



## GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/08/2012

-----  
ADDI' 06/08/2012 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: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 387

Oggetto:

Comune di Bracciano (Rm). Piano di Edilizia Economica e Popolare in variante al P.R.G. da attuare con Piani di Zona 167 denominati: A) "La Doganella", B) "Il Pero", C) "Fosso del Diavolo", D) "Frà Giovanni". Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 23.03.2010. Art. 4 della Legge Regionale 36/87. Approvazione.





387 - 6 AGO. 2012 R

**Oggetto:** Comune di Bracciano (Rm).

Piano di Edilizia Economica e Popolare in variante al P.R.G. da attuare con Piani di Zona 167 denominati: A) "La Doganella", B) "Il Pero", C) "Fosso del Diavolo", D) "Frà Giovanni".

Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 23.03.2010.

Art. 4 della Legge Regionale 36/87.

**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 decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 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 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 n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

Premesso che il Comune di Bracciano (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 2390 del 12.05.1980 e successiva variante generale adottata con D.G.R. n. 789 del 22.10.2009;

Vista la deliberazione consiliare n.14 del 23.03.2010, con la quale il Comune di Bracciano (Rm) ha adottato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 2 luglio 1987, n. 36, il Piano di Edilizia Economica e Popolare in variante al P.R.G., riguardante i seguenti Piani di Zona dei quattro comparti denominati: A) "La Doganella", B) "Il Pero", C) "Fosso del Diavolo", D) "Frà Giovanni";

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati è stata presentata una osservazione in ordine alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 51 del 10.09.2010;

Vista la relazione istruttoria n. 13481 del 12.01.2012, con la quale l'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia ha espresso, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 02.07.1987, n. 36, parere favorevole, per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni nella stessa contenuti, sul PEEP in variante al P.R.G. formato dai Piani di Zona relativi ai Comparti "La Doganella", "Il Pero", "Fosso del Diavolo", "Fra Giovanni";





387 - 6 AGO. 2012 *h*

**Vista** la nota datata 18.03.2010 con la quale il Dirigente del Dipartimento Tecnico del Comune di Bracciano (Rm) ha certificato che *le aree relative ai comparti "La Doganella", "Il Pero", "Fosso del Diavolo" e "Frà Giovanni", dove dovrà essere realizzato il Piano di Edilizia Economica e Popolare, non risultano assoggettate agli usi civici;*

**Vista** la nota n. 163896 del 12.07.2010, con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/99, al Piano di Edilizia Economica e Popolare legge 167/1962 Comparto "A - Doganella", a condizione che siano rispettate le prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione, contenute nello stesso ed interamente riportate nella citata relazione istruttoria n. 13481 del 12.01.2012 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia;*

**Vista** la nota n. 163961 del 12.07.2010, con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/99, al Piano di Edilizia Economica e Popolare legge 167/1962 Comparto "B - Il Pero", a condizione che siano rispettate le prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione, contenute nello stesso ed interamente riportate nella relazione istruttoria n. 13481 del 12.01.2012 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia;*

**Vista** la nota n. 128822 del 24.05.2010, con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999, al P.E.E.P. "Fosso del Diavolo" in località Traversa Borsellino nel Comune di Bracciano, a condizione che si rispettino le prescrizioni, che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione delle Norme di Attuazione, contenute nello stesso ed interamente riportate nella relazione istruttoria n. 13481 del 12.01.2012 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia;*

**Vista** la nota n. 163891 del 12.07.2010, con la quale l'Area Difesa del Suolo della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/99, al Piano di Zona P.E.E.P. "Comparto D" in località Frà Giovanni nel Comune di Bracciano, a condizione che si rispettino le prescrizioni, che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione delle Norme di Attuazione, contenute nello stesso ed interamente riportate nella relazione istruttoria n. 13481 del 12.01.2012 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia;*

**Vista** la nota n. 1477/3.7 Sisp F2-F3 del 28.07.2010 con la quale l'Azienda U.S.L. RMP - Dipartimento di Prevenzione - U.O.C. Servizio Igiene e Sanità Pubblica, ha espresso *parere igienico sanitario favorevole, ai sensi della L. 833/78 art. 20 lettera f, in merito al P.E.E.P. di che trattasi;*

**Vista** la nota datata 25.11.2010 con la quale il Dirigente del Dipartimento Tecnico del Comune di Bracciano (Rm) ha certificato che *le aree interessate dai quattro Comparti*





387 - 8 AGO. 2012 12

del P.E.E.P. di che trattasi non ricadono all'interno di Aree Naturali Protette, Z.P.S. o di S.I.C.;

**Vista** la nota n. 7049 del 01.03.2011 con la quale il Dirigente del Dipartimento Tecnico del Comune di Bracciano (Rm) ha certificato, sulla scorta della Tavola 2.09 Nord del Progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio, che le aree interessate dal P.E.E.P. in oggetto *non risultano sottoposte a tutela per pericolo di frana o di inondazione;*

**Vista** la nota n. 108921 del 11.03.2011 con la quale l'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Ambiente, in merito al P.E.E.P. in argomento, ha preso atto che *la documentazione trasmessa relativa al Piano in oggetto non contiene evidenza di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e pertanto prefigura la non assoggettabilità dello stesso alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica;*

**Ritenuto** di condividere e fare propria la sopra citata relazione istruttoria dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia, che si allega alla presente deliberazione quale allegato A;

**All'unanimità**

#### **DELIBERA**

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrale e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Piano di Edilizia Economica e Popolare in variante al P.R.G. da attuare con Piani di Zona 167 denominati: A) "La Doganella", B) "Il Pero", C) "Fosso del Diavolo", D) "Frà Giovanni", ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, adottato dal Comune di Bracciano (Rm) con deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 23.03.2010, per i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nella relazione istruttoria n.13481 del 12.01.2012 dell'Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia, che costituisce parte integrante della presente deliberazione cui è allegata sotto la lettera A, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri nella stessa interamente riportati.

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A** del presente provvedimento.

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

- Tav. n. 1      Inquadramento Territoriale e Individuazione dei vincoli dei Comparti;
  - A) "La Doganella"
  - B) "Il Pero"
  - C) "Fosso del Diavolo"
  - D) "Frà Giovanni"





387 L. 6 AGO. 2012 R

- Tav. n. 2 Individuazione dei Comparti A-B-C-D del Piano di Zona su base catastale;
- Tav. n. 3/A Rilievo dello stato di fatto e profili del terreno "La Doganella";
- Tav. n. 3/B Rilievo dello stato di fatto e profili del terreno "Il Pero";
- Tav. n. 3/C Rilievo dello stato di fatto e profili del terreno "Fosso del Diavolo";
- Tav. n. 3/D Rilievo dello stato di fatto e profili del terreno "Frà Giovanni";
- Tav. n. 4 Zonizzazione su base catastale dei Comparti: "La Doganella" - "Il Pero" - "Fosso del Diavolo" - "Frà Giovanni";
- Tav. n. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti, Regolamento per l'edificazione e Viabilità;
- Tav. n. 6 Planivolumetrico comparti: "La Doganella" - "Il Pero" - "Fosso del Diavolo" - "Frà Giovanni";
- Tav. n. 7 Schema delle Reti;
- Tav. n. 8 Tipologie Edilizie;
- Tav. n. 9 Relazione Tecnica;
- Tav. n.10 N.T.A. Norme Tecniche di Attuazione;

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

LA PRESIDENTE : F.to Renata POLVERINI

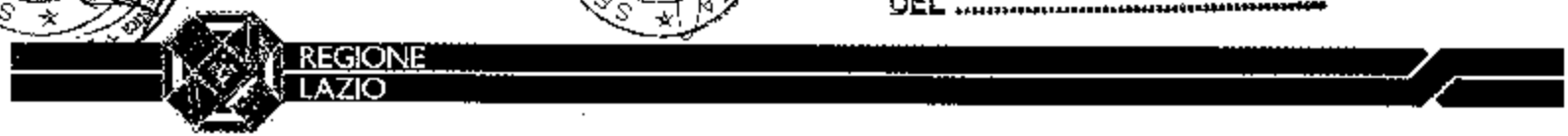
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

ROMA 6/8 AGO. 2012





ALLEG. alla Delib. n. **387** *ra*  
 - 6 AGO. 2012  
 DEL .....



AREA Urbanistica e Copianificazione Comunale Roma Capitale e Provincia

Prot. 13481 del 12.01.2012

**Allegato A**

**OGGETTO:** Comune di Bracciano (RM) – Piano di Edilizia Economica e Popolare in variante al P.R.G. da attuare con Piani di Zona 167 denominati “La Doganella”, “Il Pero”, “Fosso del Diavolo”, “Frà Giovanni” - Art.4 L.R.36/87.  
 D.C.C. n°14 del 23/03/2010.

