



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/02/2011

=====

ADDI' 18/02/2011 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	LOLLORRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	XALCOTTI	Luca	"
STRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
SCONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI FAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: DI FAOLANTONIO

DELIBERAZIONE N. 55

Oggetto:

Comune di San Vito Romano (Rm). Variante Urbanistica per la realizzazione di una "Fattoria Sociale" in località Arcatura di San Vito Romano. Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21.04.2009. Approvazione.





55 18 FEB. 2011 R

**Oggetto: Comune di San Vito Romano (Rm).**

Variante Urbanistica per la realizzazione di una "Fattoria Sociale" in località Arcatura di San Vito Romano.

Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21.04.2009.

**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;

**VISTO** il D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, art. 19 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 San Vito Romano (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 890 del 24.02.1987;

**VISTA** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 21.04.2009 con la quale il Comune di San Vito Romano (Rm), ha adottato la Variante al P.R.G., da Zona Agricola E1 a Zona Servizi F1, per la realizzazione di una "Fattoria Sociale" in località Arcatura di San Vito Romano;

**ATTESO** che a seguito della pubblicazione degli atti relativi alla variante di che trattasi, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni-opposizioni, come si evince dalla D.C.C. n. 140 del 13.07.2009;

**VISTA** la nota n. 2874 del 22.06.2009 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma G, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene Pubblica e Ambiente di Palestrina, in merito alla variante di cui in argomento, ha espresso parere igienico sanitario favorevole ai soli sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 a condizione che il bagno e lo spogliatoio siano separati ed adeguatamente areati;



55 18 FEB. 2011 *DR*

**VISTA** la nota n. 129444 del 25.05.2010 con la quale l'Assessorato Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha espresso *parere favorevole, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01(ex art. 13 L. 64/74), sulla formulazione della Variante al P.R.G. per la realizzazione di un fabbricato da adibire a servizi (Fattoria Sociale), nel Comune di San Vito Romano, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica del Geol. Giorgio Berardi, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato.*
2. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura del progetto definitivo. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo.*
3. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso si raccomanda di utilizzare il substrato arenaceo litoide, come piano di posa delle fondazioni.*
4. *Sulla base delle indagini di dettaglio, descritte al punto n. 2, dovrà essere effettuata un'analisi di stabilità dei versanti nella situazione ante e post operam, secondo la vigente normativa, finalizzata anche alla verifica di tenuta degli scavi. Nel caso in cui detta analisi non risulti favorevole, dovrà essere realizzata una paratia di pali, adeguatamente drenata a tergo, messa in opera prima delle operazioni di scavo.*
5. *A causa della presenza di possibili scorrimenti idrici superficiali, è necessario accertare che il piano di fondazione non sia interessato da oscillazioni del livello di falda; a tale scopo dovranno essere installati idonei piezometri, sui quali dovrà essere eseguito il monitoraggio dei livelli idrici, per un congruo lasso di tempo; nel caso in cui si accerti l'interferenza della falda sulle fondazioni, sarà necessario adottare fondazioni indirette su pali.*
6. *Le acque meteoriche dovranno essere completamente e razionalmente regimate, convogliate in condotte e corsi d'acqua esistenti, evitando fenomeni di erosione, scolo improprio e ristagno; inoltre la venuta d'acqua, segnalata dal Geol. Giorgio Berardi, dovrà essere adeguatamente canalizzata e allontanata dall'area di sedime del fabbricato.*
7. *Siano adottate opere di sostegno provvisionali, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano*



55 18 FEB. 2011 *h*

*necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno opportunamente drenate a tergo.*

8. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06, dalla D.g.R. Lazio 816/06, dal D.Lgs. 4/2008 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28.12.2007.*
9. *Il Comune di San Vito Romano dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii. e del D.Lgs. 4/2008.*
10. *Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS o di un SIC, il Comune di San Vito Romano dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.*
11. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde.*
12. *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 e in particolare:*
  - *D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14.01.2008 denominato "Norme Tecniche per le Costruzioni e circolare applicativa del 2 febbraio 2009";*
  - *D.G.R. Lazio 387/09 e D.G.R. 835/09;*

**VISTA** la nota del 23.06.2010 con la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito Romano (Rm) ha attestato che l'intervento relativo alla variante di che trattasi non rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale e che lo stesso non ricade all'interno di un'Area Protetta, di una ZPS o di un SIC;

**VISTA** la nota del 14.07.2010 con la quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Vito Romano (Rm) ha attestato che l'area interessata dalla più volte richiamata variante al P.R.G., distinta in catasto al foglio 5 - particella 32/p, non è gravata da usi civici e non appartiene al demanio collettivo ed è di proprietà del medesimo Comune;

**CONSIDERATO** che gli atti relativi al progetto in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi degli art. 5 e 6 della L.R. 02.07.1987, n.36, all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina;

**VISTA** la relazione istruttoria n. 184337/2009 del 12.11.2010, con la quale la predetta Area della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha ritenuto che l'intervento in esame, in variante al P.R.G., per la realizzazione di una "Fattoria Sociale" in località Arcatura di San Vito Romano, sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella stessa riportati;

