



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 17/12/2010

=====

ADDI' 17/12/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: CIOCCHETTI - FORTE - LOLLOBRIGIDA

DELIBERAZIONE N. 586

Oggetto:

Comune di Manziana (Rm) - Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata, in variante al P.R.G. vigente, proposto dalla Società Quadrel S.r.l., in località "Il Loreto" - Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 07.09.2009. Approvazione.





586

17 DIC. 2010

R

OGGETTO: Comune di Manziana (Rm) – Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata, in variante al P.R.G. vigente, proposto dalla Società Quadrel S.r.l., in località “Il Loreto” – Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 07.09.2009.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'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 e successive modificazioni;

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 Manziana (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n.857 del 10.09.2004;

VISTA la deliberazione consiliare n. 31 del 07.09.2009, esecutiva a norma di legge con la quale il Comune di Manziana (Rm) ha adottato il Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata, in variante al P.R.G. vigente, proposto dalla Società Quadrel S.r.l., in località “Il Loreto” per l'ampliamento di una struttura esistente denominata “Le Querce – Casa dei Nonni”;

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. 50 del 30.11.2009;

VISTA la nota n. 230934 del 1.08.2007 con la quale il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Roma – Polo di Prevenzione Incendi di Monte Mario ha espresso, per quanto di competenza parere favorevole alla esecuzione del progetto in questione alle seguenti condizioni:

- *L'area su cui sorge il locale abbia i requisiti di accessibilità ed accostamento per i mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco;*
- *Sia rispettato quanto previsto dal D.M. 18.09.2002, D.M. 12.04.1996 e successive modifiche ed integrazioni;*



- *Tutte le uscite di sicurezza e le vie di esodo siano ben segnalate e di larghezza minima 1,20 m;*
- *Sia prevista la installazione di luci di sicurezza in modo tale da garantire un'adeguata illuminazione dei vari ambienti e delle vie di esodo e consentire di identificare l'ubicazione delle uscite di sicurezza in caso di interruzione dell'alimentazione di rete; tale illuminazione di sicurezza dovrà essere garantita per almeno 60' Dall'interruzione dell'alimentazione elettrica ordinaria; tale illuminazione dovrà essere prevista anche nei luoghi sicuri posti in prossimità delle uscite di sicurezza medesime;*
- *Tutte le apparecchiature, i materiali, le installazioni, gli impianti elettrici normali, di emergenza e messa a terra siano conformi a quanto previsto dalla legge 1.03.1968 n. 186. Le parti strutturali metalliche siano opportunamente messe a terra;*
- *Siano opportunamente distribuiti, in posizione visibile e di facile manovrabilità, estintori portatili di tipo approvato dal Ministero dell'Interno in ragione di uno ogni 100 mq di superficie;*
- *Sia apposta idonea segnaletica di sicurezza in ottemperanza al D.L. n. 493 del 14.08.96;*
- *Sia indicato ed osservato il divieto di impiegare apparecchi a fiamma libera o ad incandescenza con resistenza a vista, e detenere sostanze infiammabili;*
- *Tutti i locali deposito abbiano una superficie di aerazione almeno pari ad 1/40 della loro superficie in pianta;*

VISTA la nota n. 3271 del 12.11.2007 con la quale l'Azienda USL Roma F – Dipartimento di Prevenzione – Area Igiene e Sanità Pubblica ha espresso, in merito al Programma in argomento, parere igienico sanitario favorevole per quanto concerne l'allaccio alla pubblica fognatura con recapito finale nel C.O.B.I.S.;

VISTA la nota n. 11142 del 24.01.2008, con la quale la Provincia di Roma, in merito al vincolo Idrogeologico, ha rilasciato ai soli fini del R.D.L. n. 3267/23, R.D. n. 1126/26 art. 21, D.G.R. n. 6215/96 e D.G.R. n. 3888/98 Tabella A punto 09) il proprio Nulla Osta alle seguenti condizioni:

- *Venga verificata prima dell'inizio dei lavori la compatibilità dell'iniziativa proposta, rispetto alle previsioni di P.R.G..*
- *Siano ottenute, prima dell'inizio dei lavori, le autorizzazioni e/o nulla osta inerenti ulteriori vincoli presenti nell'area.*
- *Nelle fasi di scavo, movimento di terra e manovra di mezzi meccanici si dovrà porre la massima attenzione a non arrecare danni alle radici ed alle parti aeree delle piante non direttamente interessate dall'intervento, adottando ogni accorgimento e precauzione per la loro salvaguardia.*
- *In relazione al punto precedente si rammenta che l'eventuale espianto di alberi di olivo deve essere autorizzato dal Sindaco.*
- *Qualora l'ambiente naturale lo richieda l'interessato è tenuto, sotto il controllo del Coordinamento Provinciale di Roma del C.F.S. all'impianto o reimpianto di specie vegetazionali compatibili con l'ambiente circostante l'area interessata ai lavori.*



