli eventuali cedimenti immediati e a lungo termine. Il piano di posa 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 trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico;
4. Durante i lavori di scavo, qualora vengano messe a giorno eventuali venute d'acqua, dovranno essere realizzate opportune opere di drenaggio ed essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (impermeabilizzazioni delle pareti di scavo) per evitare problemi alla futura struttura;
5. Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1.5 dal piano campagna;
6. Eventuali abbassamenti della falda acquifera non dovranno generare scadimento del sedime di fondazione del terreno limitrofo alla struttura edilizia e cedimenti negli edifici esistenti nelle adiacenze;
7. Gli eventuali piani di interrati di edifici dovranno essere posizionati a non meno di 1,50 metri di franco dalla quota di massima escursione della falda idrica;
8. Per i vari interventi previsti sia realizzato un adeguato sistema per lo smaltimento e il drenaggio delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo;
9. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare possibili fenomeni di inquinamento delle falde acquifere superficiali presenti, prevedendo l'adozione di misure di salvaguardia in funzione degli scarichi al suolo, che dovranno essere raccolti e smaltiti nella fognatura comunale. In tutta l'area sono comunque vietate le attività di stoccaggio e conservazione di materiali potenzialmente inquinanti, e tutto ciò che possa rappresentare un rischio per la risorsa idrica locale riferibile al Bacino Idrogeologico dei Monti Sabatini;
10. Siano osservate le indicazioni sugli interventi di mitigazione e riqualificazione proposte, dal Dott. Agr. E. Massimi, nello studio vegetazionale allegato all'istanza (Elab. 7);
11. Sia previsto l'espianto ed il reimpianto degli ulivi presenti nell'area di intervento in altra area scelta in accordo con gli uffici tecnici comunali





preposti;

12. Nelle aree destinate a verde siano privilegiati gli aspetti naturali della vegetazione utilizzando specie compatibili sia da un punto di vista edafico e fitoclimatico.

Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.04, la quale con relazione tecnica n. 187223 del 24.10.2008, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso, in merito alla variante al Piano Particolareggiato in questione, parere favorevole per i motivi e con le prescrizioni nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.04;

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

All'Unanimità

DELIBERA

di approvare la variante al Piano Particolareggiato "zona C III" in località Asinelli - San Pietro, adottata dal Comune di Trevignano Romano (Rm) con deliberazione consiliare n. 48 del 01.07.2003, secondo i motivi e con le condizioni riportate nella relazione tecnica n. 187223 del 24.10.2008 dell'Area 2B.04 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere in premessa riportato;

f Le osservazioni sono ~~risposte~~ *risposte* in conformità a quanto riportato nell'Allegato A. La variante è vistata dal Dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Elaborato grafico contenente:
 - Tav. 0 Destinazioni di PRG;
 - Tav. 1 Area interessata;
 - Tav. 2 Calcolo aree e loro possibilità edificatorie;
 - Tav. 3 Interventi e vincoli pregiudiziali;
 - Tav. 3bis Interventi e vincoli pregiudiziali dati sulla edificabilità;
 - Tav. 4 Elementi tecnici di piano dei lotti interessati;
 - Tav. 4bis Elementi tecnici di piano dei lotti interessati (edificabilità dei singoli lotti);
 - Tav. 5 Aree pubbliche e/o di uso pubblico;
 - Tav. 6 Rete viaria;
 - Tav. 7 Illuminazione pubblica - fognature;
 - Tav. 8 Profili - sezioni;
 - Tav. 9 Progetto del piano (ipotesi);
- Tav. 10 Norme tecniche di attuazione;



231 - 7 APR. 2009 *JP*



- Tav. 11 Relazione, previsioni di spesa, ditte catastali interessate;

e nelle "Carta Idoneità" e "Carta della pericolosità e vulnerabilità" allegate al parere n. 023820 del 16.02.2005 della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile;

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 8 APR. 2009





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. 231 *js*

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

DEL 7 APR. 2009



Area 04
Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

prot. 187223

Arch. *Demetrio Carini*

Roma, li 24 OTT. 2008

Oggetto: Comune di **Trevignano Romano (Rm)**.
Variante al Piano Particolareggiato della Zona C III in località Asinelli- San Pietro approvato con deliberazione commissariale n. 64 del 11.08.1997.
Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 01.07.2003.
Legge Regionale n. 36/87, art. 4.