Con nota n°39376 del 07/10/2010, assunta al protocollo della Direzione Regionale al n°224098 del 08/10/2010, il Comune di Bracciano ha trasmesso i seguenti atti ed elaborati tecnici relativi al Piano in oggetto indicato per la predisposizione dei provvedimenti di competenza:

- D.C.C. n°14 del 23/03/2010 di adozione del PEEP.;
- Tav. n. 1 Inquadramento Territoriale e Individuazione dei vincoli dei Comparti
- Tav. n. 2 Individuazione dei Comparti A),B),C),D);
- Tav. n. 3/A Rilievo dello stato di fatto e profili del terreno “La Doganella”;
- Tav. n. 3/B Rilievo dello stato di fatto e profili del terreno “Il Pero”;
- Tav. n. 3/C Rilievo dello stato di fatto e profili del terreno “Fosso del Diavolo”;
- Tav. n. 3/D Rilievo dello stato di fatto e profili del terreno “Frà Giovanni”;
- Tav. n. 4 Zonizzazione su base catastale dei Comparti A), B), C), D);
- Tav. n. 5 Partizione e Modalità d’uso delle aree e dei lotti, Regolamento per l’edificazione e Viabilità;
- Tav. n. 6 Planivolumetrico compartimenti A), B), C), D);
- Tav. n. 7 Schema delle Reti;
- Tav. n. 8 Tipologie Edilizie;
- Tav. n. 9 Relazione Tecnica;
- Tav. n.10 Norme Tecniche di Attuazione;
- Avviso di Deposito della D.C.C. n. 14/10 e degli atti amministrativi e tecnici;
- Manifesto;
- Certificato di avvenuto deposito;
- Registro protocollo Osservazioni;
- Osservazione del Sig. Giovanni Perugini;
- D.C.C. n°51 del 10/09/2010 di esame della osservazione/opposizione e relative controdeduzioni;
- Documentazione del geologo relativa ai 4 Comparti;
- Relazione Geologica sulle caratteristiche del terreno di fondazione;
- Indagine Vegetazionale;
- Studio idrogeologico idraulico tratto terminale fosso Quarto di Frà Giovanni;
- Certificazione del Dirigente del Dipartimento Tecnico del Comune di Bracciano con la quale, vista l’Analisi del Territorio Comunale redatta per la Variante Generale al

PRG, si certifica che le aree, relative ai comparti "La Doganella", "Il Pero", "Fosso del Diavolo", "Frà Giovanni", dove dovrà essere realizzato il Piano di Edilizia Economica e Popolare, non risultano assoggettate agli usi civici;

- Certificazione del Dirigente Dipartimento Tecnico del Comune relativo a insussistenza vincoli relativi a Area Naturale Protetta, di Zone SIC e ZPS;
- Nota prot. n°1477/3.7 Sisp F2-F3 del 28/07/2010 della Azienda Unità Sanitaria Locale – Servizio Igiene e Sanità Pubblica – RMF, con la quale viene espresso parere di competenza favorevole dal punto di vista igienico – sanitario;
- Note, con le quali il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del Suolo – ha espresso, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n. 380/01 e D.G.R. n°2649 del 18/05/1999, pareri favorevoli con prescrizioni rispettivamente per i Piani di Zona :
  - "La Doganella" nota prot. n°163896 del 12/07/2010 fascicolo 7724/A13;
  - "Il Pero" nota prot. n°163961 del 12/07/2010 fascicolo 7749/A13;
  - "Fosso del Diavolo" nota prot. n°128822 del 24/05/2010 fascicolo 7750;
  - "Frà Giovanni" nota prot. n°163891 del 12/07/2010 fascicolo 7751.

## **INQUADRAMENTO GENERALE**

Dall'esame della documentazione si possono desumere gli elementi di inquadramento generale di seguito riportati:

Il Comune di Bracciano, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n°789 del 22/10/2009, ha adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale. n°14 del 23/03/2010 il Piano per l'Edilizia Economica Popolare (PEEP ), in variante al P.R.G. vigente, costituito dai "Piani di Zona 167" di quattro comparti denominati: A) "La Doganella", B) "Il Pero", C) "Fosso del Diavolo", D) "Frà Giovanni".

Il suddetti comparti risultano individuati su aree ritenute idonee alla formazione del PEEP a seguito dell'esito di un Bando Pubblico eseperto con successo dal Comune nel 2009, bando rivolto all'acquisizione di disponibilità gratuita di aree da destinare a Piano di Zona ai sensi della legge 167/62.

Il Bando, con il quale venivano stabilite le modalità di compensazione a fronte della cessione bonaria al Comune delle aree proposte dai vari proprietari, prevedeva di poter proporre anche aree ricadenti in zona agricola, purchè aventi determinate caratteristiche riguardanti tra l'altro la loro localizzazione in prossimità ed in collegamento con l'edificato esistente.

Con l'applicazione del sistema perequativo di compensazione, verrà attribuita, ai singoli proprietari delle aree ricadenti nei suddetti comparti A), B), C) e D), una quota del 30% della volumetria residenziale complessiva e delle relative aree fondiarie, individuate su specifici sub-comparti, a fronte della cessione gratuita al Comune di tutte le aree afferenti alle cubature, sia residenziali (70%) che non residenziali (100%), nonché delle aree destinate agli standard urbanistici e quelle afferenti alle opere di urbanizzazione primaria.

### **IPOTESI DI FABBISOGNO ABITATIVO**

Dalla relazione del Piano si evince che per la quantificazione del fabbisogno abitativo complessivo da destinare a edilizia economica e popolare, il Comune ha ritenuto corretto procedere ad una stima del fabbisogno di edilizia economica e popolare con una previsione vicina al limite minimo del 40% definito dall'art. 2 della legge n°10 del 28/01/1977.

Come risulta dalla seguente tabella, tale fabbisogno minimo di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), risulta pari a n. 1.351,60 abitanti, in considerazione del 40% dell'incremento di abitanti riscontrato nel decennio di riferimento 1998- 2008, decurtato della ERP realizzata nel decennio.

STIMA DEL FABBISOGNO DI ERP RIFERITA ALL' ULTIMO DECENNIO					
ABITANTI a dic 1998	ABITANTI dic 2008	incremento abitanti nel decennio	fabbisogno ERP 40% (40-70)	ERP realizzata nel decennio n ab	fabbisogno MINIMO ERP n ab
13.665	18.159	4.494	1.797	446	1.351

A fronte del fabbisogno minimo stimato, il programma prevede la possibilità di un insediamento dedicato all'edilizia residenziale pubblica (ERP) per 1366,85 abitanti, che sommati ai 446 abitanti, raggiungono il 40,34% superiore al 40% minimo previsto dalla normativa vigente, come si deduce dalla seguente tabella:

PREVISIONE COMPLESSIVA ABITANTI ERP				
MC ERP	N°AB.	N° ab. PdZ nel decennio	TOTALE	percentuale
98.413,77	1.366	446	1.812	40,34

Considerato che la media dei componenti dei nuclei familiari risulta pari a 2,37 si deve ritenere di poter realizzare un insediamento abitativo di ERP per 577 nuclei familiari (1.367/ 2,37).

## DESCRIZIONE DEL PIANO

Il programma di intervento P.E.E.P. di Bracciano consegue la propria fattibilità ad esito del bando esperito per l'acquisizione dei terreni. I terreni, resi disponibili in osservanza al bando pubblico sono:

- L'area, definita come Comparto A)- la Doganella, ricompresa tra la strada provinciale Braccianese Claudia, la nuova bretella provinciale e Montebello;
- L'area, definita come comparto B)- il Pero ubicata a confine tra la strada provinciale Castel Giuliano e il nuovo centro commerciale;
- L'area, definita come comparto C)- fosso del Diavolo situata tra i Cappucini, via dell'Omo Morto e Cinquilla;
- L'area, definita come comparto D)- Frà Giovanni ricompresa tra la strada provinciale Braccianese Claudia e via di Frà Giovanni ;

Queste aree, secondo l'attuale destinazione di zona E1 agricola ordinaria prevista dal vigente PRG, assumeranno la destinazione urbanistica di zona C4 - zona P.E.E.P. la cui attuazione sarà regolata dalle specifiche N.T.A., allegate al P.E.E.P., di cui fanno parte integrante e sostanziale.