- Siano ottemperati tutti gli adempimenti di cui alle leggi vigenti in materia di trasformazione del territorio e di tutela dell'ambiente, ed inoltre la realizzazione delle opere deve essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti e delle circolari applicative.
- Siano osservate le norme di cui al P.T.P. (Piano Territoriale Paesistico Ambito Territoriale).
- Le opere siano realizzate nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche.
- I lavori di scavo strettamente necessari vengano effettuati nelle quantità e nei luoghi indicati negli elaborati prodotti a corredo dell'istanza. Durante le suddette fasi di lavorazione dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per mantenere la stabilità dei fronti di scavo mediante la realizzazione di opere provvisoriale di sostegno e di sistemi di drenaggio delle acque.
- In relazione al punto precedente, le suddette fasi di scavo dovranno essere effettuate in presenza di un geologo iscritto all'albo professionale, al fine di indirizzare la realizzazione delle opere di rivestimento e contenimento dei fronti di scavo e dei sistemi di drenaggio. In tale sede dovrà essere inoltre verificata la corrispondenza tra quanto ricostruito nelle indagini preliminari e le effettive caratteristiche stratigrafiche e geomeccaniche del substrato che interagirà direttamente con le opere da realizzare.
- La scelta della tipologia di fondazioni adottate, nonché il dimensionamento delle medesime, siano effettuate in base all'effettiva capacità portante dei litotipi che interagiscono con le opere in esame, tenendo conto del carico delle opere, delle variazioni apportate, dei parametri geomeccanici e stratigrafici dei terreni interessati, dell'assetto strutturale, geomorfologico ed idrogeologico dell'area (incluse le variazioni stagionali della circolazione idrica sotterranea) e del grado di sismicità dell'area (inclusi gli eventuali effetti locali di amplificazione di scosse sismiche). In ogni caso le fondazioni dovranno essere poste al di sotto della coltre pedogenizzata e/o alterata.
- Sia verificata e garantita, durante tutte le fasi di lavorazione, la stabilità del fabbricato esistente.
- Siano adottate tutte le prescrizioni tecniche indicate nella relazione geologica allegata alla richiesta.
- Tutte le scarpate e le superfici nude formatesi a seguito dei lavori siano opportunamente profilate, sistemate ed inerbite mediante semina di specie erbacee adatte alla zona.
- Il materiale di risulta dei lavori di scavo potrà venire riutilizzato in loco solo in maniera tale da non alterare l'idrografia e l'orografia naturale e da non provocare frane o smottamenti, ed il materiale in esubero dovrà essere trasportato in apposita discarica autorizzata.
- Dovrà evitarsi ogni creazione di cumuli o colmate, anche temporanee.
- Siano messi in atto tutti gli accorgimenti tecnici e di bioingegneria per salvaguardare la stabilità del suolo, regolamentare il regime delle acque superficiali ed evitare fenomeni di inquinamento delle falde idriche.



- *Le acque meteoriche affluenti nell'area dovranno essere regimentate e raccolte mediante apposito impianto (dimensionato in relazione al regime pluviometrico dell'area) e quindi convogliate in modo da evitare ogni dispersione verso il reticolo idrografico naturale che possa innescare fenomeni di erosione superficiale e quindi pregiudicare la stabilità idro-geomorfologica dell'area. Dovrà inoltre essere effettuata la manutenzione periodica del suddetto impianto di drenaggio.*
- *La realizzazione dei parcheggi non deve interferire in maniera diretta con le risorse presenti nel sottosuolo. Se da una parte sarebbe auspicabile che i posti macchina vengano realizzati in materiali drenanti (erborella o vegetali simili o addirittura in blocchi litoidi irregolari) d'altro canto in caso di sversamenti accidentali di liquidi inquinanti si avrebbe un'interferenza immediata con la falda sottostante. È preferibile quindi prevedere che al di sotto dei materiali drenanti venga comunque realizzata una impermeabilizzazione totale dell'area adibita a parcheggio.*
- *Qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'ambiente per ciò che attiene l'assetto idrogeologico, il richiedente è tenuto a realizzare tutte le opere che verranno loro eventualmente prescritte per il riassetto del suolo.*
- *Lo smaltimento delle acque nere sia realizzato in conformità alla normativa vigente in materia di smaltimento di acque reflue provenienti da insediamenti civili. Si rammenta che la realizzazione è subordinata al rilascio delle relative autorizzazioni da parte degli enti territorialmente competenti.*
- *In relazione al punto precedente, si ricorda quanto contenuto nella delibera 4 febbraio 1977 allegato 5 del Ministero dei LL.PP. Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento.*
- *Le aree non interessate da opere, così come indicate negli elaborati di progetto, dovranno conservare la loro permeabilità originale.*
- *Qualunque variazione rispetto al progetto allegato all'istanza dovrà essere sottoposta agli enti di competenza, secondo la normativa vigente.*
- *Non sono autorizzate opere e/o interventi diversi da quelli prescritti con il presente provvedimento.*