Con nota n. 454 del 17.01.2005, in atti, acquisita al protocollo n. 8956 del 24.01.2005, l'Amministrazione Comunale, ha inoltrato la documentazione del Piano particolareggiato in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 01.07.2003 ha adottato il Piano Particolareggiato in esame, in variante al originario Piano Particolareggiato ed in variante al PRG vigente, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

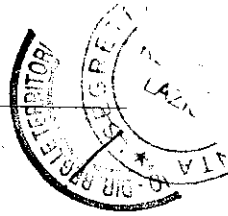
La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. n. 5 copie dell'elaborato grafico costituita dalle tavole da n. 0 a n. 9
2. n. 5 copie delle Norme Tecniche di Attuazione;
3. n. 5 copie della Relazione, previsioni di spesa, ditte catastali interessate;
4. n. 5 copie della Relazione nel merito delle osservazioni/opposizioni presentate alla variante del P.P.E della Zona CIII;
5. n. 5 copie della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 01/07/2003;

Con successiva nota n. 14.090 del 12.12.2006, è stata integrata la documentazione con i seguenti atti:

- A. n. 1 copia del Parere della Regione Lazio prot. n. 2478 del 05.07.1979, formulato ai sensi dell' art. 44 della l.r. 35 del 28.07.1978 per il P.P.E. della Zona CIII, adottato con deliberazione del Commissario Regionale n. 56 del 31.05.1979;
- B. n. 1 copia del Parere della Regione Lazio prot. n. 1323 del 01.07.1979, formulato ai sensi della legge 1497/39 per il P.P.E. della Zona CIII, adottato con deliberazione del Commissario Regionale n. 56 del 31.05.1979;
- C. n. 1 copia del Parere del Presidente della Giunta Regionale prot. n. 6152 del 02.08.1979;
- D. n. 1 copia della Nota della Regione Lazio del 05.09.1979 prot. N. 6439 pervenuta in data 14.09.1979 prot. N. 2491 ai sensi dell'art. 44 della L.R. 35 del 28/07/1978;
- E. n.1 copia della Deliberazione Commissariale n. 97 del 7.09.1979, di approvazione definitiva del P.P.E. Zona CIII;
- F. n. 1 copia degli elaborati grafici relativi alla prima stesura del Piano in questione;
- G. n. 1 copia della Deliberazione Commissariale n. 64 del 11/08/1997 di adozione di variante al P.P.E. Zona CIII di esame delle Osservazioni e opposizioni con allegate le osservazioni (8) e gli elaborati grafici allegati 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11;

js



Area 04
Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

Roma, li

H. n.1 copia delle Osservazioni (12) alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 01.07.2003 di adozione alla variante al P.P.E. a seguito della nota della Regione Lazio del 27.04.2001 prot. N. 42/1998;

Con nota n. 023820 fascicolo 3985 A13 del 16.02.2005, la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 8 - Difesa del Suolo, ha rilasciato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 (ex art. 13 L. 64/74) e della D.G.R. 2649/99.

PREMESSO

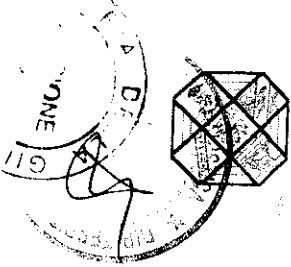
Il Comune di Trevignano Romano è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di G.R. n. 6033 del 23/12/1974.

La zona interessata dall'intervento è classificata CIII - Espansione, da attuarsi previa redazione degli strumenti urbanistici, quali, piani particolareggiati di iniziativa pubblica, o piani di lottizzazione convenzionata.