Il piano particolareggiato, articolato in 4 comparti unitari d'intervento, prevede all'interno di ciascun comparto, anche le cubature attribuite ai singoli proprietari delle aree cedute desunte dallo scorporo del 30% dalla cubatura complessiva realizzabile e definite in base agli indici di fabbricabilità territoriale variabili da 0,82mc/mq a 1,22mc/mq , come da TAB.5:

Le cubature destinate a edilizia residenziale libera (EL) sono state localizzate all'interno dei vari Piani così da consentire la loro attuazione in modo autonomo, rispettando comunque le relative previsioni urbanistiche e utilizzando tipologie uniformi alle previsioni della limitrofa edilizia residenziale pubblica.

Gli abitanti insediabili (EL), che non sono considerati ai fini del soddisfacimento minimo di E.R.P., concorrono comunque ai fini degli standard urbanistici complessivi del piano, tenendo conto della differente corrispondenza del

vano/abitante per le diverse destinazioni residenziali (privata e pubblica) e considerando che ad ogni abitante corrispondono:

- 72 mc per la parte di residenziale di edilizia pubblica;
- 80 mc per la parte di edilizia privata;
- 20 mc per la cubatura non residenziale.

La superficie territoriale complessiva dei 4 Piani di Zona pari a mq 183.167, in relazione ad un'indice di fabbricabilità territoriale medio dei suddetti Piani pari a 0.95mc/mq, definisce una cubatura complessiva pari a mc 174.697,34 .

La cubatura complessiva residenziale del piano pari a mc 139.757,87 (174.697,34x0.80) risulta così suddivisa:

- 1) mc 98.413,77 destinata ad edilizia residenziale pubblica (139.757,87 x 70%);
- 2) mc 41.344,10 destinata ad edilizia libera (139.757,87 x 30%).

Mentre la cubatura non residenziale pari a mc 34.939,47 (174.697,34x0.20) risulta totalmente destinata al Comune.

Entrambe le cubature risultano ulteriormente specificate nella seguente tabella:

DIMENSIONAMENTO ABITATIVO SULLE AREE DISPONIBILI -ERP - EL									
COMPARTI PEEP	sup.terr.	ind. Terr. mc/mq	mc totali	mc res. Tot.	mc non res. Tot.	mc ERP res	n° abitanti ERP 72mc/ab	mc resid. Privati	n° abitanti EL 80mc/ab
	a	b	c (axb)	d (c x 0,80)	e (c x 0,20)	f (70%d)	g (f/72)	h (30%d)	g (h / 80)
A	81.016	0,82	66.433,12	53.148,50	13.286,62	37.202,55	517	15.943,95	199
B	20.770	1,22	25.339,40	20.271,52	5.067,88	14.190,06	197	6.081,46	76
C	38.489	1,22	46.956,58	37.565,26	9.391,32	26.295,68	365	11.269,58	140
100%ERP	1.992	1,22	2.430,24	1.944,19	486,05	1.944,19	27		
D	40.900	0,82	33.538,00	26.830,40	6.707,60	18.781,28	261	8.049,12	100
	<b>183.167</b>	<b>0,95</b>	<b>174.697,34</b>	<b>139.757,87</b>	<b>34.939,47</b>	<b>98.413,77</b>	<b>1.367</b>	<b>41.344,10</b>	<b>515</b>

Nella seguente tabella vengono riportati gli abitanti riferiti all'edilizia residenziale pubblica e libera:

	ERP	EL	TOT
N° ABITANTI	1.367	515	1.882

D.T.  
ab/Ha 102,84

L'intervento complessivamente prevede un insediamento abitativo pari a 1.882 nuovi abitanti di cui 1.367 per l'edilizia economica e popolare e 515 per l'edilizia privata. Per una densità abitativa di 102,78 ab/ha ( 1.882/18,31) e con un indice di fabbricabilità territoriale medio pari a 0,95 mc/mq (174.697/183.167).

Di seguito vengono riportate le tabelle riferite ai Comparti A), B), C), D), con la individuazione delle consistenze riferite alle superfici fondiari dei vari sub-comparti, o lotti di intervento edilizio unitario, riguardanti l'edilizia residenziale privata libera (SL), l'edilizia residenziale pubblica (SP) e relative volumetrie, oltre al numero dei piani degli edifici da realizzare, nonché alla superficie delle aree a standard.

COMPARTO A) - LA DOGANELLA			
SUB-COMPARTI	SUP. MQ	CUBATURA MC	PIANI F.T. N.
SL 1	4.266,23	6.049,62	2
SL 2	8.196,37	9.894,32	2
<b>TOT. EL</b>	<b>12.462,60</b>	<b>15.943,94</b>	<b>2</b>
SP 1	6.187,00	6.900,00	2
SP 2	6.947,00	6.902,55	2
SP 3	7.880,00	8.250,00	2
SP 4	4.759,00	4.000,00	2
SP 5	7.792,00	6.250,00	2
SP 6	4.258,00	4.900,00	2
<b>TOT. ERP</b>	<b>37.823,00</b>	<b>37.202,55</b>	<b>2</b>
<b>TOT. ERP - EL</b>	<b>50.285,60</b>	<b>53.146,49</b>	<b>2</b>
SC 1	8.729,00	26.000,00	3



COMPARTO B)- IL PERO			
SUB-COMPARTI	SUP.	CUBATURA	PIANI F.T.
	MQ	MC	N.
SL 3	2.264,00	6.081,46	4
<b>TOT. EL</b>	<b>2.264,00</b>	<b>6.081,46</b>	4
SP 7	2.205,00	7.095,03	4
SP 8	2.225,00	7.095,03	4
<b>TOT. ERP</b>	<b>4.430,00</b>	<b>14.190,06</b>	4
<b>TOT.ERP-EL</b>	<b>6.694,00</b>	<b>20.271,52</b>	4
SIS	8936,54	12000	3

COMPARTO C) - FOSSO DEL DIAVOLO			
SUB-COMPARTI	SUP.	CUBATURA	PIANI F.T.
	MQ	MC	N.
SL 4	2.845,00	7.000,56	4
SL 5	1.400,00	2.892,86	3
SL 6	2.995,00	1.376,16	2
<b>TOT. EL</b>	<b>7.240,00</b>	<b>11.269,58</b>	4
SP 9	2.799,00	8.079,97	4
SP 10	2.680,00	8.079,96	4
SP 11	2.464,00	8.079,95	4
SATER12	1.744,00	4.000,00	4
<b>TOT. ERP</b>	<b>9.687,00</b>	<b>28.239,88</b>	4
<b>TOT.ERP-EL</b>	<b>16.927,00</b>	<b>39.509,46</b>	4
SIC	3.914,00	4.000,00	3

COMPARTO D) - FRA' GIOVANNI			
SUB-COMPARTI	SUP.	CUBATURA	PIANI F.T.
	MQ	MC	N.
SL 7	7.849,00	8.049,12	2
<b>TOT. EL</b>	<b>7.849,00</b>	<b>8.049,12</b>	2
SP 13	9.487,00	8.401,28	2
SP 14	11.052,00	10.380,00	2
<b>TOT. ERP</b>	<b>20.539,00</b>	<b>18.781,28</b>	2
<b>TOT.ERP-EL</b>	<b>28.388,00</b>	<b>26.830,40</b>	2
SC	4.936,00	9939,47	3



Nella tabella che segue vengono riportati i dati complessivi relativi al PEEP:

SUP. TER. ERP	153.351,40
SUP. FON. Res EL	29.815,60
Tot.sup terr di piano	183.167,00
SUP. FON.Res ERP	72.479,00
MC totali ERP	98.413,77
MC totali EL	41.344,10

tot sup terr	183.167,00
tot. Sup fond	128.810,14
verde pubb	29.663,71
parch pubbl	7.655,28
strade pubb	17.037,87
tot mc	190.697,34

In merito occorre evidenziare che:

- ❖ La suddivisione dei comparti è stata progettata, oltre che in base alle diverse ubicazioni delle aree, anche in base alla tipologia edilizia esistente nelle immediate vicinanze in modo da rendere omogeneo il nuovo intervento con il tessuto urbano consolidato.
- ❖ Sono stati definiti e regolamentati due comparti ( A-D ) con previsione di edilizia tipologica max n° 2 piani fuori terra in continuità di zone C di espansione edificate con tipologie simili.
- ❖ Altri due comparti ( B-C ) sono previsti per la realizzazione di tipologie a sviluppo verticale in quanto si trovano nelle vicinanze o in continuità con zone a edificazione intensiva.
- ❖ Le tipologie edilizie previste consentono di poter realizzare i tagli abitativi canonici in termini di superfici utili per l'edilizia residenziale pubblica, variabili da un minimo di 38 mq ad un massimo di 95 mq e costituiscono una indicazione di tipologia architettonica e funzionale da definire in sede di progetto edilizio.

