

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 12 maggio 2020, n. 260

Comune di Campagnano di Roma (Rm). Variante al Piano attuativo in località "Pian del Cecio", in variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26.07.2018. Approvazione con prescrizioni.

OGGETTO: Comune di Campagnano di Roma (Rm).
 Variante al Piano attuativo in località “Pian del Cecio”, in variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/87.
 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26.07.2018.
 Approvazione con prescrizioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell’Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

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

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

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

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 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 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 Campagnano di Roma (Rm) è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 12 del 10.01.1974;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 26.07.2018 con la quale il Comune di Campagnano di Roma ha adottato la Variante in oggetto;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, si evince dalla nota n. 5900 del 21.02.2019, acquisita al protocollo regionale al n. 142894 del 22.02.2019, con la quale il Comune di Campagnano di Roma ha presentato istanza di approvazione delle Variante in argomento;

VISTA la determinazione n. G12831 del 03.11.2016 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha espresso “*parere favorevole ai soli fini del D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche” – Sezione I “Norme per le costruzioni in zone sismiche” – Art. 89 “Parere sugli strumenti urbanistici”)* e D.G.R.L. 2649/1999, sul Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. Loc. “Pian del Cecio”, nel Comune di CAMPAGNANO DI ROMA (RM), a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) *Siano rispettate le prescrizioni riportate nella relazione geologica a firma del geol. Federico Sabatini, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
- 2) *Dovranno essere eseguiti in fase esecutiva analisi e approfondimenti di maggior dettaglio elaborando un modello litotecnico di dettaglio, per definire con maggiore precisione la presenza e lo spessore dei depositi piroclastici in corrispondenza delle varie unità immobiliari da realizzare e per evidenziare l’eventuale presenza di eteropie di facies e variazioni granulometriche dei depositi stessi;*

- 3) *Inoltre, per approfondire la conoscenza litotecnica e idrogeologica, dovranno essere eseguite nell'intera area in esame ulteriori indagini, tenendo conto dell'eventuale presenza di livelli idrici nel sottosuolo e di eventuali variazioni litologiche laterali, tese in particolare ad accertare la continuità laterale delle litologie anche a piccola scala;*
- 4) *I parametri geotecnici ed idrogeologici ricavati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singolo fabbricato. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo.*
- 5) *Il piano di posa delle fondazioni, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
- 6) *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, inoltre, sia rispettato quanto previsto nell'Allegato C della DGR n. 10 del 13/01/2012, relativamente alle indagini di tipo geologico, geofisico e geotecnico minime da eseguire nella fase esecutiva.*
- 7) *Dovrà essere realizzata un'idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche che dovranno essere adeguatamente canalizzate e recapitate nella rete fognaria e nelle linee di drenaggio esistenti, evitando fenomeni di erosione o impaludamento.*
- 8) *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c..*
- 9) *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti potrà essere impiegato stabilmente in loco o smaltito, previa verifica della compatibilità con la vigente normativa in materia di terre da scavo.*
- 10) *siano rispettate tutte le seguenti prescrizioni vegetazionali:*

Così come riportate dalla Dott.ssa Maria Amadori nella relazione tecnica d'Ufficio del 08 settembre 2016 per quanto attiene gli aspetti vegetazionali:

“La documentazione tecnica d'interesse allegata alla richiesta di parere vegetazionale in oggetto è costituita dall'elaborato “Indagine vegetazionale” redatto, a norma della D.G.R. 2649/1999 dal Dr. Agr. Corrado Falchetta e dal Dr. For. Marco Purchiaroni.

L'indagine vegetazionale interessa un'area già oggetto di un Piano Attuativo, in località “Pian del Cecio” Comune di Campagnano di Roma (Fig. 7; part.lla varie) ricadente, a norma del P.R.G. vigente, in zona D “industriale”. Il Piano approvato e' articolato su sei lotti ed e' stato parzialmente attuato (edifici e opere di urbanizzazione nei lotti nn. 2, 4 e 5).

La proposta di variante in oggetto prevede una nuova destinazione d'uso: zona D “area integrata direzionale, artigianale, commerciale” per i lotti non ancora edificati:

Lotto 1 (Fig.7, part.lla 4); Lotto 3 (Fig.7, part.lla 65); Lotto 6 (Fig.7, part.lla 113, 114, 115, 116 e 117-ex15);

per una superficie fondiaria complessiva di circa mq 25.920, e la realizzazione, con destinazione commerciale /direzionale, di una parte della volumetria max già consentita dal Piano Attuativo vigente, con adeguamento degli standard (parcheggio pubblico mq. 2.994,33, verde pubblico mq. 2.994.33) e viabilità.

