



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/03/2010

=====

ADDI' 22/03/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenz	Assessore
		Vice			
MONTEINO	Esterino	Presidente	NIERI	Luigi	"
COPFOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - DALIA - MANCINI - PARRONCINI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 189

Oggetto:

Comune di Castel Madama (Rm). Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbana della località Frainili. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 29.09.2008. Approvazione.





189 22 MAR. 2010 *fr*

OGGETTO: Comune di Castel Madama (Rm).

Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbana della località Frainili. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 29.09.2008.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

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

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

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

PREMESSO che il Comune di Castel Madama (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. del 18.11.1963 e successiva Variante Generale approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 3945 del 29.10.1974;

VISTA la deliberazione consiliare n. 31 del 29.09.2008, con la quale il Comune di Castel Madama (Rm) ha adottato il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica in località Frainili, in Variante al P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, sono state presentate nei termini n. 2 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Delibera di Consiglio Comunale n. 20 del 21.04.2009;

VISTA la deliberazione consiliare n. 27 del 5.06.2009 con la quale il Comune di Castel Madama (Rm) ha approvato la graficizzazione delle osservazioni così come contro dedotte, in accoglimento totale o parziale, con la citata D.C.C. n. 20/2009, e riportata negli elaborati Tab. B/bis "Schema Planovolumetrico" e scheda riassuntiva del piano di investimento;



VISTA la deliberazione n. 28 del 5.06.2009 con la quale il Comune di Castel Madama (Rm) ha, tra l'altro, dichiarato che le aree interessate dal programma integrato di intervento di che trattasi non risultano gravate da vincoli di uso civico;

VISTA la nota n. 113589/2S/05 del 07.11.2008, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area 2S/05 – Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649/99, al Programma integrato di Intervento in argomento a condizione che:

1. *Per quanto non espressamente indicato nel presente parere, siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati denominati "Relazione geologica" e "Relazione vegetazionale";*
2. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi durante le prossime fasi di progettazione e comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali siano prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, da effettuarsi al di sotto di ogni singola opera d'arte, e in corrispondenza della scarpata posta nella parte sud orientale dell'area e spinte fino alla profondità a cui non si risentano gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
3. *I risultati dell'indagine geognostica dovranno inoltre essere utilizzati sia per il calcolo della stabilità dei versanti ante e post operam, in particolare del pendio posto nella parte sud orientale dell'area, sia per l'analisi della stabilità di qualunque superficie che si venga a creare in seguito ai lavori di sbancamento, ivi compresi i fronti di scavo per i locali interrati. Nel caso in cui da tali analisi di stabilità risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello minimo, le indispensabili opere di sostegno dovranno essere realizzate preventivamente a tutti gli altri interventi;*
4. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese le opere di sostegno dei locali interrati e delle scarpate, dovrà essere scelta ad una quota tale che, 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 di riporto o 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 al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;*
5. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo le leggi vigenti e in particolare secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06, dalla D.G.R. Lazio 816/06, dal D.Lgs. 4/08 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28.12.2007. In ogni caso si vieta in maniera perentoria l'accumulo di terreno di riporto, anche protetto, sulla scarpata presente nella parte sud orientale dell'area e nelle aree appartenenti alle classi*



189 22 MAR. 2010 P2

di acclività V, VI e VII evidenziate nella carta dell'acclività contenuta nell'elaborato denominato "Relazione geologica e geomorfologica";

6. Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica d'Impatto Ambientale o Valutazione d'Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss.mm. e ii.;
7. Siano utilizzate, per l'arredo a verde, specie autoctone curando sia il loro inserimento paesaggistico che la loro compatibilità fitoclimatica;
8. Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostruzione del verde;
9. Siano realizzati, lungo il perimetro delle proprietà, siepi e/o filari arborei costituiti da specie autoctone, mantenendo comunque, laddove possibile, le alberature già presenti;
10. Verificare l'opportunità di espianto e reimpianto degli esemplari di olivo più rappresentativi nel caso in cui i lavori ne prevedano l'eliminazione;
11. La progettazione e la realizzazione delle opere sia eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato 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.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 114072/2009 del 19.02.2010 allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che la variante urbanistica delle aree interessate dal Programma Integrato di Intervento in località Frainili sia meritevole di approvazione con le modifiche, le condizioni e le prescrizioni nella stessa riportate;

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 urbana della località Frainili, in Variante al P.R.G., adottato dal Comune di Castel Madama (Rm) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 29.09.2008, secondo i motivi, con le modifiche, le condizioni e le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 114072/2009 del 19.02.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le condizioni di cui al parere in premessa riportato.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato A.



189 22 MAR. 2010 *Pr*

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

- A - Relazione tecnica;
- B - Schema planovolumetrico;
- Schema realizzazione Fasi;
- Computo metrico;
- Schema di convenzione/schema di impegnativa;
- Indagine vegetazionale;
- Relazione geologica geomorfologica;
- Previsione di spesa complessiva;
- B-bis - Elaborato di recepimento delle controdeduzioni di cui alla Delibera del C.C. n. 20 - Schema planovolumetrico;
- Analisi territoriale;
- Studio d'Inserimento Paesaggistico - Relazione Paesaggistica.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.


Alegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 26 MAR. 2010



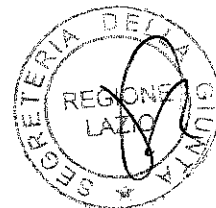
ALLEGATO A

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li. 19 FEB. 2010



Prot. n. 114072/2009

Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici
(Prov. di Roma - FR - LT)
Il Direttore
Arch. Daniela Geronzi

OGGETTO: **Comune di Castel Madama (RM).**

Programma Integrato di Intervento e di riqualificazione urbanistica in Località "FRAINILI". Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 29/09/2008.
Legge del 19/02/1992 n. 179 - Legge Regionale del 26/06/1997 n. 22

ISTRUTTORIA TECNICA

Con nota n. 5124 del 17/06/2009, pervenuta a questa Direzione in data 18/06/2009 al prot. n. 114072, il Comune di Castel Madama ha trasmesso gli atti ed elaborati relativi al Programma Integrato di Intervento (d'ora innanzi denominato PrInt) in località "FRAINILI".

Con successiva nota del 13/8/2009 e del 4/9/2009 pervenute rispettivamente il 19/8/2009 e 16/9/2009, è stata trasmessa ulteriore documentazione a quella originariamente inviata.

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

Gli atti di cui sopra, trasmessi ai sensi della Legge Regionale 36/1987 sono i seguenti:

Deliberazioni Consiliari:

- D.C.C. n.31 del 29.09.2008 di adozione del Programma Integrato.
- D.C.C. n.20 del 21.04.2009 di esame e controdeduzione delle osservazioni.
- D.C.C. n.27 del 05.06.2009 presa d'atto della graficizzazione delle osservazioni accolte.
- D.C.C. n.28 del 05.06.2009 presa d'atto dell'analisi territoriale per la insussistenza di uso civico.

Documenti originali costituenti il Pr.Int. :

1. A - Relazione tecnica;
2. B - Schema planovolumetrico;
3. Schema realizzazione Fasi;
4. Computo metrico;
5. Schema di impegnativa di programma;
6. Indagine vegetazionale;
7. Relazione geologica geomorfologica;
8. Previsione di spesa complessiva;
9. B-bis - Elaborato di recepimento delle controdeduzione - Schema planovolumetrico;

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

10. Analisi territoriale;
11. Relazione Paesaggistica – Studio d’Inserimento Paesistico

Copia Documenti allegati al Pr.Int. :

1. Copia atti proprietà n.24166, n. 24065, n. 24083;
2. Copia della procura speciale atto n.24113;
3. Copia del parere favorevole espresso in data 07.11.2008 al prot. 113589/2S/05 fascicolo 6951, dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo ai sensi dell’art. 89 del DPR n.380/01 (ex art.13 della Legge n. 64/1974);
4. Copia dell’avvenuta pubblicazione all’albo Pretorio contestualmente alla pubblicazione sul BURL n.40 del 28.10.2008;
5. Manifesto affisso;
6. Copia delle n. 2 Osservazioni pervenute.

