



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 13/05/2011

=====

ADDI' 13/05/2011 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	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Argela	"	MATTEI	Marco	"
BUNTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZAZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: BIRINDELLI - BUNTEMPO - FORTE - MALCOTTI - SENTINELLI

DELIBERAZIONE N. 208

Oggetto:

Comune di Anguillara Sabazia (RM). Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, in località "I Grassi". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15, del 11 Marzo 2008. Approvazione.





208 13 MAG. 2011 M

OGGETTO: Comune di Anguillara Sabazia (RM)
Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, in località "I Grassi".
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15, del 11 Marzo 2008.
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;
VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 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 Anguillara Sabazia (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 3475 del 26.07.1978;
VISTA la deliberazione consiliare n. 15 del 11.03.2008, con la quale il Comune di Anguillara Sabazia (Rm) ha adottato la Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, in località "I Grassi";
ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, sono state presentate n. 11 osservazioni, in ordine alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione commissariale n. 28 del 9.03.2009;
RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38, e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 178/1 reso nella seduta del 25.03.2010, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante quale Allegato A,





208 13 MAG. 2011 R

ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, le prescrizioni, le limitazioni e le integrazioni nello stesso riportate, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

VISTA la nota n. 98118 del 16.04.2010 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Anguillara Sabazia (Rm) copia del suddetto voto n. 178/1 del 2010 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 51 del 22.12.2010 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia (Rm) ha recepito interamente le modifiche apportate con il citato parere n. 178/1/2010 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 25049 del 19.05.2008 con la quale la Direzione Regionale all'Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha espresso - ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. 380 del 6 giugno 2001 parere favorevole, sulla Variante Speciale in argomento, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. siano rispettate le indicazioni presenti nella relazione geologica, a firma del dott. geol. Giuliano Ronga;
2. sia esclusa dall'edificazione l'area caratterizzata da superficialità della falda freatica come cartografata nella tavola T10 della relazione geologica e nella tavola 3 - Vincoli territoriali programmi urbani, del progetto di Piano;
3. prima di dare attuazione al piano, tenendo conto anche delle preesistenze residenziali e produttive all'intorno, dovrà essere preventivamente valutata la portata di acque bianche immessa nei ricettori idrici a seguito dell'impermeabilizzazione delle superfici comprese nel piano di zona e, laddove sia necessario, dovranno essere progettati adeguati interventi mirati a rimuovere tutte le situazioni di insufficienza idraulica;
4. prima di dare attuazione al piano, anche tenendo conto delle preesistenze residenziali e produttive all'intorno, dovrà essere adeguatamente dimensionato un sistema di smaltimento in pubblica fognatura;
5. il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico;
6. le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare su materiale di riporto;
7. dovranno essere realizzate tutte le opere provvisorie e/o definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque sia in fase di esecuzione dei lavori, sia successivamente al termine dei lavori stessi;
8. la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti;
9. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;



208 13 MAG. 2011 *fr*

10. nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che possano compromettere la stabilità dell'ammasso;
11. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate con adeguate tecniche di ingegneria naturalistica, in attuazione della Deliberazione di Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996;
12. l'Ente attuatore del piano dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa dell'assetto idrogeologico delle aree comprese nel piano stesso e nelle aree contermini;
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:
Circ. Regione Lazio n. 3317 del 29.10.1980;
Circ. Regione Lazio n. 2950 del 11.9.1982;
Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;
D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003 e normative tecniche per le costruzioni in zona sismica e nota esplicativa dell'Ordinanza emanata dal Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri in data 04 giugno 2003;
D.G.R. n. 766 del 01/08/2003;
D.M. Infrastrutture 14.1.2008 "Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni".
14. siano osservate le indicazioni del dott. agr. Marco Olivieri;
15. siano utilizzate, per l'arredo verde, specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica,
16. sia riutilizzato, per la ricostituzione del verde, lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi;
17. siano realizzati siepi e/o filari arborei costituite da specie autoctone, lungo il perimetro delle proprietà;
- Qualora l'area interessata dal Piano di Lottizzazione in oggetto interessi aree classificate come S.I.C., Z.P.S. Parchi Regionali o altre aree naturali soggette a regime vincolistico, dovranno essere acquisite anche le necessarie autorizzazioni previste dalle norme di gestione delle aree stesse.
- VISTA la nota n. 135728/D3/3D/26 del 29.07.2009 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale. Credito – Ufficio Usi Civici e Demani Collettivi ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante Speciale di Recupero "I Grassi" del Comune di Anguillara Sabazia (Rm) a condizione che:





208 13 MAG. 2011 *PR*

1. venga tenuto conto delle norme contenute nell'articolo "Aree di demanio e private gravate da usi civici" imposte con il precedente parere prot. n. 163231 del 28.10.2008;
2. vengano stralciate dal Piano le aree di demanio civico interessate da previsioni di carattere edificatorio e per servizi, qualora il Settore Tecnico della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, non ritenga le compromissioni di tali aree necessarie ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, con contestuale declassamento a zona Agricola "E";
3. Il Comune di Anguillara Sabazia applichi le norme previste nella presente variante ad avvenuta sistemazione dei fondi occupati, secondo le vigenti disposizioni in materia di usi civici, ivi comprese quelle ad esso delegate.