VISTA la nota n. 979 del 18.01.2010, con la quale il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Manziana ha certificato che le partt. nn. 1, 28, 33, 34, 85, 88, 195, 196, 197, 198 e 199 del foglio catastale n. 12 del citato Comune, non risultano interessate dal vincolo di uso civico;

VISTA la nota n. 83736 del 30.03.2010, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e della D.G.R. 2649/99, al “Programma Integrato di riqualificazione urbanistica, in variante al P.R.G., in località Loreto, nel Comune di Manziana, nel terreno di proprietà della Quadrel S.r.l.”, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione:

1. Siano ottemperate le disposizioni contenute nella Relazione geologica a firma del dott. Geol. Luca Loreto Galli, con specifico riferimento a quanto indicato





586 17 DIC. 2010. Bz

nella allegata tavola Carta della idoneità territoriale, di seguito riportate in carattere corsivo: *Il progetto risulta pressoché totalmente inserito all'interno di aree idonee (indicate con il colore bianco), solo limitate porzioni di opere accessorie (viabilità di accesso, parcheggio, area a verde) a verde che ricadono all'interno della campitura indicata con il colore giallo "Aree con acclività media, idonee con prescrizioni", in cui sarà opportuno, in occasione degli scavi predisporre opere di sostegno al versante che potranno essere identificate con muri in c.a. e/o opportune gabbionate;*

2. Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi nella fase di preparazione del sedime del terreno alle quote previste, sia riutilizzato e sistemato stabilmente sul posto. Il materiale proveniente dalla demolizione dei fabbricati fatiscenti presenti, e il materiale proveniente dagli scavi in esubero siano smaltiti nel rispetto della normativa vigente (art. 186 del D.Lg.svo 152/2006), attraverso un apposito Piano di gestione delle Terre;
3. Gli scavi e gli sbancamenti, dovranno essere seguiti immediatamente dalle opere di consolidamento e di sostegno eventualmente necessarie, opportunamente drenate a tergo e dotate di opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, da mantenersi costantemente efficienti;
4. Siano eseguite, preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e/o esecutivi dei singoli comparti edificatori, dettagliate indagini geognostiche e/o prove geotecniche in situ: Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, saranno finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni;
5. Siano eseguite, indagini geofisiche dirette per la conoscenza delle Vs30, ai fini della individuazione della Categoria del Suolo di Fondazione, secondo quanto indicato dal DM Infrastrutture del 14.01.2008, accertando l'eventuale fattore di amplificazione sismica della risposta locale;
6. I risultati delle indagini geotecniche e geofisiche di cui ai precedenti punti, saranno utilizzati nella scelta del tipo di fondazione più idonea, in relazione alle caratteristiche architettoniche delle diverse strutture da realizzare e dei carichi trasmessi al terreno;
7. Le fondazioni dovranno raggiungere i livelli vulcanici più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche con differente risposta sismica, prevedendo in ogni caso l'asportazione della coltre superficiale di depositi di alterazione;
8. Per la realizzazione dei parcheggi e la sistemazione delle aree esterne dovrà essere accuratamente progettata la regimazione delle acque superficiali mediante idonee linee di raccolta, e smaltimento verso le linee di compluvio naturali; per la realizzazione/sistemazione dello stradello, venga utilizzato materiale drenante, al fine di garantire un adeguato smaltimento delle acque meteoriche;



9. Nelle aree dei cantieri principali e nelle aree di stoccaggio materiali, sia in fase esecutiva che gestionale, siano realizzate tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la sicurezza sui luoghi e la stabilità del suolo;
10. Siano scrupolosamente rispettati gli interventi di mitigazione riportati nell'Indagine vegetazionale a firma del progettista Dr. For. Alessio Telloni;
11. Siano utilizzate per la sistemazione a verde le specie autoctone riportate nell'indagine vegetazionale;
12. Siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull'area in oggetto, con particolare riferimento a quelli: ambientali (V.I.A., Valutazioni d'incidenza), urbanistici, paesistici, archeologici, Vincolo Idrogeologico e di usi civici;
13. La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare: D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14.01.2008 denominato "Norme Tecniche per le Costruzioni"; Circolare Ministero Infrastrutture del 05.08.2009; DGR Lazio 387 del 22.05.2009;