Con nota del 25/8/2009 l’Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione ha accertato la regolarità formale degli atti ed elaborati disponendone peraltro l’integrazione.

OSSERVAZIONI / OPPOSIZIONI al PrInt

A seguito della pubblicazione in libera visione al pubblico degli atti e degli elaborati costituenti il Pr.Int., risultano pervenute all’Amministrazione Comunale le seguenti Osservazioni:

N	Prot.	data	Cognome e nome
1	10247	17/11/2008	FABIANI GIOVANNI
2	11226	16/12/2008	CHICCA MICHELE

Le stesse sono state controdedotte con deliberazione consiliare n. 20 del 21/04/2009 concernente: “*Controdeduzione alle osservazioni pervenute*”.

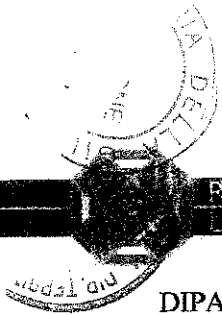
Non risultano invece pervenute Osservazioni direttamente a questa Amministrazione regionale.

INTEGRAZIONI RICHIESTE E PERVENUTE

A seguito di quanto richiesto dalla scrivente Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con nota n. 114072 del 22/09/2009, l’Amministrazione Comunale ha trasmesso la Relazione Paesaggistica¹ di cui al DPCM del 12/12/2005, integrata con lo Studio di Inserimento Paesaggistico di cui agli artt. 29 e 30 della Legge Regionale n. 24/1998.

Con ulteriore nota del 7/1/2010 prot. 154, pervenuta a questa Direzione in data 14/01/2010, l’amministrazione comunale ha inoltre trasmesso apposita certificazione sulla inesistenza di boschi all’interno del perimetro del PrInt.

¹ Nota comunale prot. 9218 del 13/10/2009.



REGIONE
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

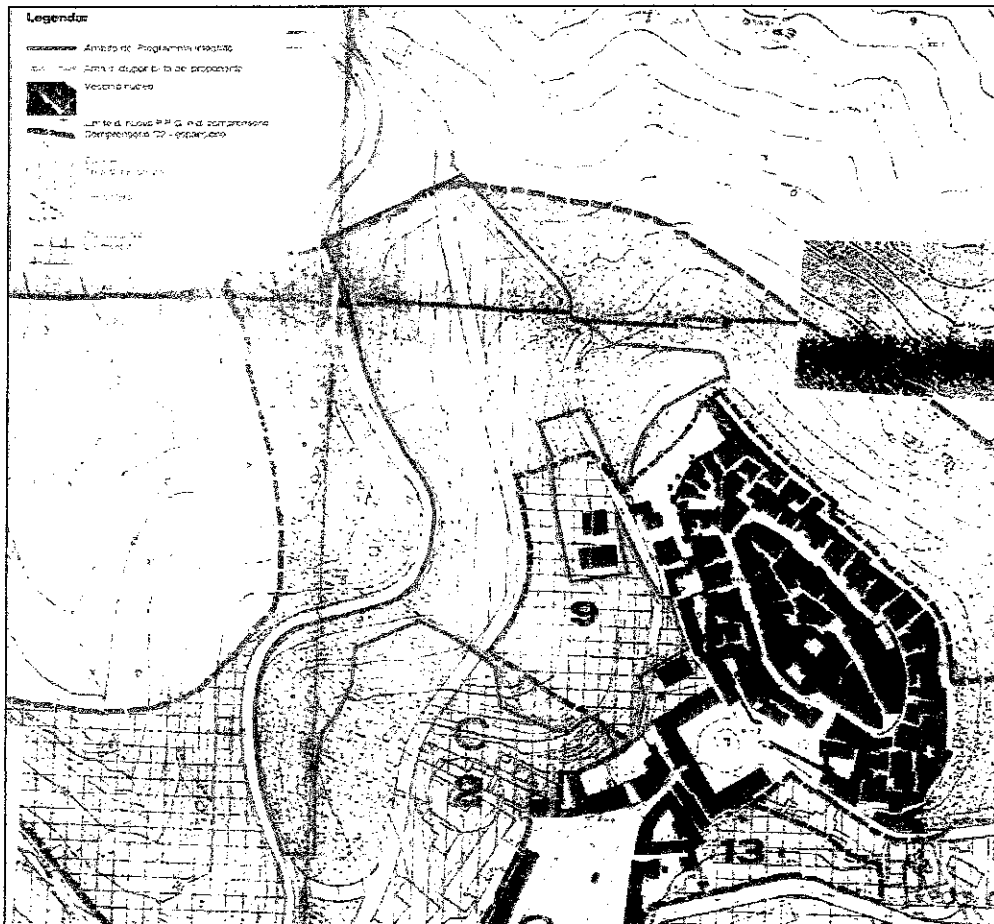
Roma li.....

ISTRUTTORIA TECNICA

Il Comune di Castel Madama è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. del 18.11.1963 e successiva Variante Generale approvata con delibera di Giunta Regionale n. 3945 del 29.10.1974;

In ordine all'area di intervento, lo strumento urbanistico vigente prevede le seguenti destinazioni:

- Comprensorio C2 : Zona A (espansione residenziale), Zona a Verde e viabilità di P.R.G.;
- Comprensorio C1 : Zona a Servizi – “9” mercati.



Piano Regolatore Generale vigente



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

" (...) **Articolo 17 – ZONA DI ESPANSIONE** - Il P. R. G. indica, in apposita planimetria a scala 1:2000, le zone di completamento e le zone di espansione. Nella zona di espansione è consentita ogni destinazione degli edifici di uso compatibile con le funzioni residenziali. Sono esclusi da tale zona: impianti ed edifici industriali, stalle, depositi di merci, mattatoio, o quant'altro il Comune ritenesse in contrasto con la funzione residenziale che non sia già prevista in apposite zone. L'attuazione delle nuove zone residenziali, secondo quanto previsto dal P. R. G., avverrà per iniziativa del Comune che potrà avvalersi di quanto previsto dall'art. 18 della legge urbanistica o dall'applicazione della legge n. 167 del 18/4/1962. Il comune potrà, inoltre, ai sensi e con le modalità degli artt. 22 e 23 della L. U., ricorrere alla formazione di comparti edificatori. Il centro urbano è stato diviso in 5 comprensori comprendenti anche l'area di completamento ed il centro storico. Di tali comprensori è previsto l'accrescimento nel tempo a misura che l'espansione stessa si dimostrerà necessaria; l'accrescimento avverrà per nuclei di abitazioni a partire dalla zone del centro verso l'esterno. Nel loro insieme dovranno tendere a costituire quartieri cittadini dotati di tutti i servizi (riuniti in appositi centri), necessari a garantire una vita residenziale autonoma ed ad alto livello (...).