L'area interessata dal Piano degrada lievemente verso Nord, il Lotto 6 e' interessato da un'asta secondaria della rete idrografica, con scorrimento verso il Fosso del Pavone. A settentrione il settore Est e' rialzato rispetto a quello occidentale.

Come Uso del Suolo (rif. Corine Land Cover) l'area afferisce, per la parte già edificata, alla classe "aree industriali, commerciali e dei servizi pubblici e private" e per la parte restante alla classe "seminativi in aree non irrigue".

*Ai margini e' presente vegetazione arbustiva (con *Crataegus monogyna*, *Prunus spinosa*, *Sambucus nigra*, *Cytisus scoparius*, *Rubus sp.*).*

La zona non risulta ricadere in area protetta.

*Considerate le condizioni della vegetazione in funzione dell'assetto geomorfologico dell'area interessata dal Piano in oggetto, ai sensi del DPR 380/01, della L.R. 72/75 e della D.G.R. n. 2649/1999, si esprime **parere favorevole, con le seguenti prescrizioni:***

1.- Siano osservate le indicazioni dal Dr.Agr. Corrado Falcetta e dal Dr.For. Marco Purchiaroni riportate nell'indagine vegetazionale, paragrafo 7 "interventi di mitigazione, riqualificazione e recupero ambientale intorno all'area interessata";

2.- siano preservati, per quanto possibile, gli alberi isolati e a filare autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi Ne sia garantita, con tecniche idonee, l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto). Siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi;

3.- nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione dei siti di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale;

4. - non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et all.2010 –consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;

5. - non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;

6.- al fine di ridurre il piu' possibile il grado di impermeabilizzazione del suolo sia privilegiata, nella realizzazione delle aree e dei percorsi pedonali, l'utilizzazione di idonee pavimentazioni drenanti;

7.- in fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;

8.- in fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione piu' favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie."

11)Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C. In caso affermativo il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.

12)Il Proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica o Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e ss. mm. e ii.

13)Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge."

VISTA la determinazione n. G07360 del 05.06.2018 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, urbanistica e Mobilità, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS dell'intervento in oggetto con le prescrizioni, di cui alla sopra citata relazione istruttoria, di seguito riportate:

- 1) *dal punto di vista procedurale urbanistico, prima dell'approvazione del piano si dovrà valutare l'opportunità di mantenere sia l'ubicazione che la consistenza delle aree per gli standard già individuate nell'originario piano ed individuare quelle aggiuntive a seguito della presente modifica in adiacenza a quelle preesistenti per una migliore fruibilità. Inoltre in considerazione che per queste tipologie di Piani viene stabilito il rapporto di copertura per l'edificazione dei singoli manufatti, in modo inequivocabile deve essere indicata sia la misura inerente il rapporto di copertura sia la misura riferita al primo piano, ove eventualmente ubicare gli uffici oltre l'abitazione custode. La quota percentuale delle due attività insediabili (artigianale e commerciale) deve essere univoca e non oscillante tra un minimo ed un massimo al fine di individuare esattamente le aree pertinentziali necessarie per lo svolgimento di tali attività;*
- 2) *nell'ambito della prosecuzione della procedura approvativa del Piano, ricadente nell'area interessata dal PSM 11, dovrà essere acquisito il parere di compatibilità al PTPG da parte della Città metropolitana di Roma Capitale;*
- 3) *dal punto di vista urbanistico, nell'ambito del prosieguo dell'iter di approvazione dovrà essere verificato, ai sensi della L.R. n.33/1999, l'esatto dimensionamento dei parcheggi pertinentziali, dato che la variante urbanistica di che trattasi si rende necessaria proprio per consentire l'adeguata dotazione di standard e parcheggi privati per la nuova previsione di destinazione commerciale;*
- 4) *ai fini dell'utilizzabilità dell'area anche a fini commerciali e/o pubblici venga preliminarmente ottenuto il parere favorevole della ASL competente per territorio verificando, in particolare, la compatibilità delle previsioni del Piano con le attività già in essere limitrofe e/o ricadenti nel piano stesso;*
- 5) *In relazione alle dotazioni degli standard ex DM 1444/1968, ed in generale nelle zone da destinare ai servizi, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche, anche con riferimento a quanto indicato nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art 16 comma 4 d-ter (lettera aggiunta dalla legge n.164 del 2014 art. 17 comma 1 lettera a);*
- 6) *In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;*
- 7) *La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In particolare, gli edifici dovranno essere serviti oltre che dalla prevista rete fognaria anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che dovrà essere costituito dall'allaccio al depuratore comunale esistente, che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico previsti da altri piani. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà garantita la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i.);*
- 8) *In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano*