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 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Fr e Lt, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 185586 del 06.08.2010, 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 di iniziativa privata, in variante al P.R.G. vigente, proposto dalla Società Quadrel S.r.l., in località "Il Loreto" per l'ampliamento di una struttura esistente denominata "Le Querce – Casa dei Nonni", adottato dall'Amministrazione di Manziana (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 07.09.2009 sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni 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

D E L I B E R A

di approvare il Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata, in variante al P.R.G. vigente, proposto dalla Società Quadrel S.r.l., in località "Il Loreto" per l'ampliamento di una struttura esistente denominata "Le Querce – Casa dei Nonni", adottato dall'Amministrazione di Manziana (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 07.09.2009, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area 2B.5 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Fr e Lt, della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 185586 del 06.08.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato



586 17 DIC. 2010 M

A, ed in conformità con le condizioni e le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

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

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati :

- Tav. 1/3 Relazione descrittiva
- Tav. 2/3 Carta Tecnica Regionale – Piano Territoriale Paesistico – planimetria catastale d'intervento – stato urbanistico attuale – variante urbanistica
- Tav. 3/3 Schema di convenzione
- Tav.1 zonizzazione, stralcio tav.B del P.T.P.R., estratto di mappa catastale, planimetria generale
- Tav.2 planimetria quotata e planimetria generale, rete fognaria e allacciamento alla rete idrica
- Tav.3 pianta a quota -7.30 : piano seminterrato
- Tav.4 pianta a quota -3.30 : piano terra
- Tav.5 pianta a quota -0.00 : piano primo
- Tav.6 pianta a quota +3.40 : piano secondo
- Tav.7 pianta a quota +6.35 : piano terzo
- Tav.8 prospetti Sud-Ovest, Sud-Est, Nord, Est
- Tav.9 dimostrazione delle superfici e dei volumi in progetto
- Tav.10 relazione tecnico descrittiva
- Relazione tecnica

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 21 DIC. 2010





REGIONE LAZIO

ALLEG. alla DELIB. N. **586**
DEL **17 DIC. 2010**

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

ALLEGATO A

Prot. **185586** - 6 AGO. 2010



IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

OGGETTO: COMUNE DI MANZIANA (RM)

Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata, proposto dalla Società Quadrel S.r.l. in variante al P.R.G. in Località "Il Loreto".

D.C.C. n.31 del 07/09/2009

L.R. n.22/97 art.4 - L.R. n.36/87 art.4 - parere paesaggistico / urbanistico.

Vista la nota n.1875 del 01/02/2010, pervenuta in data 04/02/2010 ed assunta al protocollo con il n.29498, con la quale il Comune di Manziana ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi allo strumento attuativo in oggetto.

Con successive note il Comune di Manziana ha provveduto ad integrare l'istanza, in ultimo con nota n.11902 del 17/06/2010, pervenuta in data 22/06/2010 ed assunta al protocollo con il n.2B/14/157564 del 02/07/2010.

PREMESSO

Il Comune di Manziana, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.857 del 10/09/2004, ha adottato, ai sensi della L.R. n.22/97, con D.C.C. n.31 del 07/09/2009, con le procedure semplificate di cui all'art.4 della L.R. n.36/87, il progetto definitivo del *Programma Integrato di riqualificazione urbanistica in variante al P.R.G. dell'area in località Loreto, di proprietà delle Società Quadrel S.r.l. e Il Loreto S.r.l., destinata attualmente a servizi privati indirizzati al turismo ed indicata nella zonizzazione del P.R.G. vigente come sottozona F3*. Il Programma prevede l'ampliamento della esistente struttura denominata "Le Querce - Casa dei Nonni".

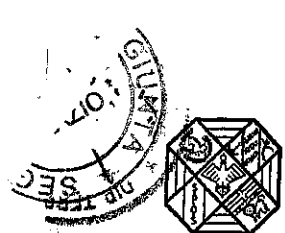
Avverso la approvazione del suddetto progetto è stata presentata una osservazione, che il Comune ha provveduto a controdedurre, ritenendola non accoglibile, come risulta dalla D.C.C. n.50 del 30/11/2009.

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

- D.C.C. n.31 del 07/09/2009 di adozione.
- Copia degli atti di pubblicazione degli atti di adozione e degli elaborati di progetto.
- D.C.C. n.50 del 30/11/2009 di controdeduzione alle osservazioni pervenute nei termini.