Comprensorio 2 Indicato con il n. 2 sull'allegato con titolo "Centro urbano" Indici relativi al comprensorio 2 (da osservare in sede di elaborazione dei Piani Particolareggiati)

- superficie totale	ha.	21,72
- numero abitanti futuri	ab.	850
- densità comprensoriale	ab./ha	41
- aree per la residenza		16% o indicata nel P. R. G.
- servizi e verde attrezzato		30% o indicata nel P. R. G.
- verde pubblico		44% o indicata nel P. R. G.
- strade ed aree di riserva		10%

Le aree di residenza sono state divise nelle seguenti:

Zona A
Zona C

Le aree di residenza sono state divise nelle seguenti zone:

Zona A; Zona A1; Zona A2.

	Indice di edificabilità	Altezza max	Distacco Confine	Distacco str. prov.	Distacco str. com.	Distacco str. lott.
	mc/mq	ml	ml	ml	ml	ml
Zona A	2,50	9,60	5,50	6,50	5,00	5,00

(...) **Articolo 19 – ZONA SERVIZI** - (Indicata sulla carta in scala 1:2000 con quadrettato di 4 mm di lato):

Le aree di questa zona sono destinate ai seguenti servizi generali: 1) impianti sportivi; 2) attrezzature sanitarie; 3) asili nido; 4) scuole materne; 5) scuole elementari; 6) scuole medie; 7) scuole medie superiori; 8) centri culturali o religiosi; 9) mercati; 10) cimitero; 11) verde pubblico attrezzato; 12) autostazioni; 13) aree parcheggio.

Le costruzioni destinate a tali servizi debbono essere circondate da spazi verdi e non debbono superare l'indice di fabbricabilità di 2 mc/mq, riferito alla superficie fondiaria:

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

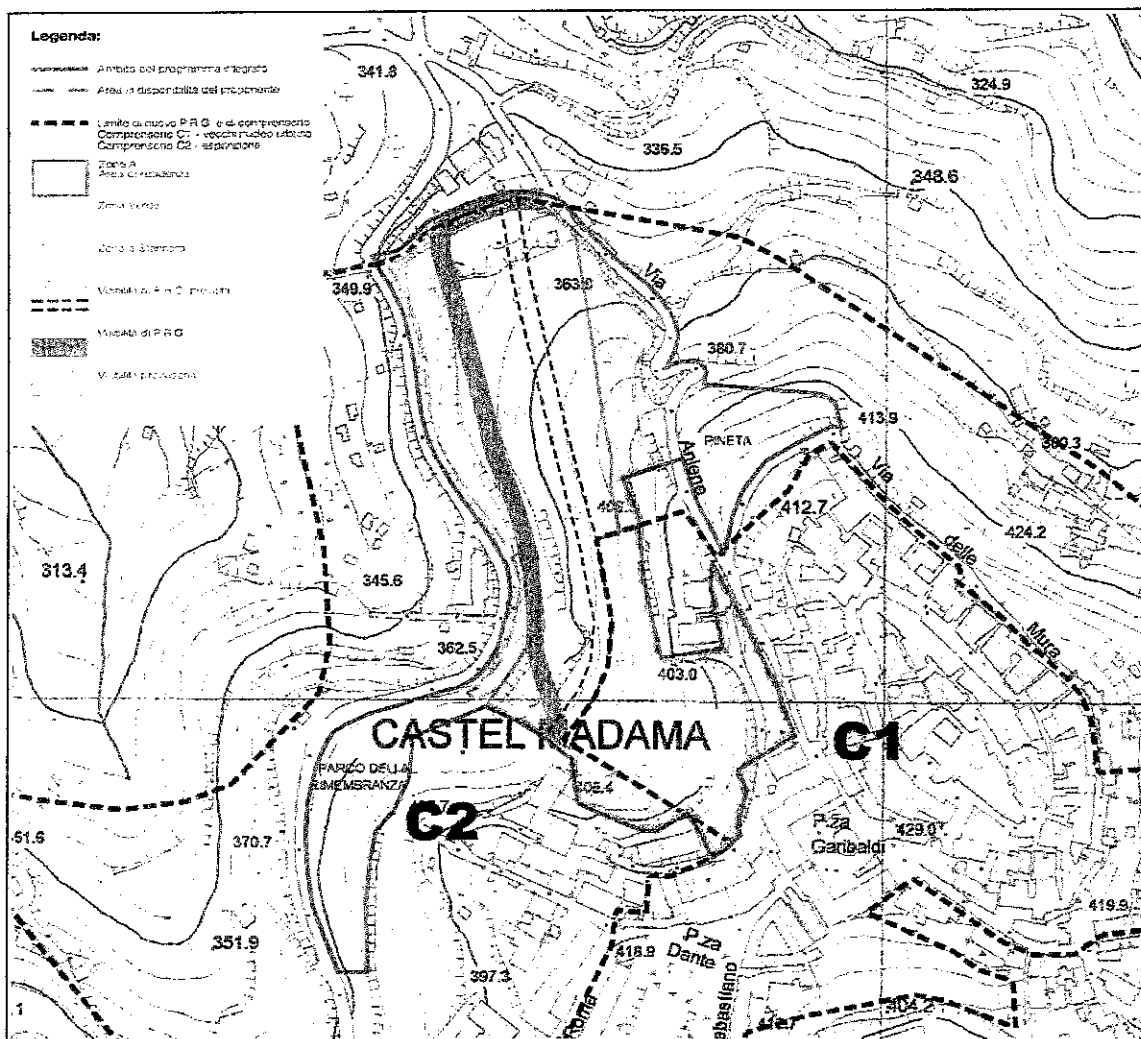
Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

Per le aree comprese in questa zona saranno in proseguio stabilite quelle caratteristiche che non fossero state fissate dal P. R. G. (...)

Precedentemente al PrInt in esame, il Comune di Castel Madama ha approvato, un Piano di Lottizzazione (PdL) ai sensi dell'art.2 della LR 36/87² e trasmesso per quanto di competenza alla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica.

Il PdL prevedeva quindi l'attuazione della zona in conformità alle previsioni del vigente PRG.