## STANDARD URBANISTICI

Complessivamente le aree per servizi ed attrezzature pubbliche previste nel piano ammontano a mq 50.115,13, a fronte di una capacità insediativa residenziale di 1.882 abitanti teorici totali, come evidenziato nella seguente tabella:

STANDARD COMPLESSIVI PEEP		n° ab		1.882	
		DM 1444/68 18mq/ab	PROGETTO	PROGETTO	
		mq/ab	mq	mq	mq/ab
ISTRUZIONE		4,5	8.476,47	8.936,54	4,74
INT. COLLETTIVO		2	3.767,32	3.914,00	2,08
PARCHEGGI PUBBLICI		2,5	4.709,15	7.713,71	4,10
VERDE PUBBLICO		9	16.952,94	29.550,88	15,69
<b>TOTALE</b>		<b>18</b>	<b>33.905,88</b>	<b>50.115,13</b>	<b>26,61</b>



STANDARD COMPARTO A) - LA DOGANELLA -			n°ab 716		
	DM 1444/68 18mq/ab			PROGETTO	PROGETTO
	mq/ab	mq	mq	mq/ab	mq/ab
ISTRUZIONE	4,5	3.222,00	0	0	0
INT. COLLETTIVO	2,00	1.432,00	0	0	0
PARCHEGGI PUBBLICI	2,50	1.790,00	3.473,71	4,85	
VERDE PUBBLICO	9,00	6.444,00	9.442,88	13,19	
TOTALE	18,00	12.888,00	12.916,59	18,04	

STANDARD COMPARTO B) - IL PERO -			n°ab 273		
	DM 1444/68 18mq/ab			PROGETTO	PROGETTO
	mq/ab	mq	mq	mq/ab	mq/ab
ISTRUZIONE	4,5	1.228,95	8.936,54	32,72	
INT. COLLETTIVO	2	546,20	0	0	
PARCHEGGI PUBBLICI	2,5	682,75	967,00	3,54	
VERDE PUBBLICO	9	2.457,90	3.613,00	13,23	
TOTALE	18	4.915,80	13.516,54	49,49	

STANDARD COMPARTO C) - FOSSO DEL DIAVOLO -			n°ab 506		
	DM 1444/68 18mq/ab			PROGETTO	PROGETTO
	mq/ab	mq	mq	mq/ab	mq/ab
ISTRUZIONE	4,5	2.277,40	0	0	
INT. COLLETTIVO	2	1.012,18	3.914,00	7,73	
PARCHEGGI PUBBLICI	2,5	1.265,22	1.756,00	3,47	
VERDE PUBBLICO	9	4.554,79	11.466,00	22,66	
TOTALE	18	9.109,58	17.136,00	33,86	

STANDARDS COMPARTO D) - FRA' GIOVANNI -		n° ab	361	mq/ab	
	DM 1444/68 18mq/ab			PROGETTO	PROGETTO
	mq/ab	mq	mq	mq/ab	mq/ab
ISTRUZIONE	4,5	1.626,55	0	0	0
INT. COLLETTIVO	2	722,91	0	0	0
PARCHEGGI PUBBLICI	2,5	903,64	1.517,00	4,20	
VERDE PUBBLICO	9	3.253,10	5.029,00	13,91	
TOTALE	18	6.506,21	6.546,00	18,11	

Le superfici a standard urbanistici, nella misura minima inderogabile pari a complessivi 18 mq/ab, sono quelle da destinare alle seguenti funzioni:

Asili nido e scuole materne, complessi per l'istruzione superiore, mercati di quartiere, chiese ed edifici di culto, impianti sportivi, attrezzature culturali, attrezzature sanitarie, parcheggi, aree verdi di quartiere.

Nelle previsioni del PEEP detti servizi, oltre ad assorbire il fabbisogno indotto dalle nuove edificazioni, sono stati previsti in ccedenza, sia per sopperire alle carenze di standard riscontrate negli ambiti limitrofi ai Comparti in progetto, sia per integrare la funzionalità dei Servizi esistenti.

Come infatti si evince dalla tabella generale viene garantita una dotazione complessiva di standard pari a 26,60 metro quadrato ad abitante (mq 50.115/ ab. 1.882), pertanto superiore a quella definita ai sensi del DM.1444/68.

Tale maggiore dotazione di standard viene garantita sia per l'intero piano che per i singoli comparti.

In particolare si deve evidenziare che:

- L'intera area scolastica (SIS) riferita alla relativa tipologia di standard, riguardante l'intero P.E.E.P., risulta collocata nel comparto D, che si trova nelle vicinanze dell'area destinata alla futura scuola elementare, allo scopo ultimo di creare un vero e proprio polo scolastico funzionalmente accessibile.

- La complessiva quantità delle aree destinate a servizi di interesse collettivo ( SC) sono state ubicate nel comparto C, nella zona limitrofa ai Cappuccini, a breve distanza dalla strada provinciale Braccianese - Claudia con lo scopo di creare una centralità pubblica a



servizio di quel quadrante della città che, allo stato attuale, ne risulta quasi completamente priva.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

All'interno del P.E.E.P. i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire riguardano essenzialmente la realizzazione:

- di nuove strade da realizzare in manto bituminoso;
- di parcheggi pubblici in autobloccanti e similari con superfici drenanti;
- di verde pubblico attrezzato con sistemazioni diversificate in funzione delle loro dimensioni, della fruibilità, dell'utilizzo, della collocazione urbanistica;
- di piazze con pavimentazione in lastre di pietra con soluzioni progettuali da definire in fase progettuale esecutiva;
- degli impianti tecnologici quali le reti fognarie, idriche, elettriche, del gas metano e della telefonia.

#### CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI GENERALI SUL P.E.E.P. IN VARIANTE

Si ritiene opportuno procedere in via prioritaria all'esame dei temi riguardanti le problematiche sollevate in sede di dibattito consiliare di esame e di decisione sulle osservazioni – opposizioni presentate avverso il P.E.E.P. adottato, in ordine ad aspetti generali, quali :

- A) La localizzazione delle aree del Piano in zona agricola del Vigente P.R.G. in contrasto con le indicazioni date dal Comitato Regionale del Territorio di individuare le aree per le zone 167 nell'ambito delle zone B3,C2,C3 del suddetto PRG;
- B) Mancata documentazione riguardante la reale necessità abitativa del Comune di Bracciano, considerato che l'incremento definito nel vigente P.R.G., relativo alle zone B e C, è stato definito pari a 4.714 abitanti e che il Piano Territoriale Provinciale prevede per l'area Bracciano-Fiumicino un incremento demografico massimo del 15% fino al 2015;

Nel merito si ritiene quanto segue:

##### Punto A):

Per quanto concerne la localizzazione in zona agricola, preso ulteriormente atto che il Bando pubblico per l'individuazione delle aree per collocare gli interventi con Piani di Zona 167 riguardava anche le aree delle zone B e C del vigente PRG e che di fatto nessuna proposta ha riguardato tali aree, si ritiene di condividere le motivazioni addotte dal Comune, riportate nella Delibera Consiliare n.51 del 10.09.2010 di controdeduzione all'unica osservazione presentata.



Di seguito si riportano le suddette motivazioni:

- Le aree delle zone B del vigente P.R.G. risultano completamente edificate e pertanto non idonee per la localizzazione di un Piano di Edilizia Economico e Popolare;
- Le aree non edificate in zona C hanno delle superfici molto esigue che non consentono la localizzazione di un Piano di Edilizia Economico e Popolare;
- Le suddette aree sono ubicate anche in zone lontane dal centro abitato che non permettono una razionale distribuzione delle aree residenziali e di quelle destinate ai servizi pubblici;
- I comparti individuati nel P.E.E.P. adottato sono ubicati in aree agricole ma adiacenti e confinanti con zone C del P.R.G. già urbanizzate;
- L'Amministrazione comunale ha creato quattro Comparti di zone 167 per poter integrare nelle varie zone del territorio comunale gli immobili da realizzare;
- L'Amministrazione comunale ha scelto lo strumento della compensazione urbanistica, che ancorchè non regolamentata, evita le procedure espropriative che, oltre a non trovare coperture finanziarie nel bilancio del Comune, potrebbero comportare contenziosi con i proprietari dei terreni e dilungare i tempi per la realizzazione degli interventi costruttivi;
- Lo strumento urbanistico della perequazione utilizzato dall'A.C. viene adoperato sulla base dei seguenti principi:

Potestà conformativa del territorio di cui l'A.C. è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione.

Possibilità di ricorrere a modelli consensuali per il perseguimento di finalità di pubblico interesse (Art. 1bis e 11 della L. 241/90).


Adesione volontaria al modello perequativo.