A : proposta di Programma Integrato

- TAV 1/3 Relazione descrittiva
- TAV 2/3 Stralci: C.T.R. - P.T.P.R. - planimetria catastale d'intervento - stato urbanistico attuale - variante urbanistica
- TAV 3/3 Schema di convenzione
- Atti di proprietà



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR – LT

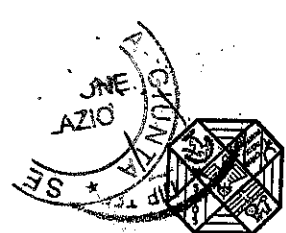
B: progetto definitivo dell'intervento edilizio

stato attuale

- Tav.1 zonizzazione, stralcio tav.B del P.T.P.R., estratto di mappa catastale, planimetria generale

stato futuro

- Tav.2 planimetria quotata e planimetria generale, rete fognaria e allacciamento alla rete idrica
 - Tav.3 pianta a quota -7.30 : piano seminterrato
 - Tav.4 pianta a quota -3.30 : piano terra
 - Tav.5 pianta a quota -0.00 : piano primo
 - Tav.6 pianta a quota +3.40 : piano secondo
 - Tav.7 pianta a quota +6.35 : piano terzo
 - Tav.8 prospetti
 - Tav.9 dimostrazione delle superfici e dei volumi
 - Tav.10 relazione tecnico descrittiva
-
- Relazione tecnica (agronomica) redatta al fine di accertare la corretta perimetrazione dell'area boscata come indicato nell'art.38 del T.C. della N.T.A. del P.T.P. ambito 3.
 - Certificazione, rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica comunale, con nota n.11446 del 14/06/2010, ai sensi dell'art.10 della L.R. n.24/98, in relazione alla corretta perimetrazione dell'area boscata e del relativo vincolo paesaggistico.
 - Parere favorevole condizionato, rilasciata dalla Regione Lazio Area Difesa del Suolo, con nota prot. n.083736 (fasc.7691), ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01.
 - Parere favorevole, rilasciata dalla Azienda USL RM F, con nota prot. n.3271 del 12/11/2007, in materia igienico sanitaria, relativo all'ampliamento della casa di riposo "Le Querce – Casa dei Nonni".
 - Certificazione, rilasciata dal Responsabile dell'Area Tecnica comunale, con nota n.979 del 18/01/2010, ai sensi della L.R. n.59/95 in relazione alla inesistenza di Usi Civici.
 - Nulla osta, rilasciata dall'Ufficio Geologico della Provincia di Roma, con nota n.1142 del 24/01/2008, in relazione al vincolo idrogeologico ex R.D.L. n.3267/23 e ss.mm.ii..
 - Parere di conformità, rilasciata dal competente Polo di Prevenzione Incendi Monte Mario, del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma, con nota n.230934 (fasc.3388/Mar) del 02/08/2007, in materia di prevenzione degli incendi, relativo all'ampliamento della casa di riposo già autorizzata con Certificato n.231255 del 20/11/2003.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

CONSIDERATO

Il Comune di Manziana è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n.857 del 10/09/2004.

Con atto di C.C. n.31 del 07/09/2009 il Comune ha adottato un Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata ai sensi della L.R. n.22/97 per la riqualificazione urbana di un'area, all'interno di un più ampio ambito già destinato a servizi e sede della Casa di Riposo "Le Querce Casa dei Nonni", in località Il Loreto, zona di accesso del centro abitato di Manziana.

Il Programma Integrato di Intervento, nel rispetto dei principi della Legge n.179 del 17/02/1992 e secondo la disciplina della L.R. n.22 del 26/06/1997, è un Piano Attuativo dello Piano Regolatore Generale e come tale può essere proposto in difformità dallo stesso, ai sensi degli artt.4 e 5 della L.R. n.36 del 02/07/1987.

Il Programma Integrato riguarda le aree libere all'interno della più vasta proprietà del proponente, per una estensione di circa 7.112 mq, in prossimità della esistente Casa di Riposo "Le Querce", già destinata a Residenza Sanitaria Assistita, per la realizzazione dell'ampliamento dell'edificio e di nuovi servizi.

È intenzione del proponente costruire minialloggi per ospitare coppie di anziani autosufficienti, un centro benessere con piscina coperta e nuove aree di parcheggio, a servizio della struttura.

Dal punto di vista della correttezza delle scelte intraprese, nell'ambito della riconosciuta competenza in materia del governo del proprio territorio, si prende atto che la valutazione del progetto da parte della Amministrazione comunale si basano sul tentativo di contemperare i leciti interessi del Soggetto privato con quelli della Collettività, nello spirito della Legge n.179/92 e della L.R. n.22/97.