Schema di azzonamento previsto dal previgente PdL

² Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 31/03/2006



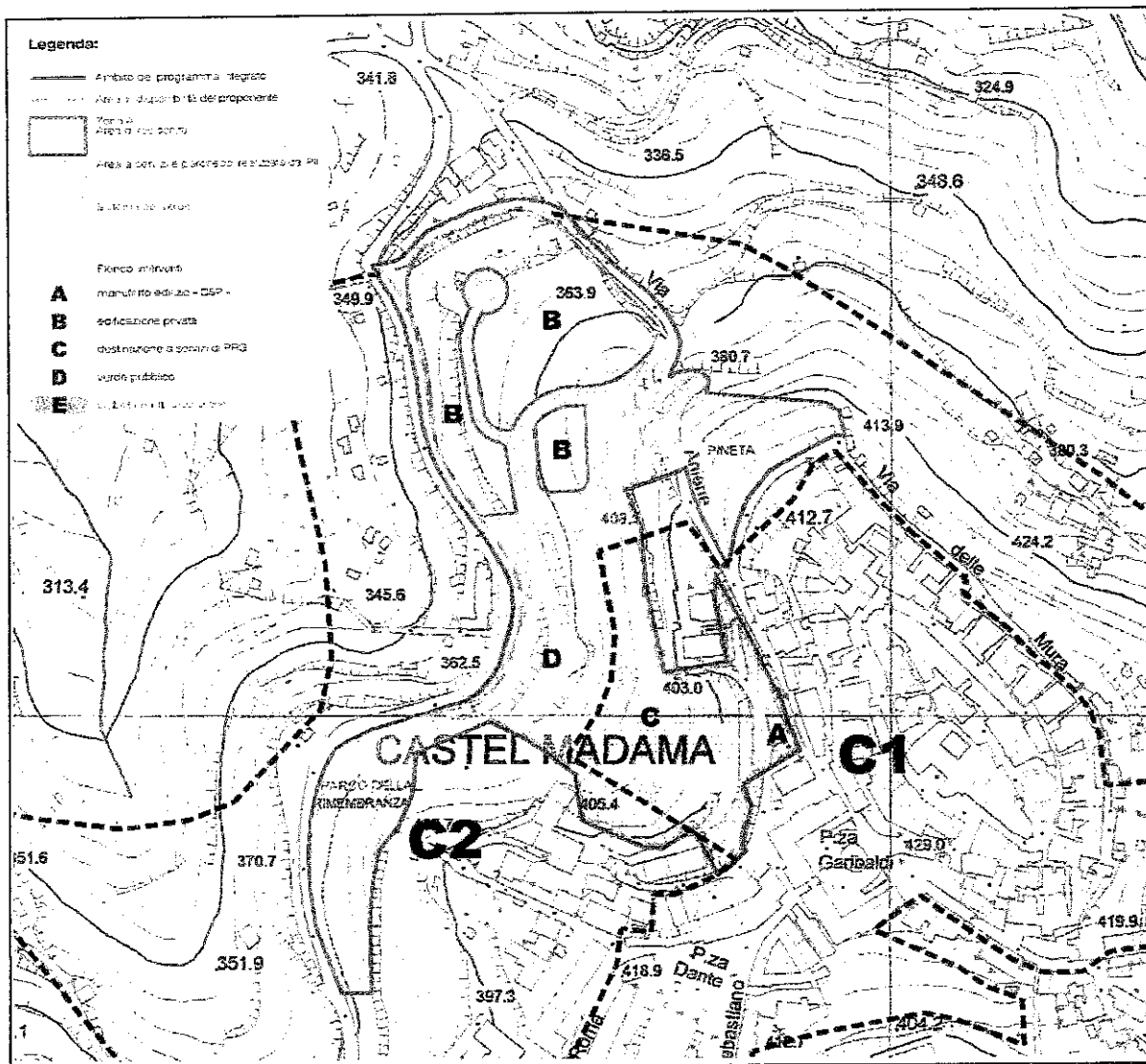
DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

A seguito di confronti tra il soggetto proponente e l'Amministrazione Comunale, si è pervenuti alla condivisa decisione di procedere con una diversa modalità operativa, e quindi con un diverso strumento urbanistico, al fine di garantire maggiori finalità pubbliche di quelle prospettate dal PdL.



Zonizzazione prevista dal Programma Integrato

Di conseguenza il soggetto proponente "COBO 2002 srl" ha presentato una proposta preliminare di PrInt, ai sensi della Legge Regionale n. 22/1997, su parte dei Comprensori C1 e C2, con le seguenti finalità:

- realizzazione di servizi pubblici e privati, parcheggi e altri spazi a verde e servizi da cedere al Comune, oltre agli standard;

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

- attuazione delle volumetrie residenziali private in conformità alla quantificazione di P.R.G. vigente.
- definizione di una rete viaria attuabile, rispetto a quella vigente di PRG non attuabile in considerazione della particolare orografia dell'area e delle preesistenti urbanizzazioni e edificazioni.

Il PrInt in esame si pone in variante al vigente PRG, principalmente per quanto riguarda la distribuzione zonizzativa e la definizione della rete viaria, mantenendo invariato il dimensionamento delle volumetrie residenziali ammesse dallo stesso PRG e già previste con il citato PdL.

In data 19/06/07 detta proposta è stata recepita positivamente con prescrizioni dalla Giunta Comunale³, considerandolo *“adeguato per l'attuazione di interventi di riqualificazione urbana e compatibile con l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile che l'Amministrazione si è prefissata per completare e valorizzare il territorio urbanizzato, oltre che dotare di servizi qualificati sia il centro storico che le aree consolidate poste nell'immediato intorno dello stesso”*⁴.

Deve inoltre constatarsi che con separato procedimento, in data 26/05/2008, il Consiglio Comunale con proprio atto n.12 ha adottato il nuovo strumento urbanistico di raccordo tecnico delle destinazioni urbanistiche dell'intero territorio comunale ove si individuano le zone la cui attuazione è demandata a Piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Detta variante recepisce l'assetto generale già proposto dal PrInt in località Frainili per quanto concerne la ridefinizione della rete viaria principale, ponendo lo stesso in coerenza con la pianificazione generale adottata.

Il Consiglio Comunale in data 29/09/2008 con deliberazione n. 31, ha adottato il PrInt in variante al PRG vigente ed in conformità a quello adottato, ai sensi dell'art.5 della Legge Regionale n. 36/1987 e dell'art.2 della Legge Regionale n. 22/1997, e pertanto sottoposto ad approvazione regionale ai sensi della citata Legge regionale n. 36/87,

Gli elaborati che compongono il PrInt sono i seguenti:

- Relazione descrittiva;
- Planovolumetrico in scala 1:500;
- Atto di proprietà dei terreni;
- Schema realizzazioni fasi;
- Computo metrico.

In ordine all'applicazione della Legge Regionale n. 22/1997, deve rilevarsi che:

- Il Comune di Castel Madama rientra, ai sensi dell'art. 2 della L.R.22/97, fra i *“b) - centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati”*, anche per la sua posizione nell'ambito dell'hinterland della capitale.

³ Cfr. DGC n. 82 del 19 giugno 2007

⁴ Cfr. DCC n. 27 del 5 giugno 2009



DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

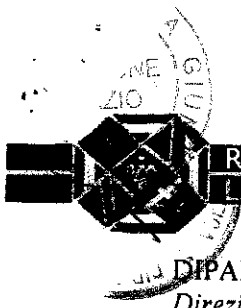
- L'ambito di riqualificazione ricomprendente la località Frainili, può considerarsi fra le "aree interne e contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici al cui interno siano presenti aree degradate in tutto o in parte edificate e si riscontrino carenze di strutture e di servizi", dove le aree a servizi e la viabilità di P.R.G. ivi previste non sono mai state attuate.
- Quanto proposto si configura come "un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed 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, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano" ai sensi dell'art. 1 della l.r.22/97.
- L'area di intervento non interessa zone agricole ai sensi della pianificazione urbanistica vigente;
- Le previsioni del PrInt non eccedono quelle dello strumento urbanistico vigente alla data di adozione del PTPR;
- Il PrInt propone una definizione dell'attuazione degli interventi, per fasi, comprendente l'indicazione delle aree in cessione e gli oneri convenzionali per la realizzazione di infrastrutture pubbliche e standard, oltre a quelli obbligatori, che il proponente intende sostenere contestualmente all'insediamento di funzioni già previste nel P.d.L. precedentemente approvato e di servizi pubblici e privati, anche in variante al vigente PRG.

L'area di intervento, identificata catastalmente al Foglio n. 5 particelle 333, 702, 739, 740 (già 480), 741, 742 (già 290), è libera da costruzioni ed è interessata ai margini da una viabilità oggetto di riqualificazione funzionale nell'ambito del PrInt.

I dati dimensionali del Programma Integrato possono così sintetizzarsi:

1 - AREE

Aree in disponibilità del PROPONENTE	
Zona A prevista dal PRG	12.841 mq
Standard DM 1444/68	4.812 mq
Zona a servizi 9 prevista dal PRG	8.603 mq
Viabilità pubblica	4.314 mq
Verde pubblico	5.441 mq
TOTALE Aree in disponibilità del PROPONENTE	36.011 mq
Aree in disponibilità del COMUNE	
Parco della Rimembranza	4.755 mq
Pineta	3.634 mq
Viabilità	1.177 mq
Verde pubblico	2.483 mq
TOTALE Aree in disponibilità del COMUNE	12.049 mq
Verde pubblico	470 mq
TOTALE Superficie Ambito del PrInt	48.530 mq



Roma li.....