per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;

9) In relazione al punto precedente, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 s.m.i. e alla L.R. 27 maggio 2008, n. 6, nonché alle Linee Guida di cui al D.M. 26/06/2015 per la certificazione energetica, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali ed arredi di costruzione. Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;

10) In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;

11) In merito agli aspetti geologico-vegetazionali sia rispettato quanto previsto nel parere ex art. 89 del D.P.R. 380/2001 rilasciato dall'Area Regionale Difesa del Suolo e Consorzi d'Irrigazione, con Determinazione n. G12831 del 03/11/2016;

12) La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti. A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riutilizzo. Il naturale deflusso delle acque non deve essere compromesso dalla realizzazione delle opere. La capacità e portanza dei fossi principali e secondari dell'area deve essere sempre garantita e/o adeguata qualora vi sia la necessità. Dovranno essere adottate soluzioni progettuali che consentano la riduzione delle superfici impermeabili e l'aumento dello scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;

13) L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;

14) Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità;

15) Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti e/o acquisiti.

VISTA la nota n. 9858 del 09.04.2019 con la quale il Responsabile del Settore VI – Urbanistica – Edilizia privata – Controllo del territorio del Comune di Campagnano di Roma ha attestato: “l'inesistenza di Usi Civici sul terreno sito nel Comune di Campagnano di Roma, meglio distinto in catasto al foglio n. 7 partt. n° 4, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 75, 89, 112, 113, 114, 115, 116, 117 e 118 della superficie catastale di mq. 50.415, interessato dal Piano Particolareggiato per la realizzazione di un'area integrata direzionale, Artigianale, Commerciale in Variante al P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 4 L.R. n° 36 del 02/07/1987, denominata “Pian del Cecio”;

VISTA la nota n. 466626 del 18.06.2019 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area “Usi Civici, Credito e Calamità Naturali”, ha comunicato, ai sensi della L.R. 3 gennaio 1986 n. 1, ex art 2, che “stante l'inesistenza di diritti civici sui terreni di cui al Piano Particolareggiato “Pian del Cecio”, si prescinde dal rilascio del parere, in ottemperanza dell'art. 2. co. 2 della succitata legge, e, per

quanto di competenza, nulla osta alla realizzazione della variante di che trattasi che potrà, pertanto, avere libero corso”;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell’art. 4 della legge regionale n. 36/87, all’esame dell’Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 71984 del 27.01.2020, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato “A”), con la quale la predetta Area Urbanistica e Copianificazione ha espresso “parere favorevole in ordine alla Variante al Piano Attuativo in località Pian del Cecio adottata dal Comune di Campagnano di Roma con D.C.C. n. 48 del 26.07.2018 in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/87;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera “A”;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/87, la Variante al Piano attuativo in località “Pian del Cecio”, in variante al Piano Regolatore Generale adottata dal Comune di Campagnano di Roma con D.C.C. n. 48 del 26.07.2018, per i motivi contenuti nel parere dell’Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica reso con relazione n. 71984 del 27.01.2020 (che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato “A”) e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

La Variante al Piano Attuativo è vistata dal Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, nei seguenti elaborati:

- Relazione tecnica descrittiva e Norme Tecniche di Attuazione (Aggiornamento a seguito indicazioni documento di Scoping – Verifica assoggettabilità a VAS);
- Proposta schema di convenzione;
- Documentazione catastale e atti di proprietà;
- Tav. 1 Inquadramento territoriale e urbanistico;
- Tav. 2 Strumento attuativo approvato;
- Tav. 3 Proposta di Variante al PRG vigente;
- Tav. 4 Proposta di intervento e planimetria generale (Aggiornamento a seguito indicazioni documento di Scoping – Verifica assoggettabilità a VAS) - Luglio 2018;
- Tav. 5 Planivolumetrico (Aggiornamento a seguito indicazioni documento di Scoping – Verifica assoggettabilità a VAS) – Luglio 2018;
- Tav. 6 Reti tecnologiche (Aggiornamento a seguito indicazioni documento di Scoping – Verifica assoggettabilità a VAS) – Luglio 2018;