Nel merito si deve ritenere che l'incapacità del vigente P.R.G. di recepire i previsti interventi di edilizia residenziale pubblica nelle zone B e C, per carenza oggettiva di aree funzionali al loro interno, costituisce il presupposto fondante della proposta di un P.E.E.P., previsto su aree ricadenti in zona agricola, in variante allo stesso P.R.G..

D'altronde nel presupposto che il P.E.E.P., per l'estensione prevista pari ad una superficie territoriale di circa 18 Ha e per la previsione volumetrica di edilizia residenziale pubblica pari a mc 98.413, avesse trovato in qualche modo collocazione all'interno delle zone C di espansione del centro urbano, scartando l'ipotesi delle zone B ormai sature, si deve rilevare che, in relazione all'esiguità dell'indice territoriale delle suddette zone, previsto dal vigente P.R.G. pari a 0,15 mc/mq, sarebbe stato comunque necessario ricorrere alla formazione di una Variante urbanistica per incrementare tale indice così da ricondurlo alla densità territoriale, prevista dal P.E.E.P., adeguata ai parametri indicati nella Circolare del Ministero dei LL.PP. del 27 settembre 1963 n°4555.

Tale incremento da 0,15mc/mq a 0,95mc/mq (indice territoriale medio del P.E.E.P. in esame) avrebbe comportato un conseguente incremento del numero di abitanti, da insediare nel P.E.E.P. nelle zone C, comunque pari a 1.587 abitanti rispetto ai 1.882 abitanti previsti nell'adottato Piano in Variante.

(mc 174.697- mc 27.475 = mc 147.222/92,72 mc/ab = 1.587 abitanti)



---

Ulteriormente nell'ipotesi di realizzazione nelle zone C della sola volumetria, destinata dal P.E.E.P. in esame ad edilizia economico e popolare, pari a Mc 98.413, utilizzando l'indice di fabbricabilità previsto per tali zone dal vigente PRG, si sarebbe dovuta reperire una superficie territoriale pari a 65,60 ettari ( $mc\ 98.413 / 0,15\ mc/mq = mq\ 656.086$ ).

Si ritiene pertanto che i Piani di zona in esame, previsti in variante in zona agricola, redatti nei termini di un corretto rapporto tra aree interessate dalla edificabilità residenziale e le aree destinate a standard urbanistici, trovino ampia giustificazione rispetto a previsioni urbanistiche con interventi frammentati e non urbanisticamente organici da realizzare, sempre con il ricorso a specifiche varianti urbanistiche, nelle residue aree in zona C del vigente P.R.G..

Si deve inoltre evidenziare che gli interventi di edilizia residenziale previsti nei diversi Piani di Zona appaiono come interventi che consentono l'opportunità di un riordino urbanistico delle zone urbane limitrofe e, cosa fondamentale, che tali interventi potranno essere attuati nell'immediato, dando così concrete risposte in tempi brevi, per la possibilità di eseguire semplici collegamenti alle infrastrutture primarie esistenti nelle aree limitrofe.

Punto B):

Circa il dimensionamento posto a base del P.E.E.P., i calcoli, riguardanti il fabbisogno complessivo decennale di edilizia abitativa pubblica, si possono ritenere accettabili, non sussistendo elementi atti a stabilire un ipotetico limite nelle proiezioni statistiche, in quanto il Comune può impiegare per la determinazione del suddetto fabbisogno, metodi di stima che, in rapporto alle domande di residenzialità di diversa natura (speciale, temporanea, multi-etnica, per giovani coppie, per anziani), consentano di effettuare un ragionevole affidamento sull'attendibilità delle previsioni.

Il fabbisogno di ERP, calcolato nel P.E.E.P. in esame con riferimento al decennio 1998-2008, date coincidenti con l'adozione ed approvazione del vigente PRG, risulta analogo al fabbisogno che si otterrebbe con riferimento al decennio 2008-2018 successivo alla predisposizione del P.E.E.P....

Si può pertanto ritenere corretta, per il decennio 2008-2018, la previsione di 1.366 abitanti da insediare nell'edilizia abitativa pubblica prevista nel P.E.E.P., in quanto, anche se tale previsione risulta inferiore al 40% di un ipotetico incremento calcolato nei dieci anni, si deve considerare che rispetto alle modalità definite dalle leggi del settore riguardanti l'edilizia residenziale pubblica degli anni 60/70, oggi esistono nuovi strumenti e normative che consentono modalità diverse, alternative ed integrative, per la definizione di programmi rivolti all'attuazione di edilizia pubblica, diversamente definita "sociale", vedi nel Lazio la L.R. 21/09.

In merito all'incremento del peso urbanistico, generato dalle ulteriori previsioni del P.E.E.P. rispetto alle potenzialità edificatorie previste dal vigente P.R.G., si può ritenere che lo stesso sia compatibile con la "reale necessità abitativa" del Comune di Bracciano per le seguenti motivazioni:



- L'incremento previsto nel P.E.E.P., pari a 1884 abitanti, risulta in effetti limitato a 539 abitanti, come di seguito dettagliatamente esplicitato, essendo compensato sia dalle ulteriori ablazioni di zonizzazioni apportate con Voto del Comitato, sia dall'ulteriore effettivo incremento della popolazione rispetto alle previsioni del vigente PRG,;
- Le previsioni dell'edilizia pubblica prevista dai Piani può essere attuata nell'arco dei 18 anni di validità degli stessi;
- L'effettivo incremento della popolazione risulta calcolato prendendo a riferimento i dati desunti dall'anagrafe comunale, in luogo delle diverse ipotesi di previsioni di sviluppo demografico.

In proposito si può riscontrare che l'incremento della popolazione avvenuto tra l'anno 2006, nel quale si registrava all'anagrafe una popolazione residente pari a circa 16.635 abitanti residenti, e quello avvenuto nell'anno 2008, nel quale si registrava una popolazione di 17.800 abitanti, risulta anche superiore al 3% annuo, percentuale ulteriormente confermata dai dati anagrafici, riferiti al 2010, che registrano una popolazione pari a 18.889.

Tale percentuale corrisponde in linea generale con le ipotesi tendenziali di incremento della popolazione, comprese tra il 32,9% ed il 35,8%, che il Piano Territoriale Provinciale prevede per l'area Bracciano-Fiumicino fino al 2015, diversamente dalla percentuale del 15% riportata nell'osservazione al P.E.E.P..

Di seguito si specificano in dettaglio i conteggi che definiscono l'effettivo incremento, limitato pari a 539 abitanti, in luogo dei 1.884 abitanti determinati dalle previsioni della Variante in esame:

a) Stralcio operato dal C.R.p.T.:

Detrazione derivante dal mancato incremento degli abitanti conseguente allo stralcio, operato dal Comitato Regionale per il Territorio con il parere espresso con il voto n.159/1 del 26.03.2009, riguardante le aree di tutte le nuove zonizzazioni di tipo "C" e le relative cubature comprese nel perimetro costituito dalla S.S. 493 "Claudia - Braccianese", dalla via del "Cannone", dalla via di "Prataiolo", dalla via di "Montefranco" e dalla S.P. 4° "Scettevene - Palo", per essere ricondotte a zona agricola.

Tale stralcio, pari ad una superficie territoriale di zone "C" di Mq 479.027 ed ad una cubatura pari a mc 71.854, derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,15 mc/mq, determina una detrazione dall'incremento demografico della popolazione pari a n. 719 abitanti.

b) Previsioni PRG vigente:

La potenzialità edificatoria delle aree edificabili, previste nel vigente PRG, risulta definita con riferimento ad un possibile incremento demografico pari a 4.714 abitanti, calcolato, ai sensi della L.R. 72/75, nel rapporto del 30% dei 16.635 abitanti residenti nel Comune alla data del 2006.



Tale incremento, a seguito della detrazione dovuta allo stralcio delle aree edificabili sopra riportate, deve essere di conseguenza ridefinito pari a 3.995 abitanti ( 4.714 - 719).

c) Previsioni Variante in esame:

La potenzialità edificatoria delle ulteriori previsioni urbanistiche della presente Variante, a modifica del vigente P.R.G., risulta definita con riferimento ad un possibile incremento demografico pari a 5.340 abitanti, calcolato, ai sensi della L.R. 72/75, nel rapporto del 30% dei 17.800 abitanti residenti nel Comune alla data del 2008, anno di riferimento decennale definito dal P.E.E.P..