2 - SERVIZI PUBBLICI

Nella Zona a Servizi 9 - "mercati" del vigente PRG, in conformità allo stesso, viene previsto:

- a) Realizzazione e cessione al Comune di un "Centro Sociale Polivalente" (di 430mq di superficie utile lorda) con parcheggio sottostante e in copertura per n. 33 posti auto circa, nonché il raccordo viario tra Via Aniene e Via della Pineta.
- b) Realizzazione di una zona a Servizi di circa 1800 mq, destinata ad ospitare magazzini e box, il 10% dei quali ceduti all'A.C., nonché 67 posti auto ad uso pubblico.

Appare condivisibile la scelta dell'amministrazione di confermare la destinazione a servizi in prossimità del centro storico, riducendo il peso insediativo in termini planovolumetrici.

3 - VERDE PUBBLICO

E' prevista la sistemazione delle zone pubbliche esistenti (Pinetina e Parco della Rimembranza) e realizzazione delle nuove aree (Zona a Verde di PRG e Standard 1444/68), a carico del soggetto proponente, a fruizione anche degli abitanti del limitrofo Centro Storico.

4 - RESIDENZA

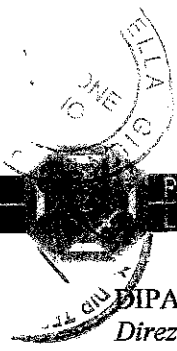
Ai fini dell'edificazione residenziale, la volumetria (circa mc.32.100) è stata confermata rispetto alle previsioni del vigente PRG, e del PdL in corso di approvazione, applicando l'indice territoriale stabilito dallo stesso (2,50 mc/mq) alla superficie dell'area destinata a residenze, la quale, pur se diversamente dislocata, è identica, per estensione, a quella della ZONA A (mq.12.841).

Zona	ST (mq)	IFT mc/mq	Volume (mc)
Zona A (espansione residenziale) - prevista dal PRG	12.841	2,50	32.102
Zona A prevista dal PrInt	12.841	2,50	32.100

Contemporaneamente vengono confermate anche le indicazioni degli standard minimi (DM 1444/68) previsti dal PdL in riferimento alla zona residenziale ZONA A.

Zona	Volume Mc	Volume Abitante Mc/Ab	Abitanti insediati N	Standard Mq
Zona A (espansione residenziale) - prevista dal PRG	32.102	80	401	4.812

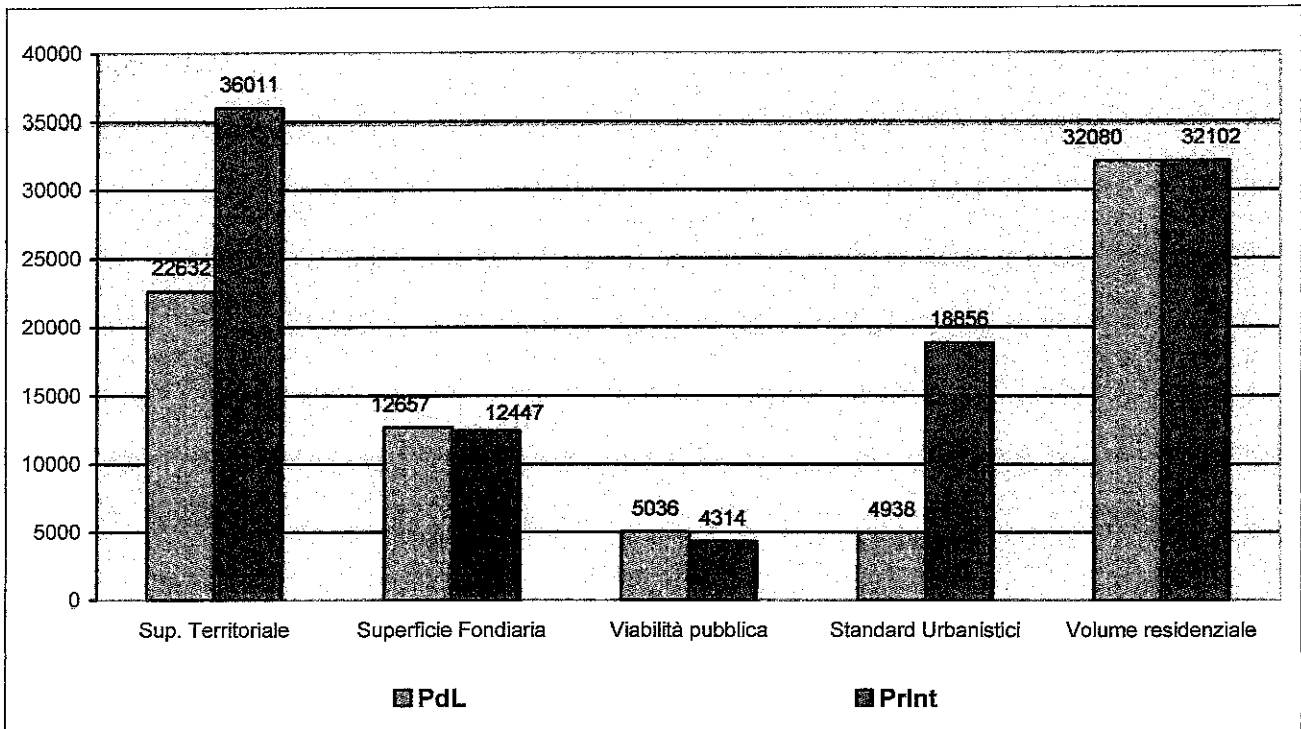
Il Programma edilizio privato residenziale, che viene suddiviso in 10 lotti funzionali attuativi, rispetta la dotazione di standard urbanistici in riferimento agli abitanti insediabili in ossequio alla normativa vigente.



Roma li.....

Appare condivisibile il proposito dell'Amministrazione Comunale di raggiungere, attraverso il PrInt, obiettivi di sostenibilità e di riqualificazione quali:

- 1 - Una nuova distribuzione fisica delle funzioni già previste dal P.R.G. sull'area, mirata innanzitutto alla realizzazione di un rapporto corretto e qualificante con il Centro Storico contermini, sia in termini morfologico insediativi, che in termini funzionali;
- 2 - La realizzazione di un'attrezzatura di servizi privati pubblici e parcheggi, in adiacenza al Centro Storico e la risoluzione dello schema di viabilità di P.R.G. non più attuabile nella sua attuale configurazione;
- 3 - La realizzazione di un sistema del verde lungo tutto il quadrante nord ovest, sia attraverso la cessione e la sistemazione delle aree in disponibilità della Proponente, che la riqualificazione di quelle comunali esistenti.



Confronto tra il Piano di Lottizzazione ed il Programma Integrato

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

L'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, in data 07.11.2008 con prot. 113589/2S/05 ha espresso parere favorevole, con prescrizioni ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/01 e della Del.G.R.L. n.2649/99.

L'amministrazione comunale ha inoltre certificato che l'area d'intervento, non è interessata dalla presenza di zone boscate fatta eccezione la presenza di ulivi per i quali si rimanda alla prescrizione geologica vegetazionale circa "l'opportunità di espianto e reimpianto degli esemplari più rappresentativi nel caso in cui i lavori ne prevedano l'eliminazione".