Il Soggetto privato ottiene, in difformità dal P.R.G., la possibilità di ampliare le strutture esistenti da realizzare su area comunque già classificata urbanisticamente e destinata a Servizi di altra natura. Sulla superficie di intervento sono presenti diverse strutture, le quali dovranno essere demolite per consentire l'edificazione del nuovo edificio in adiacenza a quello esistente.

Si procede di fatto a dare un nuovo assetto riqualificante dell'intero ampio lotto.

La riqualificazione che favorisce i leciti interessi del privato proponente viene affiancata ad una "dote" a favore della Collettività che l'Amministrazione comunale ha positivamente valutato e considerato nel contesto di un complessivo bilancio delle aspettative, nei limiti consentiti dalle citate normative nazionali e regionali.

In tal senso si evidenziano:

- la riqualificazione di un tessuto urbano, che nel più ampio contesto ha una prevalente vocazione residenziale, adiacente ad una frequentatissima zona commerciale, già compromesso e densamente costruito, e nel contempo dotato di elevate caratteristiche di pregio ambientale;
- il diretto beneficio pubblico della messa a disposizione al Comune, a favore delle fasce più disagiate di anziani, di due posti letto e un posto nel centro diurno, per la durata di 6 anni,
- l'indiretto beneficio pubblico derivante dalla compartecipazione della Società proponente alla realizzazione della nuova scuola elementare, in corso di finanziamento, in procinto di approvazione definitiva, per il tramite di un contributo straordinario volontario e convenzionato prima del rilascio dei titoli abilitativi.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Dal punto di vista urbanistico le previsioni, secondo il vigente P.R.G., classificano le aree oggetto del Programma Integrato come Zona F - Sottozona F3 *servizi privati indirizzati al turismo*, in cui gli interventi sono disciplinati dall'art.40.3 delle N.T.A.. In tale sottozona è consentita l'attuazione le modalità, gli indici ed i limiti di cui all'art.8 della L.R. n.72/75 e Hmax = 10,00 m.

La realizzazione dell'ampliamento progettato è difforme dalle possibilità che la attuale classificazione urbanistica consente nella area disponibile, ne consegue la necessità di approvare il Programma Integrato in variante al P.R.G..

Si ritiene necessario osservare che la variante al P.R.G. si realizza esclusivamente per il tramite della approvazione dello strumento attuativo nel suo insieme senza produrre indipendenti riclassificazioni urbanistiche rispetto al P.R.G..

Inoltre, come stabilito dall'art.4 della L.R. n.36/87, l'esame del programma integrato ha per oggetto esclusivamente la variante allo strumento urbanistico generale contenuto nello strumento attuativo stesso. Pertanto la variante al P.R.G. relativa all'edificio scolastico all'esterno del strumento attuativo, avrà corretta definizione tramite specifica procedura, ad esempio previa ordinaria variante ai sensi dell'art.10 della Legge n.1150/42.

La Casa di Riposo è disposta sulla una dolce pendice collinare, con pendenza più marcata sul lato dell'accesso su Via Casale delle Grazie.

Le aree appartengono ad un più ampio ambito, che presenta una edificazione a carattere prettamente residenziale, costituita da case basse mono e plurifamiliari con giardino. Nelle immediate vicinanze esiste la caserma dei Carabinieri ed una vasta area commerciale con vari esercizi dotati di ampi parcheggi su strada.

La zona è caratterizzata dal punto di vista ambientale dalla evidente presenza della prospiciente vasta area boscata denominata la *Macchia di Manziana*.

L'ambito è già completamente urbanizzato.

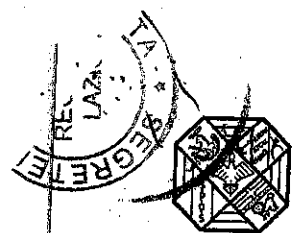
La proprietà si sviluppa lungo la via di accesso al centro abitato, Via Roma, con accesso su Via del Casale delle Grazie e su Via Pisciarelli.

Il Programma Integrato prevede la realizzazione di un edificio, in adiacenza a quello esistente, già destinato all'ospitalità di anziani dotati di vari livelli di autosufficienza, per il soddisfacimento di diverse funzioni:

- attrezzature per il benessere fisico e psichico degli anziani con palestra, piscina, locali per fisioterapia e riabilitazione sanitaria;
- spazi aggregativi per le attività di svago, accessibili da Via Casale delle Grazie;
- minialloggi, disposti su due livelli, che assumeranno le caratteristiche di "residenze protette" con la possibilità di godere di una relativa autonomia e del supporto derivante dagli adiacenti servizi per gli anziani.

Il volume totale da realizzare è pari a 7.920,30 mc su una superficie fondiaria, asservita totalmente all'intervento, di 7.112,00 mq.