Si ribadisce, inoltre, che i terreni di demanio collettivo appartenenti al Comune di Anguillara Sabazia, aventi previsione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale o industriale potranno essere oggetto di Permesso di Costruire, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'articolo 8 della Legge regionale n. 6 del 27.01.2005;

VISTA la nota n. 2692/3.7 Sisp F2-F3 del 16.11.2009, con la quale l'Azienda USL RMF ha espresso, per quanto di propria competenza, parere igienico sanitario favorevole, in merito alla Variante Speciale di che trattasi;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 178/1 del 25.03.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

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

All'Unanimità

DELIBERA

di approvare la Variante Speciale per il recupero dei nuclei abusivi in località "I Grassi", adottata dal Comune di Anguillara Sabazia (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 11.03.2008, con le modifiche, le prescrizioni, le limitazioni e le integrazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 178/1 del 25.03.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.



208 13 MAG. 2011. *Pa*



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

La Variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Tav.1 relazione tecnica;
- Tav.2 inquadramento urbanistico;
- Tav.3 vincoli territoriali - programmi urbani;
- Tav.4 consistenza edilizia e rete viaria esistenti;
- Tav.5 sevizi a rete esistenti - profili;
- Tav.6 documentazione fotografica;
- Tav.7 comprensori d'intervento - piano particellare;
- Tav.8 zonizzazione;
- Tav.9 viabilità - elementi tecnici;
- Tav.10 sevizi a rete - urbanizzazioni;
- Tav.11 planovolumetrico;
- Tav.12 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav.13 schemi di convenzione;

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



Alegato A

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

ROMA 17 MAG. 2011





ALLEG. alla DELIB. N. ²⁰⁸
13 MAG. 2011
DEL



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*



ALLEGATO A

Direttore Regionale
Territorio e Urbanistica
arch. Demetrio Carini

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 178/1, del 25 Marzo 2010.

Relatore:
arch. Marco Rocchi

OGGETTO: Comune di ANGUILLARA SABAZIA (RM)
Variante speciale per il recupero dei nuclei abusivi, in località "I Grassi".
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15, del 11 Marzo 2008.
Riferimento L. 1150/42 e L.R. 28/80.

IL COMITATO

Vista la nota n. 14495 del 25/05/2009, pervenuta in data 29/05/2009 ed assunta al protocollo con il n. 100267, con la quale il Comune di Anguillara Sabazia ha qui trasmesso gli Atti e gli elaborati tecnici relativi alla Variante Speciale in oggetto.

PREMESSO

Il Comune di Anguillara Sabazia è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 3475 del 20/06/1978 e successive Varianti Stralcio.

Con D.C.C. n. 48 del 23/12/2006 ha adottato una Variante Generale al P.R.G., attualmente in corso di approvazione.

Con D.C.C. n. 15 del 11/03/2008 ha adottato ai sensi e con gli effetti degli artt.4 e 9 della L.R. n. 28/80 la Variante Speciale Attuativa denominata Piano di Recupero della località "I Grassi".

Avverso la suddetta adozione sono pervenute undici osservazioni, che il Comune ha provveduto a controdedurre come risulta dalla D.C.C. n. 28 del 09/03/2009.

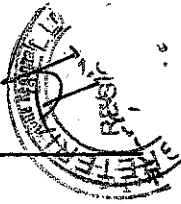
La documentazione relativa al Progetto di Variante di che trattasi risulta costituita dai seguenti Atti ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n. 15 del 11/03/2008 di adozione della Variante Speciale Attuativa e relativi Atti ed attestazioni di pubblicazione;
- D.C.C. n. 28 del 09/03/2009 di controdeduzione alle osservazioni e copia delle stesse con relativo registro;
- Tav.1 relazione tecnica;
- Tav.2 inquadramento urbanistico;
- Tav.3 vincoli territoriali - programmi urbani;
- Tav.4 consistenza edilizia e rete viaria;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



- Tav.5 sevizi a rete esistenti – profili;
- Tav.6 documentazione fotografica;
- Tav.7 comprensori d'intervento - piano particellare;
- Tav.8 zonizzazione;
- Tav.9 viabilità - elementi tecnici;
- Tav.10 sevizi a rete – urbanizzazioni;
- Tav.11 planivolumetrico;
- Tav.12 Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav.13 schema di convenzione;

La Variante in esame ha ottenuto dal competente Ufficio regionale il Parere favorevole condizionato in merito alla presenza di Usi Civici ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95 con la nota dell'Ufficio Usi civici e Demanio collettivo Prot. n. 135728 del 29/07/2009.