OSSERVAZIONI

Gli atti ed elaborati costituenti il PrInt, sono stati regolarmente pubblicati in libera visione al pubblico per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni dai soggetti a ciò legittimati, dal giorno 28/10/2008, data di pubblicazione all'Albo Pretorio e sul BURL n.40 - Parte I° e II° per 20 giorni consecutivi con scadenza della presentazione delle osservazioni e/o opposizioni al giorno 17/11/2008.

Nel predetto periodo sono pervenute all'Amministrazione Comunale le seguenti Osservazioni:

N	Prot.	data	Cognome e nome
1	10247	17/11/2008	FABIANI GIOVANNI
2	11226	16/12/2008	CHICCA MICHELE

Le stesse sono state controdedotte con deliberazione consiliare n. 20 del 21/04/2009 concernente: "Controdeduzione alle osservazioni pervenute", con motivazioni da ritenersi condivisibili ai sensi e per gli effetti della vigente legislazione in materia.

Il Proponente ha provveduto alla consegna, in data 13/05/2009, dell'elaborato denominato B-bis - "Schema planivolumetrico" con la quale si prevede la realizzazione dell'accesso pedonale meccanizzato a cura ed onere del proponente, recependo le controdeduzioni comunali di cui alla delibera Consiliare n. 20 del 21/04/2009 con allegata la Scheda del Piano di Investimenti,

Il Comune di Castel Madama, con successiva DCC n. 27 del 05/06/2009 approva la graficizzazione delle modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni e dell'approvazione delle relative controdeduzioni riportate nell'elaborato B/bis "Schema Planivolumetrico" e scheda riassuntiva del piano di investimento, ai sensi della L.R. n. 22/97 dando atto che il PrInt definitivamente adottato e contro dedotto è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione descrittiva;
- Planovolumetrico in scala 1:500;
- Atto di proprietà dei terreni;
- Schema realizzazioni fasi;
- Computo metrico
- "Schema Planivolumetrico" Tav. B/bis
- Scheda riassuntiva del piano di investimento.

Roma li.....

**CONFORMITA' CON LA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA VIGENTE E ADOTTATA
(D.Lgs. 42/04 - L.R. 24/98)**

Il comprensorio del PrInt ricade nell'ambito territoriale disciplinato dal *Piano Territoriale Paesistico n 7 "Monterotondo Tivoli"*, approvato con la Legge Regionale del 06/07/1998 n. 24, e risulta marginalmente interessato dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 142 comma 1 lett. g) del DLgs. 42/2004 (*aree boscate*).

Secondo il citato PTP n. 7, l'area interessata risulta sprovvista di classificazione ai fini di tutela e quindi di relativa disciplina d'uso del suolo ai fini paesistici.

Il P.T.P.R. adottato con DGR n. 556 del 25/7/2007 e DGR n. 1025 del 21/12/2007, come rilevabile nella Tavola B – 375, conferma la presenza del bene paesaggistico quale è l'area boscata, e introduce inoltre una fascia di rispetto del Centro Storico di 150 mt. che ricomprende parte dell'area di intervento del PrInt, le cui norme di tutela sono definite agli artt. 29 e 43 delle relative NTA.

In ordine alle citate aree boscate, l'ufficio preposto alla tutela ambientale del Comune di Castel Madama, con nota n. 154 del 07/01/2010 pervenuta presso la scrivente Direzione Regionale il 14/01/2010 al prot. n. 8306, ha certificato che " (...) *le opere di trasformazione ricomprese nel perimetro del Programma Integrato d'Intervento in loc. Frainili, non interessano aree boscate o definite boscate ai sensi della vigente normativa in materia (...)*".

La normativa del PTPR che disciplina l'uso del suolo con finalità di tutela e salvaguardia dei beni paesaggistici sopra menzionati è la seguente:

"(...) art.29 (Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto) ...3. La relativa perimetrazione è stata effettuata attraverso il riconoscimento sulla CTR delle configurazioni illustrate nelle planimetrie storiche redatte antecedentemente, Catasto Gregoriano, e immediatamente dopo l'avvento dello stato unitario, della cartografia IGM 1:25.000 levata 1873/83. L'eventuale sostituzione di parti, anche cospicue, dell'edilizia storica non influisce sui criteri utilizzati per eseguire la perimetrazione; i Comuni nella fase di pubblicazione del PTPR segnalano, con documenti atti e motivazioni, le parti della perimetrazione in eccesso o in difetto, indicando ove ritenuto utile ai fini della salvaguardia del bene paesaggistico anche la modifica della fascia di rispetto. ... 5. Per gli organismi urbani di antica e storica formazione è individuata una fascia di rispetto, intesa a garantire la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata individuata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una fascia di rispetto di 150 metri. ... 8. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 5 si applicano le disposizioni di cui all'articolo 43, commi 12, 13 e 14 delle presenti norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio – tavole A. (...)"

" (...) art.43 (Insediamenti urbani storici e territori contermini) ... 12. Nei territori con termini di cui al precedente comma 4 la fascia di rispetto dell'insediamento urbano storico deve essere

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

mantenuta integra ed inedificabile per una profondità di metri 150. 13. Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 12 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR sul BURL sono attuabili alle seguenti condizioni: a) mantenimento di una fascia di in edificabilità di metri 30 a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato, con l'eccezione delle opere pubbliche che possono comunque essere realizzate e di eventuali interventi di zone B di completamento di cui al DM 1444/68 nei lotti interclusi previo SIP; b) rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice; c) nell'ambito delle fasce di rispetto gli strumenti di nuova formazione o le varianti ai vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici previo SIP. Sono fatti salvi gli interventi per opere di somma urgenza. (...)".

L'intervento ridefinisce la zonizzazione mantenendo i pesi insediativi della pianificazione vigente, in coerenza con gli obiettivi di tutela derivanti dal PTPR adottato, ponendo gli interventi edificatori nella parte del comprensorio più distante dal centro storico.

In particolare, all'interno della fascia di rispetto del centro storico (150 metri), il Programma Integrato prevede quanto segue:

- Realizzazione di un il manufatto edilizio destinato a "Centro Sociale Polivalente" (CSP), che, pur ricadendo nella fascia di inedificabilità del Centro Storico imposta dal PTPR (mt. 30,00), è destinato ad attrezzature di interesse comune e si configura quale opera pubblica, in conformità con quanto previsto dalle NTA del PTPR al comma 13 dell' art. 43. Inoltre il lotto d'intervento, intercluso da viabilità e costruzioni preesistenti, è destinato dal vigente PRG, a "Servizi Generali – mercati 9", con indice di edificabilità pari a 2 mc/mq.
- Edificazione della volumetria residenziale privata, come prevista in termini quantitativi vigenti e nel medesimo comprensorio, rientra nella fattispecie di cui al medesimo comma 13 dell'art. 43 come vi rientra la definizione e attuazione della destinazione a servizi di piano regolatore posta a ridosso del centro storico
- sistemazione, compresa la realizzazione dei percorsi pedonali indicati nel progetto, del "Parco della Rimembranza" e della "Pinetina".

Riproponendo l'area di intervento edilizio in un sito con minori problematiche di acclività se ne determina una migliore opportunità di fruizione insediativa, il che comporta, rispetto alle scelte necessarie effettuate in sede di Piano di Lottizzazione, un miglioramento dell'impostazione tipologica con corpi di fabbrica di dimensioni più ridotte atte ad un migliore inserimento, anche in quanto alla localizzazione, nel contesto paesaggistico.