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del Piano Attuativo per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



Prot. 71984 del 27.01.2020

ALLEGATO A

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

AREA URBANISTICA, COPIANFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Oggetto: Comune di Campagnano di Roma (Rm) - DCC n.48 del 26/08/2018.
Variante al Piano Attuativo in località Pian del Cecio,
in variante al PRG vigente ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987.
Parere del "settore tecnico della pianificazione comunale" ai sensi dell'art.4 della LR n.36/87:
parere paesaggistico, ex art.16 Legge n.1150/1942 e art.25 LR 24/1998, parere urbanistico.

Relazione istruttoria e parere

Visti:

- la Legge n.1150 del 17/08/1942;
- il DLgs n.42 del 22/01/2004;
- la LR n.24 del 06/07/1998;
- la LR n.36 del 02/07/1987;
- la LR n.38 del 22/12/1999, in particolare l'art.66;
- la DD G08218/2018 relativa alle deleghe di competenze ai Dirigenti, la scrivente Direzione Regionale;
- la richiesta inoltrata dal Comune di Campagnano di Roma con nota n.5900 del 21/02/2019, acquisita con n.14894 del 22/02/2019, e le successive integrazioni inviate in ultimo con nota n.10642 del 16/04/2019, acquisita con n.379739 del 20/05/2019, per l'approvazione regionale del piano particolareggiato in oggetto, adottato in variante al PRG ai sensi e con gli effetti dell'art.4 della LR 36/1987 con DCC n.48 del 26/07/2018;
- i documenti amministrativi allegati alla richiesta:
 - DCC n.48 del 26/07/2018 di adozione;
 - Attestazione di deposito alla libera visione e di assenza osservazioni ed opposizioni, contenuta nella richiesta di approvazione n.5900 del 21/02/2019;
- gli atti progettuali adottati:
 - Relazione descrittiva e Norme Tecniche di Attuazione;
 - Proposta schema di convenzione;
 - Documentazione catastale e atti di proprietà;
 - Tav.1 inquadramento territoriale e urbanistico;
 - Tav.2 strumento attuativo approvato;
 - Tav.3 proposta di variante al PRG vigente;
 - Tav.4 proposta d'intervento e planimetria generale;
 - Tav.5 planivolumetrico;
 - Tav.6 reti tecnologiche;
- i pareri e le certificazioni:
 - attestazione comunale in relazione all'inesistenza di usi civici, resa ai sensi dell'art.3 della LR 1/1986 con nota n.9858 del 09/04/2019, pervenuta con n.379739 del 20/05/2019;
 - nulla osta regionale in relazione all'inesistenza di gravami civici, espresso con nota n.500621 del 28/06/2019 della Area Usi Civici, Credito e Calamità naturali, della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, pervenuta con n.502016 del 01/07/2019;
 - parere regionale di compatibilità geomorfologica, favorevole con prescrizioni, espresso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 con DD n.G12831 del 03/11/2016 dell'Area difesa del suolo e Consorzi di irrigazione, della Direzione Regionale Risorse Idriche e Difesa del Suolo;
 - verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi dell'art.12 del DLgs 152/2006 con provvedimento di esclusione reso con DD n.G07360 del 05/06/2018 dell'Area autorizzazioni paesaggistiche e Vas, della Direzione regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità;
 - riscontro comunale alla comunicazione di questa Direzione regionale n.909172 del 12/11/2019, pervenuto con n.1051385 del 27/12/2019, con le allagate considerazioni del Soggetto attuatore, in merito alla compatibilità con il PTPG ed agli aspetti igienico sanitari.



PREMESSO

Il Comune di Campagnano di Roma, in provincia di Roma, ospita circa 11.000 abitanti su un territorio di circa 4.200 ettari.

La pianificazione urbanistica è disciplinata dal Piano Regolatore Generale approvato con DGR n.12 del 10/01/1974 e successive varianti.