La Variante in esame ha ottenuto, inoltre, dal competente Ufficio regionale il Parere favorevole condizionato in merito agli aspetti geomorfologici ai sensi della D.G.R. n. 2649/99 e dell'art.89 del D.P.R. n.380/01 con la nota dell'Area Difesa del Suolo Prot. n. 25049 del 19/05/2008.

CONSIDERATO

Il Comune di Anguillara Sabazia è dotato di P.R.G., vigente, approvato con D.G.R. n. 3475/78 e di sua Variante Generale adottata con D.C.C. n. 48/06, in corso di approvazione.

Il Comune ha adottato ai sensi della L.R. n. 28/80, così come modificata dalla L.R. n. 7/04, vigente al momento dell'adozione, la Variante Speciale Attuativa relativa ad un nucleo edilizio abusivo sorto in località "I Grassi", in contrasto con la destinazione di Zona E1 Agricola normale prevista nello strumento urbanistico.

Le previsioni si pongono in Variante urbanistica nei confronti dello strumento generale vigente e sono stati previsti nella sua Variante Generale più recentemente adottata tanto da potersi considerare come una anticipazione della stessa.

La zona viene perimetrata e sottoposta a Piano di Recupero con le procedure previste dall'art. 4 e seguenti della L.R. n. 28/80, in particolare ai sensi e con gli effetti dell'art. 9 della L.R. stessa, prevedendo, cioè, la sua attuazione in modo diretto senza procedere a ulteriori Piani Particolareggiati.

Il recupero riguarda una porzione del territorio agricolo posto ad est del confine comunale e limitrofo con il comune di Roma. In tale località l'edificazione abusiva è stata oggetto delle ricorrenti sanatorie edilizie intercorse negli ultimi venti anni. La natura degli edifici realizzati è prettamente residenziale.

La presenza di circa cinquanta abitazioni definisce la rilevanza socio-economica che deve ricorrere nei casi di recupero dei nuclei abusivi.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio*

L'Amministrazione comunale ha inteso inoltre indirizzare il recupero urbanistico dell'area più vasta investendo con la Variante sia lotti liberi per il completamento residenziale che le aree adiacenti per il reperimento degli standard, così come le attività agricole in dismissione che risultano obiettivamente incompatibili con la nuova vocazione prevalentemente residenziale nel rispetto della comune volontà, sia pubblica che dei privati interessati.

È perseguita la razionale integrazione nel territorio tenuto conto della prossima realizzazione della strada di collegamento Anguillara - Cesano, dell'immediata attuazione dell'adiacente Piano di Zona adottato ad ovest, oltre il fosso della Fontane, delle previsioni adottate nella Variante Generale al P.R.G. riguardante i terreni posti a sud, con zone di Servizi Privati e per le attività produttive, delle previsioni delle adiacenti aree del Comune di Roma dove è prevista la nuova "centralità urbana di Cesano".

Le previsioni sono compatibili con i vincoli presenti sul territorio.

In sintesi il perimetro del Piano di Recupero racchiude, suddividendoli in comparti edificatori:

- lotti edificati, le cui costruzioni sono oggetto di sanatoria edilizia;
- lotti su cui si prevede l'edificazione ai fini abitativi stabiliti in modo da tendere ad un razionale inserimento dell'insediamento nel territorio anche tramite un'operazione di ricucitura urbana che tenga conto delle condizioni al contorno;
- alcune attività agricole (con in evidenza un allevamento di suini), la cui complessa e problematica gestione ha indotto a ritenere indispensabile la sua dismissione per il definitivo recupero ai fini abitativi della località tenuto conto dei continui e rilevanti problemi igienico-sanitari.

All'interno della perimetrazione risultano anche presenti altre attività agricole sia di coltivazione che di allevamento ovinicolo con relativi manufatti quali stalle, magazzini, fienili, ovili coperti e scoperti. Tali destinazioni sono riconvertite in modo compatibile ed in accordo con le decisioni assunte nella Variante adottata e secondo le convenzioni che dovranno essere stipulate per singoli comparti edificatori.