Con deliberazione Commissariale n. 56 del 31505.1979, è stato adottato l'originario Piano Particolareggiato della zona CIII in Loc. Asinelli-San Pietro, in conformità allo strumento urbanistico generale vigente. Il competente Assessorato Urbanistica e Assetto del Territorio, di questa Regione, sullo stesso, ha formulato il parere paesaggistico favorevole, ai sensi della legge 1497/39, con nota n. 1323 del 01.07.1979.

Con la successiva deliberazione Commissariale n. 81 del 18.10.1996, è stata adottata la variante, al suddetto Piano Attuativo, afferente alcune problematiche quali: - eliminare la prescrizione contenuta nelle NTA del PRG che prevede la creazione dei coni di visuale e conseguente modifica dei comparti edilizi per la predisposizione dei progetti unitari; - consentire di inserire nel calcolo della volumetria massima ammessa sui lotti edificabili, la porzione di lotto ricompresa nella fascia di rispetto stradale, sempre nel rispetto dei limiti massimi previsti dal PRG; - Graficizzazione delle osservazioni nn. 60 e 80, presentate avverso la delibera di Consiglio Comunale di adozione del P.R.G., accolte sia dalla stessa Amministrazione Comunale che dalla Regione Lazio, con deliberazione di Giunta n. 6033 del 23.12.1974; - Stralcio dell'area denominata zona CIV, in quanto oggetto di autonomo Piano particolareggiato.

Alla predetta deliberazione commissariale di adozione della variante sopra citata, sono state presentate delle osservazioni, alle quali lo stesso Commissario ha controdedotto con la deliberazione n. 64 del 11.08.1997, ed inviando, per il prosieguo dell'iter amministrativo, gli atti alla Regione Lazio. Gli Uffici regionali, in fase istruttoria, della proposta di variante al Piano particolareggiato in argomento, con nota n. 42/1998 del 27.04.2001 hanno chiesto di modificare il piano, adeguandolo alle norme tecniche di attuazione del Piano territoriale Paesistico n. 3, che precludono la trasformazione di una porzione di terreno ricompresa nel Piano Attuativo in argomento.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04
Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

Roma, li

In ottemperanza a quanto sopra richiesto, il Comune di Trevignano Romano, con la Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 01.07.2003, ha nuovamente adottato il presente piano particolareggiato della Zona C III.

L'area interessata dal Piano, è ubicata nelle località Asinelli, I Castagni, San Pietro, ed è attraversata dalla strada comunale Via dei Platani. E' delimitata a nord dalla Strada Provinciale Settevene-Palo e dalle zone urbanistiche CIV e CI (Olivetello, Vigna Rosa) a sud da Via della Rena e dal Lago di Bracciano, ad ovest dalla Strada Provinciale di Via di San Pietro ed da est da Via degli Asinelli.

La predetta area, non è ricompresa tra le aree naturali protette e parchi regionali, ma è sottoposta al vincolo paesaggistico, ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004, per effetto dei DD.MM. 23.10.1960 e 18.04.1994. Ai fini della tutela è sottoposta alle norme del PTP n. 3 - Laghi di Bracciano e Vico, approvato con Legge Regionale n. 24/98.

Nell'ambito del PTP n. 3, la zona in cui è compresa l'area interessata dal Piano, ai fini della tutela, è classificata ed è disciplinata del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4473 del 30.07.1999. Le zone interessate sono le seguenti:

- Zona 11 Rispetto delle Visuali a ridosso della Strada Provinciale Settevene-Palo, disciplinata dall'art. 13, che prevede;

"(...)

1. *Ai sensi dell'articolo 1 della l. 1497/1939, la salvaguardia delle visuali è riferita a quei punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si possa godere lo spettacolo delle bellezze panoramiche, considerate come quadri naturali.*

2. *omissis.*

3. *omissis.*

4. *omissis.*

5. *Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezzacosta possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a metri 50, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici vigenti.*

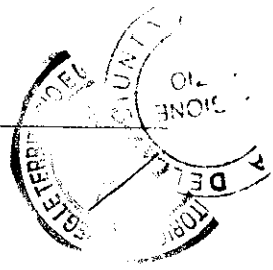
6. *omissis ...*

"(...)"