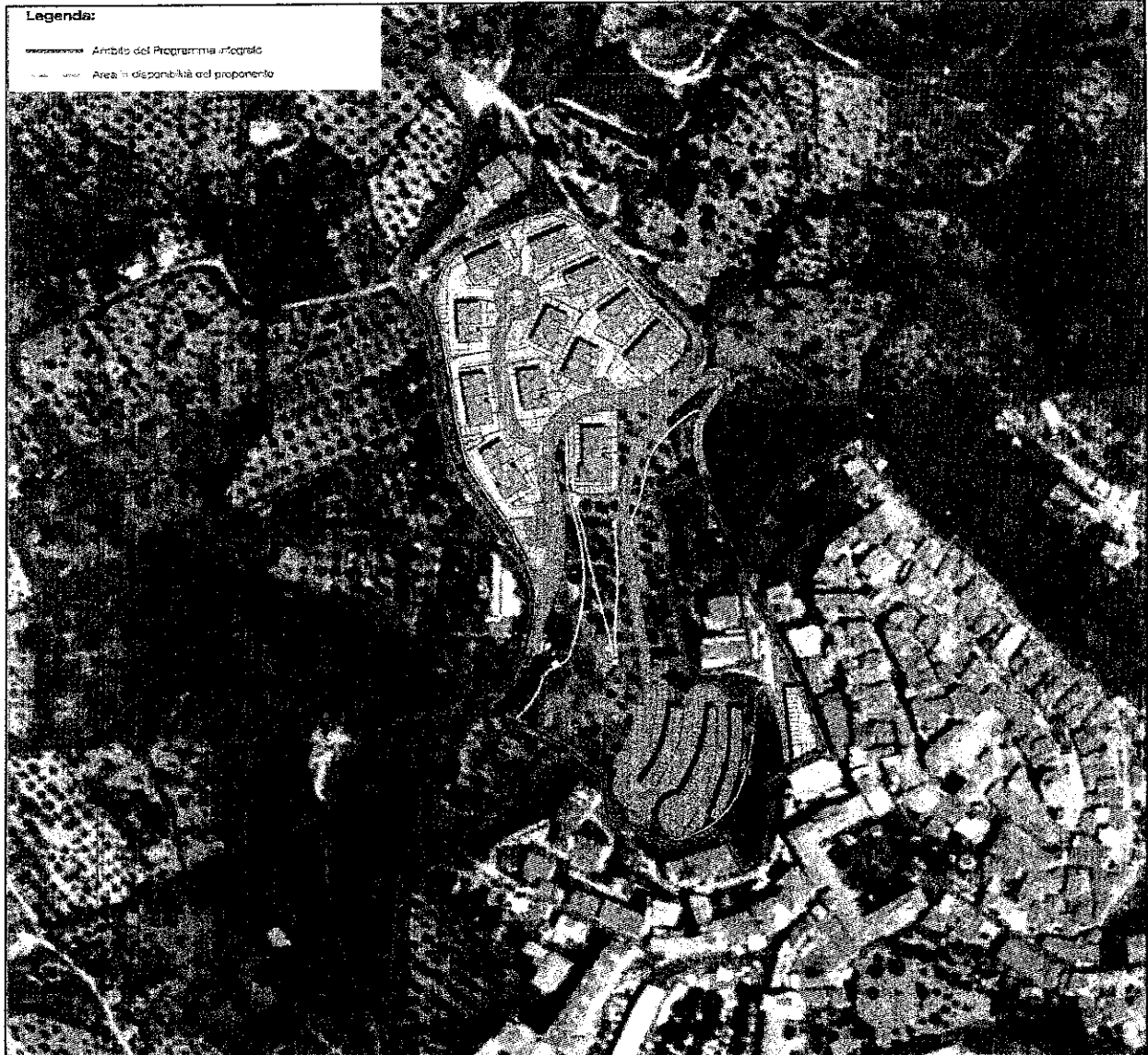
Per quanto esposto il PrInt risulta compatibile con la pianificazione paesistica vigente e adottata, proponendo soluzioni insediative condivisibili.

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....



Planovolumetrico su aerofoto

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

AMMISSIBILITA' DELLE PREVISIONI PROGETTUALI CON I PARERI ACQUISITI

Parere ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 (ex art. 13 legge 64/74) DELLA L. 64/74, delle LR 72/75 e DGR 2649/99

La Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Difesa del Suolo, ha rilasciato parere con prescrizioni, da intendersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento in data 07/11/2008 con prot. 113589/2S/05, in atti al prot. 10214 del 14/11/2008.

L'ambito di intervento risulta inoltre privo di usi civici così come certificato con apposita deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 5/6/2009.

Resta sottinteso l'obbligo per il proponente di acquisire eventuali ulteriori pareri, propedeutici all'esecuzione delle opere ricomprese del Programma Integrato, ovvero uniformarsi e porre in atto opere e/o interventi prescritti prima della definitiva attuazione del Programma stesso.

VIABILITA'

Per quanto riguarda l'aspetto infrastrutturale, il PrInt in esame prevede, al fine di migliorare l'accessibilità al Centro Storico e i collegamenti verso la stazione, tre interventi definiti come "E1", "E2", "E3" articolati come segue:

- La viabilità principale comunale "E1", determinata anche in base a studi preliminari condotti dall'Amministrazione in sede di definizione dei P.P., costituirà porzione della nuova rete viaria generale comunale, diversamente dislocata nel comparto rispetto a quanto previsto dal PRG vigente, ma atta ad assumerne le sue funzioni principali. Le dimensioni in larghezza sono di 10,00 metri, di cui 7,00 m per le due carreggiate e 3,00 m, per i due marciapiedi, lo sviluppo lineare è di circa 210 m.
- La viabilità di lottizzazione "E2" distribuisce il traffico locale dei lotti III, V, VII, VIII, IX, X con la viabilità principale di PRG. Le dimensioni in larghezza sono di 7,50 metri, di cui 6,00 m per le due carreggiate e 1,50 m per il marciapiede, lo sviluppo lineare è di circa 130 m.
- La viabilità di raccordo "E3" consente di unire il centro storico di Castel Madama attraverso via Aniene con tutti gli interventi previsti dal PrInt (la zona residenziale "B", la zona a servizi "C", la viabilità di PRG "E1"). Le dimensioni in larghezza sono di 7,50 metri, di cui 6,00 m per le due carreggiate e 1,50 m per il marciapiede, lo sviluppo lineare è di circa 200 m.

CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni svolte, il Programma Integrato proposto può ritenersi sostenibile sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico.