In particolare, a carico del comparto afferente l'attuale allevamento di suini, è la realizzazione di gran parte della viabilità principale e secondaria e del Verde Pubblico, con la relativa cessione delle aree. Per controparte viene assegnato un indice fondiario superiore a quello riconosciuto per gli altri comparti, nel rispetto dei limiti imposti dalla L.R. n. 28/80. La cessazione dell'allevamento è accompagnato dal contestuale recupero ambientale delle aree, previa bonifica dei terreni e dei fossi, prevedendo tali operazioni nelle obbligatorie convenzioni.

L'area è servita da viabilità pubblica, in parte sterrata, ed è adiacente al tracciato della strada di collegamento tra Anguillara Sabazia e Cesano prevista in un progetto recentemente approvato e già oggetto di finanziamento regionale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio



La viabilità interna serve tutti i lotti edificati previa l'istituzione di servitù tra privati, intervenuta o da avvenire prima del rilascio dei titoli abilitativi.

Sia la viabilità interna che quella esterna sono oggetto di adeguamento a carico dei comparti edificatori previsti nel Piano di Recupero.

Tutti gli edifici esistenti sono abitabili ed agibili dotati di adduzione idrica dal pozzo consortile o dal pozzo singolo privato, serviti da rete elettrica e telefonica nonché di smaltimento regolare delle acque nere tramite una rete completa ed efficiente di fognatura pubblica recentemente realizzata dal Comune con fondi della Provincia di Roma, il cui recapito è il vicino depuratore pubblico gestito da Acea Ato 2.

Dal punto di vista orografico si prende atto che l'ambito si sviluppa in un'area pianeggiante ad est del comprensorio con incremento della quota verso ovest.

Si rileva che allo stato della pianificazione territoriale di bacino, di cui al relativo Piano stralcio del Bacino Tevere per l'Assetto Idrogeologico, non si evidenziano aree di rischio idraulico e di rischio frane.

In merito agli aspetti geologici il Parere espresso dal competente Ufficio regionale, indicato in premessa, conferma le indicazioni di idoneità espresse nello studio approvato posto a base della progettazione della Variante con una prescrizione di mantenimento di inedificabilità di una porzione dell'ambito sul suo lato est.

Si confermano, per quanto di competenza della scrivente area, le suddette prescrizioni che qui si intendono per intero richiamate.

La presenza di una zona, indicata sia nella relazione geologica (tav. T10) che nella Tav. 3 della Variante in esame, in cui risulta elevata la probabilità di superficialità della falda freatica, suggerisce la prescrizione cautelativa del vincolo di inedificabilità sulla stessa zona, a prescindere dalla destinazione d'uso che la Variante propone.

Si ritiene, pertanto, che le aree interessate dal suddetto problema possano mantenere la classificazione proposta, senza possibilità di procedere ad alcuna trasformazione edilizia se non a seguito di accertamenti specifici e da eventuale ulteriore Parere favorevole della competente Direzione regionale.

Dal punto di vista urbanistico:

- la superficie interessata dalla Variante Speciale e dal Piano di Recupero è di circa 248.000 mq;
- il P.R.G. vigente classifica le aree come Zona E1 Agricola normale;
- la perimetrazione del nucleo abusivo discende da una prima Variante Speciale approvata dal C.C. con Deliberazione n. 89/2003, e successiva Deliberazione n. 197/2006 che ne stabiliva l'adeguamento e la rettifica;
- la Variante generale al P.R.G., adottata con D.C.C. n. 48 del 23/12/2006, classifica le aree come Zona L1 Piani di Recupero Urbano Adottati.

L'attuazione della Variante speciale attuativa e del Piano di Recupero avviene in base all'art. 9 della L.R. n. 28/80, il quale stabilisce che l'intervento diretto può



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

avvenire previa formazione di comprensori di intervento, formati ai sensi dell'art. 23 della Legge n. 1150/42, con convenzioni, da stipularsi tra Comune e Consorzi tra privati appositamente creati, che stabiliscano gli obblighi per l'ottenimento dei permessi di costruire.

I comprensori di intervento sono cinque, A1, A2, A3, B4, B5, sottoposti a due diversi schemi di convenzione tipo, A e B.

I comprensori A1, A2 e A3 hanno la finalità di cedere parte delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché la realizzazione della quota parte delle opere stesse secondo le ripartizioni indicate nella Tav.10 – Servizi a Rete.

In essi la presentazione ed approvazione di una progettazione complessiva estesa all'intero comprensorio potrà essere suddivisa in più permessi di costruire successivi.

L'indice dei comprensori di tipo A variano come segue:

- IT = 0,43 mc/mq per il comprensorio A1;
- IT = 0,50 mc/mq per il comprensorio A2;
- IT = 0,52 mc/mq per il comprensorio A3.