- Zona 2 Zona in cui è ammessa la trasformazione dei luoghi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, disciplinata dall'art. 21, che prevede;

"(...)

"Comprende sostanzialmente le zone B, C, D, F, di cui al D.M. n. 1444/1968.



Roma, li

In questa zona è ammessa la trasformazione dei luoghi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del presente piano.

Qualsiasi variante ai suddetti strumenti all'interno della zona 2, pur non costituendo variante di P.T.P., è soggetta alle procedure di cui all'articolo 40 nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 42.

In tali zone comunque l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a m. 10,00. Tale altezza sarà misurata tra la quota delle sistemazioni esterne dell'edificio (a valle in caso di pendio) e la linea di intersezione tra le superfici di facciata dell'edificio e la superficie d'intradosso dello sporto di gronda.

La copertura degli edifici dovrà essere a tetto, con manto di tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%.

Gli interventi ammessi, ad esclusione di quelli previsti nelle zone D ed F, dovranno fare riferimento alle prescrizioni di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 20 delle presenti norme.

I Comuni dovranno inoltre predisporre per le diverse aree comprese in tale zona i progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani, di cui all'ultimo comma del detto art. 20 (...).

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, per l'area in questione, come riportato nella Tavola B, riconferma il vincolo dichiarato dei summenzionati DD.MM, e assegna alla stessa il sistema di ambito del paesaggio "beni di insieme vaste località con valore estetico tradizionale", ed inoltre è presente il vincolo delle acque pubbliche.

Alla predetta area di intervento, vengono attribuiti, ai fini della tutela, i seguenti paesaggi:

- Paesaggio agrario di continuità;
- Paesaggio degli insediamenti urbani;
- Salvaguardia delle visuali;
- Protezione delle coste dei laghi.

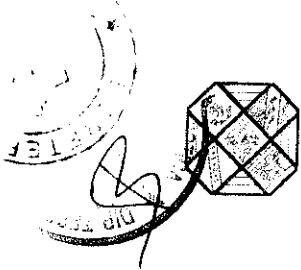
Il Paesaggio agrario di continuità è normato dall'art. 26 delle NTA che prevede:

"(...)

La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.

"(...)

Nella tabella delle azioni al punto 3.2 – *Uso residenziale*, è consentita la nuova edificazione in ambiti previsti negli strumenti urbanistici possibilmente da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04
Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

Roma, li

Il Paesaggio urbano è normato dall'art. 27 delle NTA che prevede:

"(...)

La tutela è volta alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine, alla valorizzazione della funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.

"(...)".

Nella tabella delle azioni è previsto al punto 3.2 – *Uso residenziale*, che il piano attuativo preveda interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra e la riqualificazione ambientale quali indicazioni per la vegetazione.

La Salvaguardia delle visuali è normata dall'art. 49 delle NTA che prevede:

"(...)

La tutela del cono visuale o campo di percezione visiva si effettua evitando l'interposizione di ogni ostacolo visivo tra il punto di vista o i percorsi panoramici e il quadro paesaggistico. A tal fine sono vietate modifiche allo stato dei luoghi che impediscono le visuali anche quando consentite dalla disciplina di tutela e di uso per gli ambiti di paesaggio individuati dal PTPR, salvo la collocazione di cartelli ed insegne indispensabili per garantire la funzionalità e la sicurezza della circolazione.

Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezzacosta possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a metri 50, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici vigenti.

"(...)"

La Protezione delle coste dei laghi è normata dall'art. 34 delle NTA che prevede:

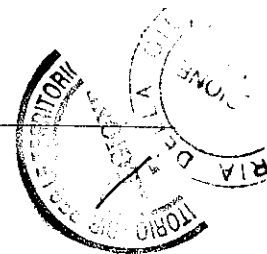
"(...)