Si deve pertanto riscontrare:

Che il peso urbanistico della Variante comporta un corrispondente incremento demografico pari a 1.882 abitanti;

Che il corretto incremento di abitanti determinato dalle previsioni urbanistiche della Variante, calcolato ai sensi della L.R. 72/75, dovrebbe consentire un corrispondente numero di abitanti pari a 1.345 abitanti, dovendo essere determinato dalla differenza del 30% degli abitanti residenti al 2008 e gli abitanti residenti al 2006 ( 5.340 - 3.995 ) ;

Che il peso urbanistico della Variante, previsto per un corrispondente numero di abitanti pari 1.882, per le considerazioni sopra riportate, viene di fatto limitato a 539 abitanti (1.882 - 1.343).

Per un'ulteriore valutazione urbanistica si deve positivamente riscontrare che il P.E.E.P. prevede una dotazione di aree standard pubblici, da acquisire gratuitamente dal Comune, pari a 26,60 mq/ab riferita ai complessivi 1.882 abitanti ( mq 50.115/ ab.1.884), dotazione superiore a quella definita ai sensi del DM.1444/68, pari a 18 mq/ab, garantendo pertanto una maggiore dotazione di standard sia per l'intero PEEP che per i singoli comparti.

Come in precedenza evidenziato, tale maggiore dotazione di standard, oltre ad assorbire il fabbisogno indotto dalle nuove edificazioni previste, sopperisce sia alle carenze di standard riscontrate negli ambiti limitrofi ai Comparti in progetto, che alla necessaria integrazione della funzionalità dei Servizi esistenti relativi alle zone limitrofe.

#### VALUTAZIONE PAESAGGISTICA

Per quanto attiene gli aspetti vincolistici si evidenzia che il territorio comunale è ricompreso nel Piano Territoriale Paesistico n° 3 "Laghi di Bracciano e Vico". Il suddetto Piano e le Norme Tecniche di Attuazione sono stati approvati con la L.R. n° 24/1998; il testo coordinato delle precedenti norme allegate al P.T.P. è stato approvato con D.G.R. n° 4473 del 30/07/1999.

Dei quattro comparti oggetto di Variante al P.R.G., soltanto il comparto B "Il Pero" risulta vincolato ai sensi dell'articolo 142 comma 1, lettera m) del D.Lgs. 22/01/2004, n° 42 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Infatti l'area è interessata dal bene lineare di interesse archeologico individuato dal punto m (ml\_0021) essendo oggetto di un tracciato con presenze possibili nel sottosuolo.

La Tavola A di P.T.P.R. adottato con D.G.R. n° 556 del 25/07/2007, modificata con la D.G.R. n° 1025 del 21/12/2007 pubblicata sul B.U.R.L. suppl. n° 14 al n° 6 del 14/02/2008, classifica la zona come "Paesaggio agrario di continuità".

Per la tutela paesaggistica dell'area sottoposta a vincolo si applicano le N.T.A. del P.T.P.R., il cui art. 41 detta prescrizioni per la protezione delle aree di interesse archeologico.

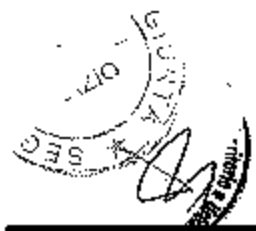
Per i beni individuati dal medesimo articolo al comma 3 lett. a) *"le aree, gli ambiti ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto già individuati dai P.T.P. vigenti come adeguati dal P.T.P.R. con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali o introdotte d'ufficio;"* si applicano le disposizioni del comma 7 lett. b) che prevede *"per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;"* senza l'applicazione della specifica disciplina dei paesaggi individuati nella Tavola A.

Alla luce di quanto sopra il presente Piano di Zona in Variante al P.R.G. risulta conforme al P.T.P. e al P.T.P.R., salvo il preventivo parere della Soprintendenza Archeologica dell'Etruria Meridionale, che dovrà essere acquisito in sede di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 D.Lgs. 42/2004..

## ATTUAZIONE DEL PEEP

Ai fini dell'attuazione delle previsioni edificatorie definite nei singoli Comparti E.R.P. dei Piani di Zona che formano il P.E.E.P. si ritiene opportuno prescrivere quanto segue: ai sensi dell'art.38 della Legge n. 865 del 22.10.1971, come sostituito dall'art.1 della legge n. 247 del 27.06.1974, il Comune dovrà approvare con apposita delibera del Consiglio Comunale, entro sei mesi dall'approvazione del P.E.E.P., appositi "Programmi Pluriennali di Attuazione" relativi ai comparti dei quattro Piani di Zona riguardanti gli interventi di edilizia economico e popolare.

Quanto sopra anche al fine di definire i tempi e le modalità di attuazione, facendo riferimento a programmi anche parziali di assegnazione delle aree nei quattro comparti del P.E.E.P., in considerazione sia della rilevanza degli interventi previsti, sia dell'efficacia per diciotto anni dei Piani dalla data di approvazione degli stessi,.



Ad integrazione e modifica di quanto previsto nel P.E.E.P. si prescrive inoltre quanto segue:

- I soggetti, assegnatari delle aree pubbliche unitamente ai proprietari delle aree per l'edilizia privata, dovranno obbligatoriamente, per singoli comparti, costituire un Consorzio che sarà l'unico referente nei rapporti con l'Amministrazione.
- Le modalità di presentazione del progetto esecutivo, la tempistica delle realizzazioni delle opere, le garanzie fideiussorie, ecc., saranno contenute in uno specifico schema di convenzione ex art. 35 della 865/71 che sarà successivamente approvato con apposita delibera del Consiglio Comunale.


Tale convenzione dovrà prevedere tra l'altro:

- La cessione al Comune di tutte le aree destinate a standard pubblici, delle aree destinate a servizi privati, delle aree destinate all'urbanizzazione primaria.
- L'esecuzione, a cura e spese degli operatori assegnatari delle aree edificabili pubbliche e dei proprietari privati delle aree di edilizia libera, di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di parte delle opere destinate ad urbanizzazione secondaria.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, prevista a scemputo dei relativi oneri dovuti ai sensi della Legge 10/77, dovranno obbligatoriamente essere realizzate dal Consorzio nell'ambito dell'intero comparto oggetto d'intervento in modo da consentire la completa urbanizzazione delle aree edificabili e la fruibilità di tutti i servizi necessari.

#### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Per quanto attiene il testo delle Norme tecniche di attuazione, comune ai quattro Piani di Zona, composto da 21 articoli, si ritiene che al suddetto testo debbano essere apportate le seguenti modifiche:

- All'art.12, al terzo comma relativo ai volumi tecnici posti al piano di copertura dovranno essere eliminate le destinazioni d'uso di: lavatoi, stenditoi. Venga eliminato il quinto comma che consente impropriamente un'emergenza di m 0,80 dal terreno rimodellato dei locali destinati a garage e cantine. Al sesto comma sostituire nella prima riga in luogo "le porzioni di questi volumi eccedenti m 0,80 fuori terra" con "le porzioni di questi volumi eccedenti m 0,30 fuori terra pari all'altezza del solaio"....;
- All'art.13, comma 4) sostituire al terzo rigo in luogo di m 0,80 la misura di m 0,20. Eliminare l'intero comma 9 ed il comma 12 con riferimento al fuori terra di m 0,80 del piano interrato rispetto al piano del terreno sistemato; Al comma 13 al quinto rigo dopo "...l'altezza massima interna di m 2,20 " aggiungere " da destinare a volumi tecnici. Eliminare dalla frase successiva "abbaini" pertanto tale frase è così definita "Al fine di garantire l'areazione del sottotetto sono ammesse aperture sulle falde dei tetti;"
- All'art. 14 Viabilità secondaria sostituire m 5 con m 6 riferita alla sezione stradale carrabile minima nel caso di doppio senso di marcia.



---

Si deve inoltre evidenziare in via generale che non debbono essere previste nei sottotetti contenuti nell'inclinata non superiore al 35% delle falde e con altezze non superiori a m 2,20 destinazioni diverse da quelle comunemente definite come volumi tecnici.

Al testo delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante proposta dovrà essere aggiunto l'Art. 22 " Prescrizioni introdotte dai pareri resi ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001".