I comprensori B4 e B5 sono suddivisi in 78 lotti, parte dei quali sono sottoposti all'obbligo di cessione gratuita delle aree per realizzare le opere di urbanizzazione primaria.

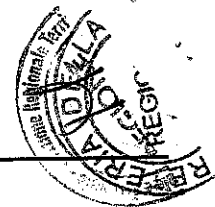
All'interno dei comprensori B4 e B5 vengono ulteriormente distinti tra loro lotti di tipo A, B e C e per servizi pubblici e privati, definiti dalla verifica dello stato di frazionamento esistente all'atto dell'adozione della Variante Speciale:

- Tipo A – edificazione satura
Con $Dt \geq 0,17$ mc/mq, in cui sono consentiti solo interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia, come definiti all'art. 3 del D.P.R. n. 380/01.
La ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione è consentita solo su immobili già regolarizzati.
- Tipo B – completamento edilizio
Con $Dt \leq 0,17$ mc/mq, in cui sono consentiti gli interventi previsti per i lotti di tipo A ed inoltre la nuova edificazione e l'ampliamento fino al raggiungimento della densità territoriale.
La nuova edificazione, l'ampliamento e la ristrutturazione, previa demolizione e ricostruzione, è consentita solo su immobili già regolarizzati.
- Tipo C – nuova edificazione
Con $Dt \leq 0,17$ mc/mq con lotto minimo di 700 mq.
La cubatura massima realizzabile è tabellata per ogni lotto in Tav. 8
- Verde pubblico e servizi pubblici
- Verde privato attrezzato e servizi privati



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



Si prevede che i lotti saturi di tipo A o interclusi che non risultano sottoposti a previsione di cessione di aree siano comunque immediatamente attuabili, fermo restando ogni altri obbligo di regolarizzazione.

La Variante Speciale in esame, con la sua nuova volumetria ed il conseguente complessivo carico urbanistico è stata considerata all'interno del dimensionamento dello Strumento Urbanistico Generale adottato con D.C.C. n.48 del 23/12/2006.

Sono stati, inoltre, stabiliti i contenuti indicati nell'art. 6 della L.R. n. 28/80, in base alla rilevazione della situazione di fatto, dalla quale risultano l'entità dei volumi degli edifici, delle attrezzature e delle infrastrutture esistenti.

La Variante prevede il raddoppio dell'attuale peso insediativo nel rispetto della normativa che limita gli interventi con l'art. 6 della L.R. 28/80, il quale in sintesi prevede:

- gli interventi sulle aree inedificate devono essere finalizzati alla riqualificazione urbanistica e si attuano attraverso comparti o comprensori d'iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle seguenti condizioni:
- l'indice di utilizzazione territoriale non può essere superiore a 0,20 mq/mq;
- le destinazioni non residenziali non possono essere complessivamente superiori al 20 per cento della nuova cubatura residenziale;
- il numero di abitanti insediabili non può eccedere quello degli abitanti insediati;
- la cessione gratuita al comune delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la nuova volumetria deve essere compresa all'interno del fabbisogno complessivo dello strumento urbanistico generale approvato o adottato.

I principali dati della Variante, confrontabili con i limiti di legge, sono contenuti nella tabella A all'interno delle N.T.A. e sono così sintetizzabili:

1.	VOL residenziale esistente	27.724,12	mc
2.	VOL non residenziale esistente	52,50	mc
3.	VOL complessivo esistente (= 1+2)	27.776,62	mc
4.	Abitanti insediati in base a 80 mc/ab(=1/80) ab	346,55	
5.	Abitanti insediabili per L.R. n.28/80 art.6 (= 4)	346,55	ab
6.	VOL residenziale realizzabile per L.R. n.28/80 art.6 mc	27.724,12	
7.	VOL non residenziale realizzabile per L.R. n.28/80 art.6	5.544,82	mc
8.	VOL da realizzare previsto nel Piano (=6+7) mc	33.158,88	
9.	Abitanti totali previsti nel Piano (=4+5)	693,00	ab
10.	VOL complessivo previsto nel Piano (=1+8) mc	60.883,00	



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Le aree per il Verde, i Servizi Pubblici ed i Parcheggi sono state reperite in misura ragionevolmente superiore ai minimi indicati dal decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che risultano pari a : $18 \text{ mq/ab} \times 693 \text{ ab} = 12.474 \text{ mq}$.

Il Progetto di variante prevede il soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici stabilendo gli standard secondo la seguente ripartizione:

- aree per Attrezzature Collettive	1.697 mq.	c.a.
- Parcheggi Pubblici	1.762 mq.	c.a.
- Verde Pubblico Attrezzato	<u>13.569 mq.</u>	<u>c.a.</u>
- cosi per complessivi	17.050 mq.	c.a.
- dotazione calcolabile procapite	24,60 mq/ab.	c.a.