Le previsioni edificatorie proposte nel Programma Integrato, come già detto, non sono conformi alle previsioni di P.R.G., sia per destinazione che per dimensioni, stabilite nella sottozona F3.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

La approvazione del Piano Attuativo avviene, pertanto in variante al P.R.G., secondo la procedura e nei limiti precedentemente indicati, con la conseguente proposta di modifica di classificazione: da Sottozona F3 "servizi privati indirizzati al turismo" a Sottozona F9 "servizi pubblici di interesse comune".

La sottozona F9 è disciplinata dall'art.42.1 delle N.T.A. del P.R.G..

Sinteticamente in tale sottozona è consentita la realizzazione di attrezzature sociali e assistenziali con indice fondiario $If = 2,00$ mc/mq e $h_{max} = 8,00$ m.

La realizzazione per intervento diretto dei servizi è consentita ai Soggetti privati previa convenzione con il Comune.

L'indice di edificabilità fondiaria, che deriva dal calcolo del rapporto tra volumi di progetto e superficie fondiaria asservita all'intervento, e pari a $If = 7.930,30/7.112,00 = 1,11$ mc/mq, risulta inferiore a quanto sarebbe consentito in sottozona F9.

La approvazione in variante al P.R.G. del Programma Integrato non determina la possibilità di un futuro adeguamento con l'ampliamento fino ai limiti consentiti dalla sottozona F9 così come stabilito nel relativo articolo di N.T.A..

Si voglia pertanto considerare che di fatto l'area assume la classificazione urbanistica di sottozona F9 con un indice fondiario ridotto rispetto alle previsioni di P.R.G. e sarà da considerare satura a seguito degli interventi progettati nel Programma Integrato.

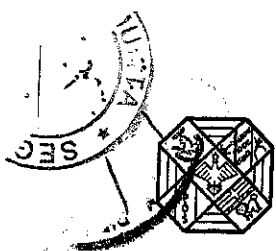
In merito alla dotazione di standard, si ravvisa che in sottozona F9 sono realizzati gli interventi che assumono natura di servizi di cui dal D.M. n.1444/68 e l'intervento comporta la realizzazione delle aree a parcheggio di pertinenza, a servizio degli utenti dell'ampliamento, nella misura prevista nell'art.42.1 delle N.T.A. di P.R.G., dimensionati secondo le indicazioni dell'art.18 della Legge n.765/67 (1/10 Vol), con le riserve previste delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, per un totale di 792,03 mq.

Dal punto di vista paesistico, l'ambito interessato dall'intervento ricade nel vigente P.T.P. n.3. relativo ai Laghi di Bracciano e Martignano, approvato con D.G.R. n.4473 del 20/07/1999.

L'ambito non risulta sottoposto al vincolo, ai sensi del D.Lgs n.42/04, derivante dalla presenza di beni d'insieme ex Legge n.1497/39. La assenza di tale vincolo è confermata nel P.T.P.R. adottato con DG.R. n.556/07 e successiva D.G.R n.1025 del 21/12/07.

Sono, altresì, presenti in zona beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 c.1 lett.b) del D.Lgs n.42/04 (beni diffusi), corrispondenti alle seguenti aree tutelate per legge:

- art.142 c.1 lett.g) del D.Lgs n.42/04, area boscata, che la progettazione indica come erroneamente perimetrata sia nel P.T.P. che nel P.T.P.R. adottato, con la disciplina di cui all'art.10 della L.R. n.24/98 e dell'art.8 del Testo Coordinato (T.C.) delle N.T.A. di P.T.P. n.3 approvato con D.G.R. n.4473 del 30/07/1999.
- art.142 c.1 lett.m) del D.Lgs n.42/04, area di interesse archeologico, che lambisce la parte sud corrispondente all'accesso su Via Piscarelli, con la disciplina di cui all'art.13 della L.R. n.24/98 e dell'art.11 del suddetto T.C..



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Gli effettivi interventi di ampliamento previsti in progetto non interessano direttamente le suddette aree.

L'area boscata è stata sottoposta ad apposito studio agronomico, agli atti del Comune con prot. n.18604/2010 ed approvato contestualmente al progetto definitivo, al fine di definire la sua esatta perimetrazione, e la relativa certificazione comunale, rilasciata ai sensi dell'art.10 della L.R. n.24/98.

Lo studio agronomico ha accertato che l'area oggetto del Programma Integrato di Intervento non ricade in area boscata.