In tale articolo vengono riportati i seguenti pareri con prescrizioni relativi ai Comparti del PEEP denominati: A) "La Doganella", B) "Il Pero", C) "Fosso del Diavolo", D) "Frà Giovanni"

#### **Comparto A) "La Doganella"**

parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/99, al Piano di Edilizia Economica e Popolare legge 167/1962 Comparto "A - Doganella", a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

1. la fase esecutiva dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni. Le indagini dovranno essere spinte ad una quota significativa da un punto di vista fondazionale e dovranno consentire di individuare la tipologia fondazionale più adatta. In particolare si chiede di verificare se la presenza di terreni sensibili al rimaneggiamento, e quindi con uno scadimento delle caratteristiche di resistenza dei terreni, non comporti l'impiego di fondazioni profonde per contenere l'effetto di eventuali cedimenti differenziali;
2. 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 e in modo da avere, in caso di sollecitazione sismica, una risposta omogenea e da non registrare cedimenti differenziali;
3. vista la modesta acclività dell'area e la bassa densità del drenaggio dovrà essere posta particolare cura nella realizzazione di un corretto sistema di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche ritenuto che nell'area ci sia una tendenza al ristagno delle acque superficiali. Inoltre dovrà essere posta particolare attenzione nella realizzazione dei piani interrati prevedendo un'adeguata impermeabilizzazione;
4. dovranno essere realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque. Siano realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento, dotate di opportuni drenaggi, e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque superficiali;
5. la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati



- come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;
6. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in csuero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
  7. nella messa in posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
  8. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;
  9. il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Arca Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, in tal caso il Proponente dovrà richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
  10. il proponente s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, siano recepite le indicazioni della dr. Forconi, specificate nella suddetta relazione, e di seguito riportate:

- dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli interventi di mitigazione riportati nell'indagine vegetazionale a firma del Dr. Agr. Gian Luca Di Patti.
- Sia prevista la realizzazione di un doppio filare alberato lungo la Strada statale Braccianese al fine di fornire una barriera vegetale al rumore, alle polveri e un effetto visivo schermante.
- Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista edafico e climatico (roverella, cerro, olmo).
- Siano impiantate specie di almeno 3 metri di altezza onde garantirne l'attecchimento ed un pronto effetto.
- Siano salvaguardate tutti gli esemplari arborei non interessati dal progetto adottando tutte le misure di tutela durante la fase di cantiere.
- Per la salvaguardia delle specie esistenti, nella zona delle radici, da intendersi come quell'area costituita dalla proiezione al suolo della chioma aumentata di una corona di spessore minimo di 2 metri, non deve essere depositato materiale da costruzione, materiale di scavo, carburante, nonché scaricare acque di lavaggio, olio o prodotti chimici vari, ed installare strutture o baracche di cantiere.
- Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare, in cumuli di spessore modesti, il terreno agrario, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, al fine di preservare meglio la sua componente edafica.

- Ridistribuire il terreno vegetale di cui sopra nel restante appezzamento in quanto ottimo substrato di crescita per le nuove piantumazioni.
- L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato.
- Per quanto riguarda il verde privato dovrà essere garantita la messa a dimora di un'essenza arborea di altezza minima pari a 2 ml, tipica dell'areale, ogni 50 mq, come previsto dalle N.T.A.
- Sia garantita un'ottima regimazione delle acque onde evitare fenomeni di ruscellamento superficiale ed erosione lineare in considerazione del cambiamento d'uso del suolo delle superfici.
- Siano garantiti nei primi 2 anni gli interventi irrigui per l'attecchimento del filare e delle essenze previste nella progettazione del verde pubblico.

#### **Comparto B) " Il Pero"**

parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/99, al Piano di Edilizia Economica e Popolare legge 167/1962 Comparto "B - Il Pero", a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

1. la fase esecutiva dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni. Le indagini dovranno essere spinte ad una quota significativa dal punto di vista fondazionale e dovranno consentire di individuare la tipologia di fondazione più adatta. In particolare si chiede di valutare l'impiego di fondazioni profonde per contenere l'effetto di eventuali cedimenti differenziali per la presenza di terreni sensibili al rimaneggiamento quindi con scadimento delle caratteristiche di resistenza dei terreni;
2. 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 e in modo da avere, in caso di sollecitazione sismica, una risposta omogenea e da non registrare cedimenti differenziali;
3. vista la modesta acclività dell'area e la bassa densità del drenaggio dovrà essere posta particolare cura nella realizzazione di un corretto sistema di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche ritenuto che nell'area ci sia una tendenza al ristagno delle acque superficiali. Inoltre dovrà essere posta particolare attenzione nella realizzazione dei piani interrati prevedendo un'idonea impermeabilizzazione;



4. dovranno essere realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque. Dovranno essere realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento, dotate di opportuni drenaggi, e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque superficiali;
5. la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;
6. il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere 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;
7. nella messa in posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
8. tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;
9. il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, in tal caso il Proponente dovrà richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
10. il proponente s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;

Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, siano recepite le indicazioni della dr. Forconi, specificate nella suddetta relazione, e di seguito riportate:

- a) dovranno essere rispettate le prescrizioni e gli interventi di mitigazione riportati nell'indagine vegetazionale a firma del Dr. Agr. Gian Luca Di Patti.
- b) Sia prevista la piantumazione di filari arborei lungo i confini dell'appezzamento al fine di fornire una barriera vegetale al rumore, alle polveri e un effetto visivo schermante.
- c) Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista edafico e climatico (roverella, cerro, leccio, alloro, olmo).
- d) Siano impiantate specie di almeno 3 metri di altezza e siano garantiti gli interventi irrigui nei primi due anni dalla messa a dimora onde garantirne l'attecchimento ed un pronto effetto.
- e) Siano salvaguardate tutti gli esemplari arborei non interessati dal progetto adottando tutte le misure di tutela durante la fase di cantiere.
- f) Per la salvaguardia delle specie esistenti, nella zona delle radici, da intendersi come quell'area costituita dalla proiezione al suolo della chioma



aumentata di una corona di spessore minimo di 2 metri, non deve essere depositato materiale da costruzione, materiale di scavo, carburante, nonché scaricare acque di lavaggio, olio o prodotti chimici vari, ed installare strutture o baracche di cantiere.

- g) Durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare, in cumuli di spessore modesti, il terreno agrario, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, al fine di preservare meglio la sua componente edafica.
- h) Ridistribuire il terreno vegetale di cui sopra nel restante appezzamento in quanto ottimo substrato di crescita per le nuove piantumazioni.
- i) L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato.
- j) Per quanto riguarda il verde privato dovrà essere garantita la messa a dimora di un'essenza arborea di altezza minima pari a 2 ml, tipica dell'areale, ogni 50 mq, come previsto dalle N.T.A.
- k) Sia garantita un'ottima regimazione delle acque onde evitare fenomeni di ruscellamento superficiale ed erosione lineare in considerazione del cambiamento d'uso del suolo delle superfici.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

#### **Comparto C) "Fosso del Diavolo"**

parere favorevole ai sensi dell'art. 89/01 e della D.G.R. 2649/1999, al Piano di Zona P.E.E.P. "Fosso del Diavolo" in località Traversa Borsellino nel Comune di Bracciano, a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione delle Norme d'Attuazione:

- 1) Prima della realizzazione delle opere di edificazione, siano realizzati tutti gli interventi necessari, nel rilevato posto a monte dell'area, mediante la realizzazione di opere di contenimento e di drenaggio delle acque meteoriche;
- 2) Sia adeguatamente ripristinato il corretto drenaggio delle acque del fosso del Diavolo, mediante opere spondali di contenimento delle scarpate, preferibilmente di ingegneria ambientale, curandone l'inserimento nel contesto urbanistico;
- 3) Eventuali opere di attraversamento dell'alveo dovranno essere oggetto di adeguata progettazione esecutiva di dettaglio, con calcoli e verifiche idrauliche specifiche che tengano conto delle portate di massima piena in occasione delle precipitazioni meteoriche eccezionali;
- 4) Siano rispettate tutte le prescrizioni della carta delle Idoneità territoriale, riportate nello studio geologico a firma del dott. *Geol. F. Sanna*, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
- 5) Nelle aree classificate come **non idonee** non si autorizzano interventi, per la vicinanza dal fosso;