La dotazione di servizi di progetto risulta superiore ai minimi sia per le singole destinazioni che nel complesso.

Si prende atto, così come rappresentato nel Parere della Direzione Regionale competente in materia di Usi Civici e Demanio Collettivo, che alcune delle particelle catastali interessate dalla Variante Speciale appartengano ancora al Demanio Collettivo comunale, non avendo attivato o ancora concluso l'iter di liquidazione e alienazione.

Le procedure di alienazione, nei modi e nei termini di cui all'art. 8 dell L.R. 27/01/2005 n. 6, devono essere concluse prima dell'ottenimento o redazione di qualunque tipo di atto edilizio abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/01.

L'ammissibilità urbanistica delle previsioni di trasformazione contenute nella Variante Speciale è condizionata all'inserimento nelle sue N.T.A. di apposito articolo che esprima chiaramente il suddetto obbligo e quanto contenuto nel parere favorevole condizionato del competente settore regionale prot. n. 135728 del 29/07/2009. Inoltre, è necessario prendere in considerazione quanto precedentemente indicato nel parere dell'Ufficio Usi civici e Demanio collettivo prot. n. 136321/08 espresso in merito alla Variante generale adottata con D.C.C. n. 48/06, in corso di approvazione, che anche in relazione alle aree in esame, ha ritenuto necessario l'inserimento di un apposito articolo nelle N.T.A. della Variante Generale.

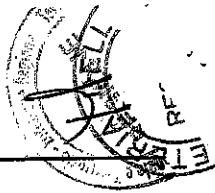
La volontà dell'Amministrazione comunale, espressa sia con l'adozione della presente Variante che con l'inserimento delle previsioni di sviluppo nella Variante Generale adottata con D.C.C. n. 15/06, consente di ritenere ammissibili i mutamenti proposti come necessari all'ordinato sviluppo urbanistico della zona sottoposta a recupero, consentendo di non stralciare le aree come indicato nelle condizioni (la n. 2) contenute nel citato Parere.

Si ritiene opportuno specificare che per l'effettiva accessibilità di tutti i lotti è necessario che il comune verifichi l'eventuale esistenza od imponga l'obbligo di istituire apposite servitù tra privati, prima del rilascio dei titoli abilitativi, su quei lotti



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



che non appaiono già serviti dalla viabilità pubblica o privata come indicato nelle tavole di progetto, tenuto conto delle osservazioni accolte ed approvate.

In merito alle precedenti considerazioni si propone la modifica delle N.T.A. di seguito indicata.

Dal punto di vista paesaggistico:

L'ambito, ricompreso nel P.T.P. n. 3, non risulta vincolato ex Legge n. 1497/39 ma risulta sottoposto a vincolo paesistico per la presenza di beni tutelati per legge ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 come segue:

- art. 142 c.1 lett.c) per la presenza della fascia di tutela del Fosso dei Grassi (n. 058_059 D.G.R. n. 211/02);
- art. 142 c.1 lett.m) per la presenza di beni tipizzati consistenti un punto e sua fascia di rispetto, indicante la presenza di emergenze archeologiche, non evidenti, nonché la fascia di rispetto di un sito posto al di fuori dell'area sottoposta a variante, a sud nel confinante territorio del comune di Roma;
- art. 142 c.1 lett.h) per la presenza di gravami di usi civici.

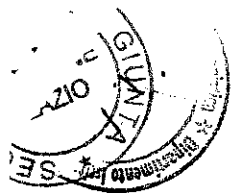
La disciplina dei suddetti vincoli è dettata rispettivamente dall'art. 7, dall'art. 11 e dall'art. 13 della L.R. n. 24/98 e ss.mm.ii. nonché dagli artt.6, 9 e 11 del testo coordinato delle N.T.A. del P.T.P. 3, approvato con D.G.R. n. 4473 del 30/07/1999.

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 di citati beni diffusi. Le aree vincolate risultano classificate, ai fini della tutela, in parte come Paesaggio degli Insediamenti Urbani con la disciplina dell'art. 27 delle N.T.A. di P.T.P.R. ed in parte come Paesaggio Agrario di Valore con la disciplina dell'art. 25 delle stesse.

Le previsioni proposte sono compatibili con la presenza marginale della fascia di rispetto del Fosso dei Grassi in virtù dell'applicazione del comma 11 dell'art. 7 della L.R. n. 24/98 con la prescrizione che le opere in essa ricadenti siano sottoposte all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/04.