Il comune ai sensi della LR 38/1999 ha adottato il documento preliminare d'indirizzo (DPI) con DCC n.12 del 04/02/2016 e sta procedendo alle attività di formazione del PUCG attualmente in fase di valutazione ambientale strategica.

Il DPI comprende la previsione di sviluppo dell'area in questione in conformità alla presente proposta. È opportuno precisare che attualmente la previsione del DPI non esplica alcuna efficacia.

La presente proposta riguarda un ambito in località Pian del Cecio, in adiacenza di area urbanisticamente analoga in località Pavone, ubicato in prossimità dello svincolo sulla SS Cassia Bis lungo il collegamento stradale al centro abitato, via del Pavone, in prossimità della più nota località Vallelunga.

L'entrata e l'uscita dalle aree del PdL avviene da via del Pavone.

Il PRG vigente classifica urbanisticamente l'area in Zona D – industriale, come introdotta in variante allo strumento urbanistico generale con DGR n.2868 del 03/07/1979, parte della quale è stata attuata con un piano di lottizzazione convenzionata, PdL Pian del Cecio, approvato con DCC 60 del 16/11/1984 e DCC 56 del 13/08/1985, stipulando la convenzione in data 20/06/1988.

La zona D nella sua interezza è stata attuata con il citato PdL Pian del Cecio e con l'adiacente PdL il Pavone, approvato con DCC n.81 del 03/10/1979, anch'esso oggetto di variante, approvata con DGR n.749 del 15/10/2019, la quale ha modificato le previsioni analogamente a quanto intende fare il PP in esame.

Il PdL è stato oggetto di modifiche approvate con DCP 37 del 29/11/1996 e DCC 16 del 29/05/1997, a cui è seguita l'integrazione della convenzione.

Il PdL approvato aveva già previsto la suddivisione della superficie fondiaria in sei lotti, tre dei quali risultano edificati, e tre risultano ancora liberi.

Le aree destinate ai servizi pubblici sono state previste secondo la disposizione e nelle quantità stabilite nella DCC 16/1997 e sono suddivisi in verde e parcheggi pubblici.

Le aree per i parcheggi pertinenziali sono localizzati in modo non vincolante nel rispetto della quantità stabilita.

L'urbanizzazione dell'area è avvenuta in conformità alle previsioni del PdL ma le aree pubbliche non risultano ancora cedute.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle già determinate dal vigente PRG e dal PdL approvato e sono limitate alle attività industriali artigianali.

L'AC ha fatta propria l'iniziativa privata ed attraverso il presente piano particolareggiato (PP) in variante ne riconosce l'interesse pubblico.

La variante introdotta dal PP comporta il mantenimento dell'assetto territoriale dell'originario PdL consentendo una parziale modifica della destinazione d'uso ammessa introducendo la possibilità di realizzare superfici commerciali e direzionali.

Tale facoltà è riservata ai lotti non ancora edificati con il contestuale adeguamento dei servizi pubblici ricalcolati in funzione della destinazione d'uso di nuova introduzione.

La superficie dell'area interessata dal PP è di 50.453 mq circa.

La procedura avviata è quella dell'art.4 della LR 36/1987 ritenendola idonea proponendo modifiche di destinazioni d'uso rispetto alle previsioni di uno strumento attuativo già approvato, anche se decaduto, non rientranti nelle fattispecie previste negli artt. I e I bis della stessa legge regionale.

Il PP in variante è stato adottato con DCC n.48 del 26/07/2018 avverso la quale il Comune dichiara non aver ricevuto osservazioni.

L'attuazione del PP così adottato avviene secondo le disposizioni delle NTA specifiche che indicano per l'area in questione la nuova classificazione urbanistica in Zona D "industriale artigianale commerciale" sottozona D* "area integrata direzionale commerciale artigianale".

Avverso la adozione della variante non sono state presentate osservazioni od opposizioni come attestato nella richiesta di approvazione n.5900 del 21/02/2019.



CONSIDERATO

– Aspetti urbanistici

Il progetto proposto ha come obiettivo la ristrutturazione urbanistica di un'area industriale già parzialmente edificata, con estensione di circa 5 ettari, sulla quale sono stati legittimamente edificati tre edifici dei quali non si prevede alcuna modifica, proponendo parziale conversione delle destinazioni previste e non ancora realizzate su tre degli originari sei lotti.