Tuttavia al fine di migliorarne l'inserimento nel paesaggio ed integrarne l'assetto urbanistico generale, è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

- 1) Siano eseguiti solo gli sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste, prevedendo al riguardo adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi;
- 2) Le recinzioni dovranno essere realizzate in modo da non eliminare le relazioni visive all'interno del paesaggio urbano.
- 3) Fatto salvo quanto previsto all'art. 3 della LR 1/2009, siano salvaguardate eventuali alberature d'alto fusto esistenti sull'area d'intervento.
- 4) Siano previste piantumazioni di nuove alberature d'alto fusto, con obbligo di attecchimento, lungo la viabilità di Piano, anche a mitigazione dei parcheggi previsti.
- 5) I nuovi edifici dovranno essere generalmente schermati con essenze arboree o arbustive tipiche della zona, disponendo le alberature in forma sparsa, limitando invece la disposizione in filari unicamente lungo le viabilità pubbliche e private.
- 6) Le pavimentazioni delle aree destinate a percorsi pedonali, dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, e riduzione al minimo tecnico delle superfici lastricate esterne.
- 7) Sia previsto nell'area destinata a Verde Pubblico, un sistema di irrigazione automatico e comunque sia garantito un idoneo piano manutentivo, al fine di conservare decorosamente le caratteristiche fisiche, morfologiche e vegetazionali dell'area.
- 8) Il piano di posa degli edifici sia tenuto quanto più aderente possibile all'attuale piano di campagna.
- 9) Le costruzioni devono essere rifinite esternamente e utilizzando preferibilmente muratura con finitura in pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce, comunque non al quarzo (secondo quanto prescritto al comma 9 dell'art. 43 delle NTA del PTPR), con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili, sia litoidi che laterizi.
- 10) Gli infissi esterni degli edifici dovranno essere preferibilmente in legno o così rivestiti, con divieto comunque di quelli in alluminio anodizzato.
- 11) Per le grate e le inferriate dovranno privilegiarsi le lavorazioni a riquadri con ferri tondi incastrati, volgarmente detta a "occhio abbottato".
- 12) Tutti gli edifici dovranno essere dotati di gronde e discendenti in rame o in lamiera zincata e verniciata, mentre i terminali dei pluviali siano realizzati in ghisa.
- 13) Sia evitato il posizionamento sulle facciate principali dei contatori delle utenze, e comunque dovranno essere protetti con sportelli metallici verniciati. Allo stesso modo sia quanto più possibile evitata l'installazione di caldaie di riscaldamento autonomo, antenne e parabole in coincidenza dei balconi, prevedendo quindi ubicazioni non invadenti.
- 14) Le coperture degli edifici dovranno essere preferibilmente a tetto con manto in coppi, coppi ed embrici o a tegole, mentre i comignoli siano realizzati in muratura con coppi o canali e pannelle.
- 15) Sia garantita l'omogeneità estetica dei pali d'illuminazione stradale lungo le vie interne al Piano e le vie comunali limitrofe, prevedendo altresì una adeguata illuminazione della viabilità privata;
- 16) Siano previste opere di mitigazione per la fase di cantierizzazione.
- 17) Gli obiettivi di qualità paesistica del PTPR e le NTA del PTP e del PTPR devono ritenersi prevalenti sulla normativa del presente PrInt nonché su quelle del vigente PRG.
- 18) In riferimento al computo dei volumi realizzabili, si richiamano sia la Circolare Ministeriale n. 1501 del 14/04/1969, sia la Circolare Regionale n. 148 S/P del 08/03/1993;
- 19) Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

- agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).
- 20) Prima del rilascio dei certificati di agibilità per ognuna delle unità edilizie progettate contenute in ciascun lotto, dovrà essere accertata l'ultimazione dei lavori delle opere pubbliche previste nel lotto stesso o quota parte di quelle previste dal PrInt, comprese le operazioni di collaudo tecnico - amministrativo.
 - 21) In adempimento alla vigente normativa in materia di abbattimento delle cosiddette barriere architettoniche, si prescrive sia in fase progettuale che esecutiva, l'adozione di ogni accorgimento utile volto a favorire l'accessibilità, adattabilità e visitabilità degli spazi a persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali, secondo le funzioni cui essi sono destinati.
 - 22) Al fine di garantire un adeguato livello di sicurezza urbana, sia valutata l'opportunità di dotare l'ambito urbano di un impianto di videosorveglianza senza con ciò comportare aggravio per la pubblica amministrazione.
 - 23) Al termine dei lavori, tutte le opere provvisorie saranno prontamente rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi, secondo la loro originaria configurazione morfologica e vegetazionale, da accertarsi mediante appositi elaborati da allegarsi alla richiesta dei relativi Permessi di Costruire.
 - 24) In fase di progettazione ed esecuzione degli edifici pubblici previsti dal Piano, si chiede di porre attenzione ai particolari architettonici ed alle finiture degli edifici, curando altresì le relazioni qualificanti con l'ambiente. Si richiamano, inoltre, qualora pertinenti le disposizioni di cui alla Legge 717/49 e del D.M. del 23/03/2006 in ordine alle opere d'arte negli edifici pubblici.
 - 25) Fatte salve le prescrizioni e le raccomandazioni delle competenti amministrazioni per materia, si chiede il rispetto delle indicazioni formulate a seguito dell'indagine vegetazionale di cui alla DGR 18 maggio 1999 n. 2649, allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 29/9/2009, nonché le opere di mitigazione previste dalla Relazione Paesaggistica datata "ottobre 2009" trasmessa dal Comune di Castel Madama con nota prot. 9218 del 13/10/2009.

Tutto ciò visto, premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ai sensi e per gli effetti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42, ritiene di poter esprimere

PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla variante urbanistica, delle aree interessate dal Programma Integrato di Intervento in località Frainili, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 29/09/2008⁵, con le modifiche e le prescrizioni sopra riportate, nonché quelle contenute nei pareri degli Enti e/o Amministrazioni competenti per materia.

Devono intendersi comunque fatte salve le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovra comunali e di Piani Comprensoriali, Paesistici e di Settore, laddove in contrasto con le previsioni del vigente PRG, ancorché come modificato dalla presente variante.

I progetti esecutivi relativi sia ad opere pubbliche che private, realizzati in conformità alle previsioni del presente Piano così assentito, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria, sono

⁵ Controdedotto e modificato con successiva Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 05/06/2009

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma li.....

assoggettate alla successiva autorizzazione di cui all'art. 146 del D.L.gs 42/04, da parte dell'Amministrazione competente.

Prima del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi, dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica e di impegnativa di programma, circa gli obblighi assunti dal proponente del Programma Integrato.

Il presente parere non costituisce in nessun caso legittimazione di eventuali edifici preesistenti realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e smi.

Il mancato rispetto delle raccomandazioni e/o prescrizioni sopra riportate costituisce nullità giuridica del presente provvedimento, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie, per le opere eventualmente realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi edilizi e degli eventuali atti convenzionali.

Le raccomandazioni e prescrizioni della scrivente Direzione e quelli delle altre amministrazioni competenti per materia, assumeranno, quando possibile, forma d'obbligo negli atti convenzionali che accompagneranno l'esecuzione dell'opera.

Il Piano di Lottizzazione approvato con DCC n. 9 del 31/3/2006 e trasmesso alla scrivente Direzione ai sensi dell'art. 2 della LR 36/87 e smi⁶ è da ritenersi superato dal presente Programma Integrato e pertanto archiviato.

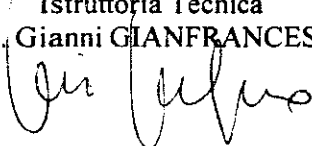
Copia della deliberazione di Giunta Regionale di approvazione del presente Programma Integrato, sarà successivamente trasmesso alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Lazio.

Ai competenti uffici comunali è demandato il compito di vigilare sul rispetto delle prescrizioni, indicazioni e raccomandazioni contenute nel presente parere.

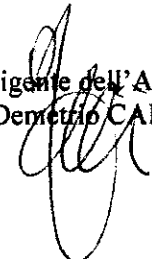
Devono in ogni caso ritenersi fatti salvi eventuali diritti di terzi.

Sulla allegata copia degli atti ed elaborati del Programma Integrato di Intervento è fatta annotazione del presente provvedimento.

Istruttoria Tecnica
Arch. Gianni GIANFRANCESCO




Il Dirigente dell'Area
Arch. Demetrio CARINI



Il Direttore Regionale
Arch. Daniele IACOVONE





⁶ Nota prot. 3472 del 11/4/2006 acquisita dalla scrivente Direzione al prot. 65279 del 18/4/2006.