**RITENUTO** di condividere e fare propria la predetta relazione dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina della Direzione Regionale



55 18 FEB. 2011 R

Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente delibera (Allegato A), di cui costituisce parte integrante;

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

**all'unanimità**

### **DELIBERA**

Di approvare la Variante al P.R.G., da Zona Agricola E1 a Zona Servizi F1, per la realizzazione di una "Fattoria Sociale" in località Arcatura di San Vito Romano adottata dal Comune di san Vito Romano (Rm) con delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21.04.2009 secondo le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella relazione istruttoria n. 184337/2009 del 12.11.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Progetto è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa / Quadro Tecnico Economico;
- Rilievo Topografico;
- Planimetria catastale, planimetria del lotto, progetto architettonico;
- Relazione geologica e geologico-tecnica;
- Computo metrico estimativo, elenco prezzi;
- Rilievo fotografico dell'area di intervento;
- Dati Tecnici Variante Urbanistica;

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

  
Allegato

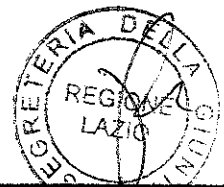
IL PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI  
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 21 FEB. 2011





ALLEG. alla DELIB. N. 55 *rc*  
 DEL 18 FEB. 2011



**REGIONE  
LAZIO**

Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

**ALLEGATO A**

Roma, li **12 NOV. 2010**

184337/2009

**IL DIRETTORE REGIONALE  
(ARCH. DEMETRIO CARINI)**

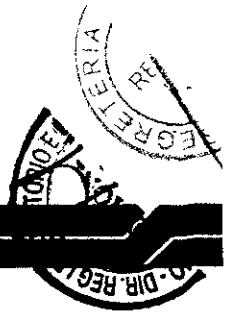
**Oggetto: Comune di San Vito Romano (Rm).**  
 Realizzazione di una "Fattoria Sociale" in località Arcatura di San Vito Romano.  
 Approvazione progetto definitivo dell' intervento e proposta di variante urbanistica da  
 Zona Agricola EI a Zona Servizi FI.  
 Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21.04.2009  
 DPR 327/01 art. 19

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

Con nota n. 5629 del 21.09.2009, in atti, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso la documentazione e gli elaborati relativi al progetto in argomento, redatto in variante alle previsioni del vigente PRG, per la predisposizione del parere di competenza.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Delibera di Consiglio Comunale n.19 del 21.04.2009 "Realizzazione di una "Fattoria Sociale" in località Arcatura di San Vito Romano. Approvazione progetto definitivo dell' intervento e proposta di variante urbanistica da Zona Agricola EI a Zona Servizi FI" ;
2. Avviso dell'avvenuta pubblicazione degli atti all'albo pretorio e del relativo deposito;
3. Delibera di Giunta Comunale n. 140 del 13.07.2009 "Presa d'atto della non presentazione di osservazioni sul progetto fattoria sociale - variazione al PRG.";
4. Certificazione Generale della Regione Lazio, Assessorato Agricoltura e Foreste-Caccia e Pesca, prot. 5543 del 31.07.1989 (Usi Civici);
5. Parere igienico sanitario ASL Roma G prot. 2874 del 22.06.2009;
6. Richiesta parere di competenza art. 89 DPR 380/2001 prot. 3608 del 11.06.2009;
7. Elaborati tecnici:
  - a. Relazione tecnica illustrativa / Quadro Tecnico Economico;
  - b. Rilievo Topografico;
  - c. Planimetria catastale, planimetria del lotto, progetto architettonico;
  - d. Relazione geologica e geotecnica-tecnica;
  - e. Computo metrico estimativo, elenco prezzi;
  - f. Rilievo fotografico dell'area di intervento;
  - g. Dati Tecnici Variante Urbanistica;



Dalla verifica formale della documentazione svolta dall'Area Amministrativa di Supporto, è stata riscontrata l'assenza del parere di cui all'art. 89 del Dpr 380/01 e della Dgr n. 2649/99 (ex art. 13 legge 64/74) e degli elaborati grafici ad esso allegati, ed altre lievi inadempienze.

Con la nota prot. n. 184337 del 06.10.2009, l'Area Amministrativa di Supporto, ha chiesto all'Amministrazione comunale di integrare la pratica con i documenti mancanti e di regolarizzare quelli trasmessi.

Con nota prot. 137402 del 11.06.2010, l'Area Amministrativa di Supporto ha trasmesso a questa Area Tecnica la documentazione per il prosieguo dell'iter Amministrativo. Contestualmente ha richiesto all'Amministrazione Comunale di verificare se l'intervento rientri tra quelli soggetti a Verifica o a Valutazione di Impatto Ambientale.

L'Amministrazione Comunale con nota n. 3908 del 23.06.2010, acquisita agli atti con prot. 156897 del 02.07.2010, ha attestato che l'intervento non rientra tra quelli soggetti a verifica o a Valutazione di Impatto Ambientale e che lo stesso non ricade all'interno di un'Area Protetta, di una ZPS o di un SIC.