Conseguentemente si procede con la razionalizzazione e la riqualificazione degli spazi esterni in modo che risultino adeguati alla diversa destinazione d'uso del complesso garantendo il soddisfacimento dei servizi sia standard pubblici per parcheggi e verde sia per parcheggi privati integrando quelli originariamente determinati nell'originario piano particolareggiato.

La perimetrazione dei lotti è modificata in modo da assecondare la nuova distribuzione delle aree pubbliche e pertinenziali secondo le indicazioni ricevute in fase di verifica di assoggettabilità a VAS.

La consistenza già realizzata resta invariata, mentre la consistenza della nuova edificazione mantiene le quantità stabilite nel PdL originario comportando una variazione degli indici fondiari.

In totale il PdL approvato ed il PP in variante esprimono in termini superficiali e volumetrici le medesime consistenze.

Per i dati ed i parametri del PP si rinvia al progetto adottato dal quale si rileva sinteticamente che la consistenza edilizia da realizzare, con modifica di destinazione d'uso per il 50%, è pari a circa 14.832 mc.

Gli spazi esterni consentono la dotazione di parcheggi pubblici e privati determinati in base alle diverse destinazioni d'uso, con particolare riferimento alla LR 22/2019 (ex LR 33/1999), e la realizzazione della viabilità di servizio.

Il piano è supportato da convenzione che prevede, a carico del proprietario, l'adeguamento dell'urbanizzazione primaria rinnovando gli obblighi già sottoscritti con le precedenti due convenzioni già stipulate in attuazione dell'originario PdL.

Indicativamente la variante propone rispetto alle NTA di PRG una norma che stabilisce diversamente alcuni parametri per l'attuazione indiretta, tramite il presente piano, della sottozona D* con le destinazioni d'uso indicate in progetto:

Parametro	PRG/PdL il Pavone	PPE in variante al PRG
	Destinazione d'uso ammessa industriale artigianale	Destinazioni d'uso ammesse Industriale artigianale commerciale direzionale
Aree pubbliche a standard	In base alla destinazione d'uso DM 1444/68	In base alle diverse destinazioni d'uso DM 1444/68
Aree a parcheggio	10% S totale	10% della S totale a destinazione artigianale
Aree a parcheggio		40% della S totale a destinazione commerciale direzionale
Aree a verde		40% della S totale a destinazione commerciale direzionale
Parcheggi privati		In base alle diverse destinazioni Legge 765/67 e LR 33/99 (ora LR 22/2019)
Altezza massima	9,00 m	9,00 m
Superficie coperta max territoriale	30% S totale	30% S totale
Superficie coperta max fondiaria dei lotti da edificare (1, 3, 6)		100% superficie di inviluppo
Lotto minimo	5.000 mq	5.000 mq
Distacco minimo dai confini	10,00 m	10,00 m
Distacco minimo dal filo stradale:		
a) da strade destinate al traffico dei veicoli per il collegamento esterno	10,00 m	5,00 m
b) dalla SS Cassia Veientana	40,00 m	30,00 m
c) dalla SP Sacrofano Cassia	20,00 m	20,00 m

Le opere di urbanizzazione primaria saranno integrate e realizzate a carico del privato che le cederà gratuitamente alla loro realizzazione secondo apposita convenzione.

Le opere eventualmente ricadenti nella fascia di rispetto stradale sono sottoposte al preventivo parere dell'ente gestore, il quale può disporre limitazioni prevalenti sulle previsioni urbanistiche del PP in variante di che trattasi.



I titoli edilizi saranno rilasciati previa la verifica dei parcheggi pertinenziali previsti dalla LR 22/2019 (ex LR 33/1999) in base alle effettive superfici di vendita.

- In merito alle questioni ambientali.

Si rileva che il Comune, come indicato nella DCC 48/2018, ha ritenuto di adeguare il PP alle indicazioni impartite con determinazione di esclusione alla VAS DD n.G07360 del 05/06/2018.

L'eventuale aggregazione funzionale delle superfici destinate al commercio in "centro commerciale", come definito nel DLgs 114/1998, comporterà l'obbligo di sottoporre il progetto esecutivo a verifica di assoggettabilità a VIA in virtù dell'allegato IV alla parte seconda del DLgs 152/2006.

- In merito alle questioni geomorfologiche.