Le previsioni proposte sono compatibili con la presenza dei beni archeologici in virtù della applicazione del comma 4 dell'art. 13 della L.R. n. 24/98 con la prescrizione che ogni modifica dello stato dei luoghi ricadenti in tali beni siano sottoposte all'autorizzazione paesistica ai sensi dell'art. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/04 con il preventivo Parere della competente Soprintendenza Archeologica.

Le previsioni proposte sono compatibili con la presenza di Usi Civici a condizione che, nel rispetto di quanto previsto nell'art. 11 della L.R. n. 24/98 nonché



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

contenuto nel Parere rilasciato dal competente Organo regionale in merito alla Variante in esame, indicato nella premessa, siano attuate le procedure di alienazione, nei modi e nei termini di cui all'art. 8 dell L.R. 27/01/2005 n. 6, le quali, come già espresso in merito all'ammissibilità urbanistica, devono essere concluse prima dell'ottenimento o redazione di qualunque tipo di Atto edilizio abilitativo di cui al D.P.R. n. 380/01. In merito si propone la modifica delle N.T.A. di seguito indicata.

Le previsioni in variante urbanista che attengono porzioni paesaggisticamente vincolate sono ammissibili per il combinato disposto dell'art. 27 bis della L.R. n. 24/98 e dell'art. 63 delle N.T.A. del P.T.P.R. relativi alle aree di scarso pregio paesistico, fatto salvo quanto previsto dall'art. 11, della L.R. 24/98.

In conclusione, i progetti esecutivi, che attuano ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/80 la Variante Speciale così assentita, unitamente alle connesse opere di urbanizzazione primaria, ricadenti in zona sottoposta a vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/04, sono assoggettati alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 e art. 159 del succitato D.Lgs..

Il Piano di Recupero della località i Grassi costituente la Variante Speciale attuativa ai sensi della L.R. n. 28/80, viene così confermato alle norme di P.T.P.R. ai sensi e con gli effetti dell'art. 62 delle N.T.A. dello stesso adottato con D.G.R. n. 556/2007 e n. 1025/2007.

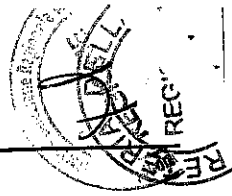
Per la corretta attuazione delle previsioni urbanistiche conformemente alle precedenti considerazioni, si ritiene necessario integrare la Zonizzazione e le Norme Tecniche di Attuazione con le seguenti modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765 del 06/08/1967.

Zonizzazione: prescrizioni e modifiche d'ufficio

Per il corretto uso dei suoli è opportuno ribadire una delle prescrizioni contenute nel citato Parere Geologico reso ai sensi dell'art. 8 9 del D.P.R. 380/01:

Limitazione all'edificazione

La porzione posta a est dell'ambito della Variante ed indicata nella Tav. 3 come "zona caratterizzata dalla superficialità della falda freatica", corrispondente ad una fascia profonda approssimativamente tra i 20 ed i 70 m, deve essere mantenuta inedificata pur contribuendo alla superficie fondiaria del relativo lotto.



N.T.A.: prescrizioni e modifiche d'ufficio

Art.5 - Destinazione d'uso delle Aree: alla fine si inserisce il seguente punto, anticipando quanto già contenuto nella Variante Generale al P.R.G. adottata ed in corso di approvazione :

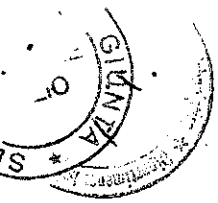
Aree sottoposte a Usi Civici e Beni Demaniali.

È vietata qualunque opera edilizia in quelle aree, indicate nell'analisi del territorio approvata con D.C.P. n.76/09, e nel Parere ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 59/95 dell'Ufficio Usi civici e Demanio Collettivo Prot. n. 135728 del 29/07/2009, che non abbiano definito le procedure di alienazione.

- Rientrano tra i Beni di Uso Civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme:*
- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di Uso Civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un Comune o di una Frazione anche se imputate alla titolarità di detti Enti;*
 - b) le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli Usi Civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;*
 - c) le terre possedute a qualunque titolo da Università ed Associazioni agrarie comunque denominate";*
 - d) le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n° 1766, scioglimento di Associazioni Agrarie, acquisito ai sensi dell'art. 22 della citata legge 1766/27;*
 - e) le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di Usi Civici comunque avvenute;*
 - f) le terre private gravate da Usi Civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della legge 1766/27.*

Le terre di Demanio Collettivo appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo Strumento Urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927.

Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al Demanio Civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della Legge n° 1766 del 16.06.1927.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di Demanio Collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune o in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articolo 8 della Legge regionale n° 6 del 27/01/2005.