Con nota prot. 169489 del 20.07.2010, l'Area Amministrativa di Supporto ha trasmesso a questa Area Tecnica la ulteriore documentazione fatta pervenire dal Comune: Attestazione Usi civici/demanio collettivo; Certificato di destinazione urbanistica; NTA zona F.

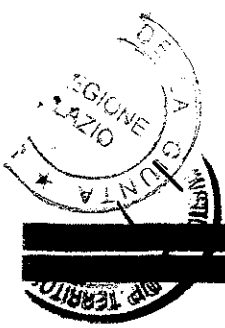
Con nota prot. 174135 del 23.07.2010, l'Area Amministrativa di Supporto ha trasmesso a questa Area Tecnica la nota dell'Amministrazione Comunale n. 3677 del 14.06.2010, acquisita agli atti con prot. 174.135 del 23.07.2010, con cui invia il parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 rilasciato dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo prot. 129444 del 25.05.2010.

## **PREMESSO**

Il Comune di San Vito Romano è dotato di PRG approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 890 del 24.02.1987.

Il terreno interessato dal progetto per la realizzazione del fabbricato da adibire a "Fattoria Sociale", ubicato in località Arcatura, è distinto in catasto al foglio 5 particella 32 parte, ha una superficie di mq 33.380, ed è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica: Zona Agricola E sottozona E1;

L'intervento in argomento è finalizzato alla realizzazione della struttura volta all'integrazione di persone disabili e/o svantaggiate attraverso percorsi terapeutici, riabilitativi e di integrazione sociale, utilizzando il metodo di lavoro della terapia occupazionale e sfruttando le risorse agricole ed ambientali del territorio.



Il progetto prevede l'edificazione di un manufatto costituito da un solo piano fuori terra composto da tre vani quali: - sala comune di 26,13 mq; - bagno e spogliatoio di 9,95 mq; e - magazzino di 9,95 mq, nonché un porticato di 9,13 mq, per complessivi 270,54 mc.

L'intervento, approvato con la delibera in oggetto, per la porzione del terreno distinto in catasto al foglio 5 particella 32 pari a circa mq 10.000, comporta la variante alle previsioni urbanistiche vigenti, che passa da "Zona E – sottozona E1" a "Zona F – sottozona Fattoria Sociale" con gli indici ed i parametri di progetto.

## **CONSIDERATO**

L'area di intervento, come emerge dalle tavole della serie E/1 del PTP ambito n. 9 – *Castelli Romani*, non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004.

Anche il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con gli atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, per l'area in questione, come riportato nella Tavola B, non individua alcun bene paesaggistico.

L'amministrazione Comunale ha precedentemente acquisito i pareri propedeutici e necessari all'approvazione dell'opera stessa da parte degli organi competenti in materia.

Il progetto presentato non è subordinato al parere paesistico per l'assenza di beni paesistici nell'area di intervento; tuttavia, al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare necessario che l'opera rispetti le seguenti prescrizioni:

1. Siano previsti solo gli sbancamenti strettamente necessari per le trasformazioni previste dal progetto.
2. Conservazione e rafforzamento delle alberature di pregio esistenti nell'area di intervento. I progetti di nuove strade o di adeguamento delle strade esistenti devono prevedere una adeguata alberatura dei margini;
3. Materiali, finiture e colori del manufatto dovranno essere in armonia con i caratteri edilizi propri della zona agricola circostante.

## **RITENUTO**

In ragione di quanto disposto dall'art. 5 della legge regionale n. 36/87, che regola le procedure accelerate di approvazione delle opere pubbliche adottate ai sensi ex lege 1/78 ora abrogata e sostituita dal DPR 327/2001 art. 19, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, numero 1) della legge regionale 8.11.77 n. 43, come modificata dalla legge regionale 38/99, previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

Per quanto riguarda gli aspetti propriamente urbanistici, la variante in esame può ritenersi ammissibile considerato che l'obiettivo dell'intervento in oggetto, seppure sia quello di realizzare un servizio pubblico previa modifica della zonizzazione, è volto comunque alla conservazione del contesto agricolo, sia per gli aspetti terapeutici (prevedendo attività agricole), che per la tipologia edilizia adottata.

In relazione a quanto precede, tenuto conto che l'opera in questione ha il carattere di urgenza ed indifferibilità considerata la sua natura, questa Direzione Regionale esprime il

**PARERE**

che la variante al PRG, per la porzione del terreno distinto in catasto al foglio 5 particella 32 pari a circa mq 10.000, per la realizzazione di un fabbricato da adibire a "Fattoria Sociale", in località Arcatura, adottata dal Comune di San Vito Romano con la delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 21.04.2009, con cambio di destinazione da "Zona E - sottozona E1" a "Zona F - sottozona Fattoria Sociale", con gli indici ed i parametri di progetto, sia meritevole di approvazione, con le prescrizioni sopra esplicitate.

Le tavole del vigente PRG, dovranno essere aggiornate.

FUNZIONARIO  
Arch. Vittorio PERGOLINI



DIRETTORE  
Arch. Demetrio CARINI