I piani attuativi comunali con valenza paesaggistica prevedono il recupero urbanistico dei territori ricadenti nella fascia di cui al comma 1 ovvero di parte di essa distinguendo gli ambiti fortemente compromessi, con possibilità di recupero edilizio dei manufatti esistenti o di ristrutturazione urbanistica, da quelli su cui intervenire con ripristino ambientale e paesaggistico; tali piani disciplinano il territorio sotto il profilo urbanistico e specificano gli aspetti paesaggistici anche negli ambiti dei demani pubblici.

"(...)"

CONSIDERATO

L'Amministrazione Comunale, tenuto conto delle esigenze dei proprietari dei terreni che formano il comprensorio in esame, ha redatto la presente variante al piano particolareggiato, in cui ha



Roma, li

ripristinato l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 1.00 mc/mq secondo quanto previsto nel P.R.G, per soddisfare al meglio sia il dimensionamento che la distribuzione delle aree da destinarsi a servizi.

Le variazioni introdotte sono così sintetizzate:

- Eliminazione dei comparti e dei coni di visuale;
- Utilizzazione della volumetria della zona di rispetto stradale con applicazione degli indici di PRG;
- Classificazione di Zona CIII dei terreni inerenti le due Osservazioni nn 60 e 80 avverso il P.R.G. accolte sia dal Consiglio Comunale che dalla Regione Lazio;
- Stralcio delle Zona CIV, già inserita nell'originario piano, allo stato oggetto di autonomo Piano Particolareggiato.

Punto primo. L'eliminazione di alcuni "Comparti e dei coni di visuale" si è resa necessaria per rendere più agevole la progettazione dei singoli lotti.

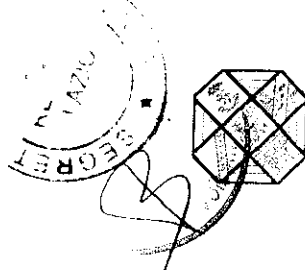
Punto secondo. Consentire di inserire nel calcolo della volumetria massima ammessa sui lotti edificabili, la porzione di lotto ricompresa nella fascia di rispetto stradale, sempre nel rispetto dei limiti volumetrici previsti dal PRG. Tale operazione comporta l'incremento della volumetria consentita per i lotti interessati da tale fascia di rispetto stradale, il cui aumento è pari a mc 3.159. Di conseguenza, è previsto l'insediamento di n. 32 nuovi abitanti che portano il dato totale dagli originari 1.268 ai nuovi 1.300. In fase di progettazione particolareggiata in esame, sono stati reperiti ulteriori mq 3.362 destinati a verde pubblico, per un totale complessivo di aree per standard di mq 15.422, aumentando, di conseguenza, la dotazione per abitante di ulteriori mq 8,50. Comunque già il PRG, specificandolo nelle NTA, prevedeva che gli standard relativi alla zona in questione, erano contenuti nelle quantità di legge, nelle aree limitrofe a ciò destinate.

Punto terzo. A seguito dell'accoglimento delle due osservazioni, più volte citate, è stato creato un quinto settore avente una superficie di 10.858 mq, capace di esprimere una volumetria complessiva di mc 10.858 di cui 350 mc già esistenti, che determina ulteriore incremento di 108 nuovi abitanti.

Punto quarto. La variante al Piano Particolareggiato in oggetto, prevede lo stralcio della zona omogenea CIV, che è stata oggetto di un autonomo piano attuativo.

Allo stato, a seguito dell'inserimento delle aree come sopra riportato e dello stralcio della zona CIV, il Comprensorio interessato dal presente Piano ha una superficie pari a 127.882 mq, con una previsione di abitanti pari a 1.279. Per effetto sia dell'aggiunta delle nuove aree che dello stralcio della zona CIV, la dotazione degli standard per abitante è aumentata di ulteriori mq 3,50.