- 6) Nell'area interessata dalla realizzazione degli edifici classificata come **Idonea**, siano programmate indagini geognostiche che prevedano prove penetrometriche statiche/dinamiche, sondaggi a rotazione e prove di laboratorio su campioni secondo le indicazioni dello studio geologico del dott. Sanna (Par. 9 pagina 10);
- 7) Sia eseguita la messa in sicurezza delle scarpate e dei tagli topografici che si verranno a creare a seguito della realizzazione del progetto, attraverso opportune profilature del pendio o mediante la realizzazione di adeguate opere di contenimento;
- 8) Siano realizzate adeguate opere per lo smaltimento delle acque meteoriche onde evitare fenomeni di ristagno;
- 9) In prossimità dei cigli delle scarpate dell'alveo fluviale siano adottate opportune fasce di rispetto di ampiezza pari all'altezza di salto topografico;
- 10) Nelle aree oggetto degli interventi e per le opere di urbanizzazione eventualmente poste all'interno della perimetrazione del Vincolo Idrogeologico, sia acquisito il Nulla osta del Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n° 3267/1923 e del R.D. n°1126/ del 1927;
- 11) Siano prese tutte le opportune precauzioni tecniche, nel caso si accerti la presenza di terreni fortemente compressibili e di falda acquifera superficiale, possibili cause di assestamenti naturali e cedimenti delle fondazioni, e di fenomeni di "liquefazione" in occasione di terremoti; siano eseguite tutte le verifiche tecniche alla liquefazione sismica previste dalla normativa vigente in materia (NTC 2008 e successive);
- 12) Nell'eventuale scelta progettuale locale di fondazioni profonde, si ritiene necessario approfondire l'indagine geognostica, eseguendo sondaggi spinti ad intercettare livelli profondi di maggiore portanza dove ammorsare le strutture, con particolare riguardo a quelle di maggiore rilevanza;
- 13) Ogni scavo realizzato dovrà essere lasciato aperto per il minore tempo possibile e dovrà essere preceduto da opere di contenimento provvisorie, al fine di garantire la stabilità delle aree di lavoro e l'incolumità del personale impiegato; siano comunque realizzate tutte le necessarie opere di sostegno definitive;
- 14) Siano mantenute le distanze di sicurezza dalle scarpate morfologiche, dalle linee di deflusso naturali, impluvi, fossi, torrenti.
- 15) Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia impiegato stabilmente in loco, e quello eventualmente in esubero sia smaltito nel rispetto della normativa vigente (Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, DGR 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all'art. 23 della L.R. 28/12/2007 n. 26);
- 16) Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a V.I.A., ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e succ. modif. ;
- 17) Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
- 18) Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari;

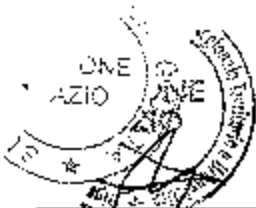


- 19) Per la progettazione delle strade e dei parcheggi previsti siano realizzate le prove di laboratorio ed in sito (CBR, proctor) previste dalla normativa tecnica vigente; e per i rilevati siano utilizzati materiali drenanti;
- 20) siano osservate le indicazioni del progettista Dr.Agr.Gianluca Di Patti;
- 21) siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico per l'arredo verde;
- 22) nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
- 23) dovrà essere assolutamente tutelata la vegetazione presente lungo il fosso;
- 24) Le essenze arboree isolate dovranno essere salvaguardate;
- 25) durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale , evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo , con l'accortezza di evitare grandi cumuli , al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti ;
- 26) L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato ;
- 27) Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;
- 28) Dovranno essere idoneamente regimate le acque meteoriche provenienti dalle aree impermeabilizzate in previsione di un eventuale recupero per l'irrigazione.
- 29) Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.


#### **Comparto D) "Frà Giovanni"**

parere favorevole ai sensi dell'art. 89/01 e della D.G.R. 2649/1999, al Piano di Zona P.E.E.P. "Comparto D" in località Fra' Giovanni nel Comune di Bracciano, a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione delle Norme d'Attuazione:

1. Eventuali opere di attraversamento dell'alveo dovranno essere oggetto di adeguata progettazione esecutiva di dettaglio, con calcoli e verifiche idrauliche specifiche che tengano conto delle portate di massima piena in occasione delle precipitazioni meteoriche eccezionali;
2. Siano rispettate tutte le prescrizioni della carta delle Idoneità territoriale, riportate nello studio geologico a firma del dott. *Geol. F. Sanna*, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;



3. Nelle aree classificate come **non idonee** (Carta della Idoneità Territoriale) non si autorizzano interventi edilizi, per la vicinanza dal fosso;
4. Nell'area interessata dalla realizzazione degli edifici classificata come **Idonea**, siano programmate dettagliate indagini geognostiche che prevedano prove penetrometriche statiche/dinamiche, sondaggi a rotazione e prove di laboratorio su campioni secondo le indicazioni dello studio geologico del dott. Sanna;
5. Nell'eventuale scelta progettuale di fondazioni profonde, per superare i terreni superficiali poco portanti, si ritiene necessario approfondire l'indagine geognostica, eseguendo sondaggi spinti ad intercettare livelli profondi di maggiore portanza dove ammorzare le strutture, con particolare riguardo a quelle di maggiore rilevanza;
6. Siano eseguiti gli interventi di progetto di sistemazione idraulica del fosso del Quarto di Fra' Giovanni, contenuti nello studio idraulico a firma del dott. Ing. G. Constantini, allegato al progetto: Ricalibrazione della sezione nel tratto compreso tra la sezione 16 e la sezione 8.5 (Tav. 0.3) ove è ubicata una briglia in cemento armato. Sia inoltre realizzato il nuovo rivestimento del fosso in pietrame sciolto (riprap);
7. Vista la possibilità di fenomeni di ristagno e impaludamento delle acque meteoriche nelle zone più depresse dell'area, siano adottate idonee opere di regimazione idraulica e strutture fondazionali e di elevazione perimetrale dei seminterrati adeguate alla situazione locale;
8. Ogni scavo realizzato dovrà essere lasciato aperto per il minore tempo possibile e dovrà essere preceduto da opere di contenimento provvisorie, al fine di garantire la stabilità delle aree di lavoro e l'incolumità del personale impiegato; siano comunque realizzate tutte le necessarie opere di sostegno definitive;
9. Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia impiegato stabilmente in loco, e quello eventualmente in esubero sia smaltito nel rispetto della normativa vigente (Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, DGR 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all'art. 23 della L.R. 28/12/2007 n. 26);
10. Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a V.I.A., ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e succ. modif. ;
11. Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
12. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari;
13. Per la progettazione delle strade e dei parcheggi previsti siano realizzate le prove di laboratorio ed in sito (CBR, proctor) previste dalla normativa tecnica vigente; e per i rilevati siano utilizzati materiali drenanti;
  - siano osservate le indicazioni del progettista Dr.Agr.Gianluca Di Patti;
  - siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico per l'arredo verde;

- 
- 
- nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;
  - dovrà essere assolutamente tutelata la vegetazione presente lungo il fosso;
  - Le essenze arboree isolate dovranno essere salvaguardate;
  - durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale , evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo , con l'accortezza di evitare grandi cumuli , al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti ;
  - L'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale deve essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato ;
  - Nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;
  - Dovranno essere idoneamente regimate le acque meteoriche provenienti dalle aree impermeabilizzate in previsione di un eventuale recupero per l'irrigazione.

14. Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n° 769 del 23/11/82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche.


#### CONSIDERAZIONI FINALI

Riscontrato che le aree in cui ricadono i suddetti Piani di Zona 167:

- non sono interessate da vincoli di natura paesaggistica;
- non sono interessate da zone SIC e ZPS;
- non ricadono in zone sottoposte a tutela per il pericolo di frane ed inondazioni secondo quanto risulta dalla Tav.2.09 NORD del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità dei Bacini Regionali del Lazio;

Acquisita la nota prot.108921 del 11.03.2011 dell'Area Valutazione Impatto Ambientale della Regione Lazio, con la quale si prende atto che il P.E.E.P. in oggetto non contiene evidenza di impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e pertanto prefigura la non assoggettabilità dello stesso alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Vista la nota – circolare interna della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 18.11.02, prot n. 25150, con la quale viene affermata la legittimità della



---

procedura di approvazione prevista dall'art. 4 della L.R. 36/87 da applicare ai piani particolareggiati in variante anche zonizzativa alle previsioni del P.R.G..

Ritenuto pertanto di poter sottoporre il P.E.E.P. in Variante di che trattasi alla procedura di approvazione prevista dall'art. 4. della L.R. 36/87;

Ritenuto che le varianti introdotte nel P.R.G. vigente con l'adozione del P.E.E.P. di che trattasi, si debbono ritenere, per le considerazioni in precedenza riportate, ammissibili dal punto di vista urbanistico e che pertanto non sussistono motivi ostativi all'approvazione del Piano P.E.E.P. in questione.

Che per quanto riguarda l'unica (n. 1) osservazione/opposizione, presentata avverso il P.E.E.P. in variante, si concorda con le controdeduzioni formulate dal Comune con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 10.09.2010.

Tutto ciò premesso e considerato questa Direzione Regionale è del

#### PARERE

che il P.E.E.P., formato dai Piani di Zona relativi ai Comparti "La Doganella", "Il Pero", "Frà Giovanni", "Fosso del Diavolo", adottato in variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, con Delibera del Consiglio Comunale di Bracciano n°14 del 23.03.2010, sia meritevole di approvazione, con le modifiche e prescrizioni d'ufficio, nonché delle prescrizioni introdotte dai pareri resi dal competente Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del Suolo, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/2001.

È to Il funzionario istruttore  
Arch. Marco Rocchi

È to Il direttore  
Arch. Demetrio Carini