Per i terreni di Demanio Collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le stesse norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 6/2005.

Non possono essere comunque alienati i terreni di "proprietà collettiva di uso civico" ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale.

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente Piano, si applicano ad avvenuta liquidazione degli Usi Civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n°. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n° 6 del 7/01/2005.

Convenzioni: proposta di integrazione e raccomandazioni

Al fine di garantire gli accessi ai lotti interni si ritiene necessario che le convenzioni siano integrate con il successivo punto inseribile tra gli oneri a carico dei privati:

Servitù

Per quei lotti che non appaiono già serviti dalla viabilità pubblica o privata, come indicato nelle tavole di progetto, tenuto conto delle osservazioni accolte, è obbligatorio istituire o dimostrare l'esistenza di servitù di accesso al fine dell'ottenimento dei titoli abilitativi in attuazione della Variante Speciale.

Viabilità pubblica

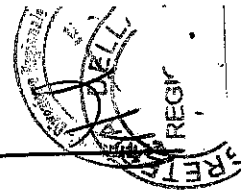
Si raccomanda la verifica della volontà dell'Amministrazione e della disponibilità delle aree, previa eventuali cessioni, e modifica a natura pubblica della viabilità indicata come privata (Tav.9) nel comparto B5 e il conseguente completamento del percorso tra Via di Ponte Fedele e Via del Frutteto.

La relativa modifica può essere inserita d'ufficio e approvata in fase di controdeuzioni comunali.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio



Osservazioni

Riguardo alle Osservazioni si rileva che sono pervenute al Comune n. 11 (undici) Osservazioni nei termini e che il Comune, con Deliberazione di Consiglio n. 28 del 09/03/2009, ha controdedotto alle stesse.

L'allegato A, "Relazione alle Osservazioni ed alle Controdeduzioni", della D.C.C. n. 28/09, contiene l'oggetto delle richieste e le motivazioni dell'accoglimento ovvero del mancato accoglimento come proposto dal progettista incaricato.

Considerate le ipotesi previste dall'art. 10 della L. n. 1150/42 e ss.mm.ii., preso atto delle Osservazioni pervenute, e delle Controdeduzioni come relazionate nella suddetta D.C.C. si ritiene di concordare con la decisione assunta dal Consiglio Comunale di non accogliere un solo punto proposto nella relazione del progettista in merito all'incremento dell'indice territoriale da 0,17 mc/mq a 0,20 mc/mq per i lotti di Tipo A e B. Tale incremento, infatti, produrrebbe un aumento della volumetria edificabile ed un conseguente incremento del numero di abitanti insediabili, a parità di dotazione procapite, che pertanto supererebbe il massimo consentito dalla L.R. 28/80 che indica tale limite nel numero di abitanti esistenti.

Si esprimono le seguenti valutazioni:

- per quanto attiene le Osservazioni di cui alla D.C.C. n. 28/09, si concorda con le Controdeduzioni come detto nel "deliberato", escludendo pertanto il punto indicato come "7.1";
- si prende atto che le modifiche conseguenti alle Controdeduzioni sono state descritte nell'allegato A alla D.C.C. n.28/09 ed apportate negli atti tecnici di cui alla D.C.C. n. 15/08 e che le stesse possono ritenersi inserite d'ufficio ai sensi dell'art.10 della L. n. 1150/42 e dell'art. 15 delle L.R. n. 43/77 a meno di quelle che attengono l'incremento dell'indice come sopra specificato;
- in particolare, con il completamento di Via del Frutteto, si ravvisa il miglioramento della viabilità pubblica interna evitando il percorso chiuso mediante la creazione dell'anello viario.

Infine si prescrive che, prima della definitiva approvazione comunale della Variante Speciale, in fase di Controdeduzioni, debba essere acquisito ai sensi dell'art. 20/f della Legge n. 833/78 e dell'art. 1, della L.R. n. 52/80, il Parere Igienico Sanitario favorevole rilasciato dalla competente Unità sanitaria locale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio", esprime, nell'ambito esclusivo della propria competenza, il

PARERE FAVOREVOLE

alla Variante speciale attuativa del nucleo abusivo in località "I Grassi", adottata dall'Amministrazione comunale di Anguillara Sabazia, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 15, del 11 Marzo 2008, ai sensi dell'art. 4 e con gli effetti previsti dall'art. 9 della L.R. 28/80 e ss.mm.ii. e con le prescrizioni, integrazioni, limitazioni e modifiche introdotte d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della legge n. 765/67, indicate nel considerato.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(*arch. Lucio Zoppi*)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(*arch. Daniela Iacovone*)