La presenza dal vincolo archeologico, che marginalmente interessa l'area del Programma Integrato di Intervento, anche se non direttamente oggetto di evidenti interventi, comporta che in sua corrispondenza ogni modifica dello stato dei luoghi sia subordinata alla autorizzazione paesistica di cui all'art.146 del D.Lgs n.42/04, previo parere della competente Soprintendenza archeologica per le nuove costruzioni.

Le aree non risultano all'interno del perimetro del Parco Naturale Regionale del Complesso Lacuale di Bracciano e Martignano, che riguarda marginalmente ad est il territorio del Comune di Manziana, e sono esterni alle Zone ZPS, che si riscontrano sia sul territorio del Parco Naturale che sulla vicina "Macchia di Manziana".

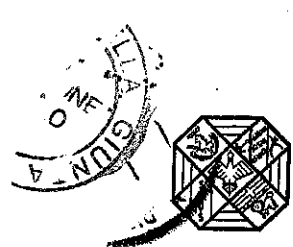
In merito alle previsioni del P.T.P.R. adottato, con D.G.R. n.556/07 e successiva D.G.R n.1025 del 21/12/07, si rileva che viene confermata l'inesistenza del vincolo ex L.1497/39 nonché la presenza dei beni diffusi tutelati per legge corrispondenti alla adiacente area boscata, dalla quale gli interventi sono esterni, e dell'area di interesse archeologico, i cui vincoli sono disciplinati rispettivamente dall'art.38 e dall'art.41 delle N.T.A. di P.T.P.R.. Il contesto vincolato è in parte classificato come *paesaggio naturale* e come *paesaggio degli insediamenti urbani*, che si estende sull'edificato nelle vicinanze dell'area d'intervento.

La certificazione, ai sensi dell'art.10 della L.R. n.24/98, sulla presenza del bosco esclude dall'area di intervento la parte vincolata che comporterebbe la disciplina di tutela, d'uso e valorizzazione del corrispondente paesaggio, che pertanto non esplica efficacia sul Programma Integrato che, secondo la corretta perimetrazione, ne ha escluso la trasformazione. In sintesi le aree effettivamente boscate e vincolate sono esterne al Programma Integrato di Intervento così come progettato.

In merito alle osservazioni si rileva che è pervenuta al Comune una sola osservazione, entro i termini. Con D.C.C. n.50 del 30/11/2009, il Comune ha controdedotto la suddetta osservazione proponendone il non accoglimento per le motivazioni descritte nella deliberazione stessa. Preso atto delle controdeduzioni comunali e considerate le ipotesi previste dall'art.10 della L. n.1150/42 e ss.mm.ii., si ritiene di poter concordare con le controdeduzioni del Comune, di cui alla D.C.C. n.50 del 30/11/2009, per le motivazioni in essa descritte.

In conclusione si ritiene necessario esprimere le seguenti prescrizioni:

- i progetti esecutivi del Piano così assentito, unitamente alle connesse opere di urbanizzazione primaria, eventualmente ricadenti nella zona sottoposta a vincolo di cui al art.142 c.1 lett.m) del D.Lgs n.42/04, e corrispondenti all'accesso su Via Pisciarelli, sono assoggettati alla successiva



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

- autorizzazione ai sensi dell'art.146 del succitato D.Lgs. e preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica.
- Deve essere mantenuta integra la adiacente zona boscata, come perimetrata dal relativo studio agronomico, e riportata in progetto, ed esclusa dalla superficie fondiaria dell'intervento, provvedendo, se necessario, allo spostamento della piscina come suggerito nella nota comunale attestante la presenza del vincolo ai sensi dell'art.10 della L.R. n.24/98 (Prot. n.11446 del 14/06/2010).
 - All'atto del rilascio del titolo abilitativo la superficie fondiaria deve essere interamente asservita all'intervento a seguito del quale il lotto diventerà saturo, senza ulteriore capacità edificatoria.
 - L'approvazione ai sensi dell'art.4 della L.R. n.36/87 in variante al P.R.G. del Programma Integrato di Intervento non produce indipendenti riclassificazioni urbanistiche.

Tutto quanto sopra premesso e considerato si esprime nell'ambito esclusivo della propria competenza il

PARERE

che il Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata, proposto dalla Società Quadrel S.r.l. in variante al P.R.G. in Località Il Loreto, adottato dal Comune di Manziana con D.C.C. n.31 del 07/09/2009, in difformità al vigente P.R.G., è ammissibile dal punto di vista paesaggistico ai sensi del c.3 dell'art.16 della Legge n.1150/42, e meritevole di approvazione ai sensi e con gli effetti dell'art.4 della L.R. n.22/97, con la procedura di cui all'art.4 della L.R. n.36/87, con le prescrizioni indicate nelle precedenti considerazioni.

Il Funzionario
(Ing. Leandro Cigarini)

Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)