Il quinto settore, introdotto con la presente variante al piano particolareggiato, come sopra evidenziato, si colloca sull'area originariamente classificata F - Servizi Scolastici, oggetto delle sopra richiamate osservazioni, le quali una volta accolte, riconfermano un destinazione residenziale per l'intera consistenza. Osservazioni però che pur essendo state accolte, non sono



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04
Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

Roma, li

state mai grafficizzate ne riportate sia nelle tavole del vigente PRG che nel Piano Particolareggiato attualmente in vigore.

Successivamente, su parte della originaria zona F (seppure in presenza dell'accoglimento delle osservazioni), sono stati approvati due progetti di opere pubbliche quali: Caserma dei carabinieri e Parco Pubblico, di cui, soltanto il parco pubblico è stato realizzato.

Il presente piano, assegna alla ex zona F, le seguenti classificazioni: - Progetto unitario per verde pubblico e parcheggi; - Servizi pubblici; - Destinazioni di uso pubblico; - aree edificabili residenziali.

Il piano in oggetto, quindi è rappresentato oltre che dal quinto Settore, dalla riconferma degli altri 4. Il riassetto della zonizzazione, rispetta le quantità volumetriche previste dal vigente PRG, per complessivi mc 125.393, così suddivisi: - settore 1° mc 64.389; - settore 2° mc 16.041; - settore 3° mc 14.244; - settore 4° mc 21.326; - settore 5° mc 9.393.

A seguito della pubblicazione del variante al Piano Particolareggiato, sono state presentate n. 12 osservazioni, alle quali l'Amministrazione Comunale ha contraddetto con la Deliberazione Consigliare n. 3 del 15.01.2004.

Si ritiene di condividere quanto esposto dall'Amministrazione Comunale in merito alle decisioni assunte sulle osservazioni.

In relazione a quanto precede, si prende atto che la variante al Piano Particolareggiato è stata redatta in maniera corretta e che la modifiche apportate sono ammissibili sia sotto l'aspetto urbanistico, mantenendo comunque il distacco stradale previsto per gli edifici, che paesaggistico, in quanto, oltre a rispettare le modalità di trasformazione dei paesaggi, come sopra riportato, l'art. 63 delle NTA del PTPR, consente comunque la variante urbanistica, trattandosi di aree classificate con livello minimo di tutela. Per quanto riguarda i coni di visuale, il presente piano prevede l'eliminazione di quelli contenuti nel dal PRG, fermo restando l'immodificabilità di quelli previsti dal PTPR.

Questa Area è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione del presente Piano con le sotto elencate condizioni:

1. l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a m. 10,00. Tale altezza sarà misurata tra la quota delle sistemazioni esterne dell'edificio (a valle in caso di pendio) e la linea di intersezione tra le superfici di facciata dell'edificio e la superficie d'intradosso dello sporto di gronda;
2. La copertura degli edifici dovrà essere a tetto, con manto di tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%. l'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;
3. Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezzacosta (Strada Provinciale ove nella tavola A del PTPR è riportata la fascia di salvaguardia delle visuali) possono essere



Roma, li

consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima dalla costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a metri 50, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici vigenti;

4. 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;
5. Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso;
6. 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;
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 con foggia 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;
10. ogni nuova costruzione dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza, un'area da destinare a "parcheggio privato" secondo la normativa vigente; inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche";

Resta inteso, che la porzione di territorio della ex zona F, attualmente destinata dal piano in esame a servizi, manterrà gli indici ed i parametri delle opere pubbliche precedentemente approvate (caserma dei carabinieri e parco pubblico), da ritenersi enucleata dal piano stesso. Inoltre la volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del presente piano, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, ma non condonata, l'approvazione del presente Piano Particolareggiato non potrà per essa costituire sanatoria.

PARERE

Che la variante al Piano Particolareggiato della zona CIII, in località Asinelli - San Pietro, adottato dall'Amministrazione di Trevignano Romano, con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 01.07.2003 in variante al P.R.G., sia meritevole di approvazione con le prescrizioni summenzionate.

ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI

IL DIRETTORE
Arch. Daniele GIOVONE

DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Daniela GARINI