Preso atto della idoneità di suoli alle trasformazioni proposte, anche in considerazione che trattasi di mutamento di precedenti previsioni urbanistiche, si rileva che il parere regionale espresso con DD n.G12831 del 03/11/2016 nel confermare l'idoneità delle aree riporta alcune prescrizioni in merito agli aspetti geologici e vegetazionali, le quali devono intendersi fatte salve e confermate dalle presenti considerazioni urbanistiche.

- In merito alla disponibilità delle aree.

Le aree risultano private, non gravate da uso civico, come attestato dal Comune ai sensi della LR 1/1986.

- In merito alle questioni igienico sanitarie.

L'area d'intervento risulta urbanizzata in base al strumento attuativo approvato con DCC 60/1984 e DCC 56/1985 e pertanto già sottoposto alle verifiche della ASL territorialmente competente ai sensi dell'art.20/f della Legge 833/1978.

Gli aspetti igienico sanitari saranno definiti in fase di attuazione del piano particolareggiato tenuto conto delle modifiche intervenute.

- **Aspetti paesaggistici**

Il contesto nel quale si inserisce l'intervento ricade in un settore periferico del territorio comunale, strategicamente localizzato in fregio alla viabilità di livello regionale SS Cassia Bis, in prossimità dello svincolo con la SP10a, Via del Pavone, che conduce al centro urbano.

Nelle immediate vicinanze, in si rileva la presenza di un nucleo destinato ad attività produttive già realizzato e recentemente oggetto di analoga variazione urbanistica approvata con DGR 749 del 15/10/2019.

Nell'ambito d'intervento le previsioni del PRG, approvate con DGR n.12 del 10/01/1974, nonché il PdL Pian del Cecio originario, approvato con DCC 60 del 16/11/1984 e DCC 56 del 13/08/1985, non risultavano sottoposti a vincoli paesaggistici.

Il PP in esame adottato con DCC n.48 del 27/06/2018, risulta invece solo marginalmente sottoposto a vincolo paesaggistico ricognitivo disposto per legge e introdotto dalla adozione del PTPR efficace in salvaguardia, ed è quindi soggetto al parere paesaggistico ai sensi del combinato disposto dell'art.16 della Legge 1150/1942 e dell'art.25 della LR 24/1998.

L'ambito rientra nel vigente PTP n.4 Valle del Tevere, approvato con la LR 24/1998 con DGR n.4474 del 30/07/1999, il quale non rileva vincoli paesaggistici sulle aree in questione.

Non sono presenti vincoli derivanti dalla presenza di usi civici come da attestazione comunale e conseguente nulla osta regionale prot.n.455283 del 13/06/2019.

Il PTPR adottato con DGR n.556/2007 e DGR n.1025/2007, introduce su una modesta parte dell'ambito d'intervento un vincolo ricognitivo ex art.134 c1 lett.c) del DLgs 152/2006, in corrispondenza dell'antico tracciato della Cassia e della sua fascia di rispetto riconosciuta come area d'interesse archeologico, bene lineare tipizzato testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri.

L'area d'interesse archeologico lambisce marginalmente il PP ricadendo su una piccola porzione del Lotto 6, su un'area a verde e sulla viabilità interna.

Le trasformazioni ricadenti nell'area vincolata sono limitate dalla disciplina di tutela vincolo che nella fattispecie è contenuta nell'art.45, nonché nell'art.41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) dello stesso, delle NTA del PTPR adottato.



Il PTPR individua l'ambito in questione solo parzialmente come insediamento urbano, disciplinando l'area come paesaggio degli insediamenti urbani in modo non prescrittivo non sussistendo il vincolo dichiarativo.

In tali aree è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, di impianti per l'erogazione di carburanti ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.

Gli interventi proposti nel Piano appaiono in via generale conformi alla disciplina di tutela, con l'obbligo di sottoporre i soli interventi ricadenti nell'area d'interesse archeologica ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 del DLgs 152/2006, con parere della competente Soprintendenza archeologica per le nuove costruzioni come stabilito nell'art.13 della LR 24/1998.

CONCLUSIONI

Le modifiche introdotte al Piano Attuativo in località Pian del Cecio adottate dal Comune di Campagnano di Roma con DCC n.48 del 26/07/2018 in variante al PRG vigente ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987, si presentano meritevoli di essere assentite

- sotto il profilo paesaggistico, ai sensi dell'art.16 della legge 1150/1942, in quanto proposte in conformità alle disposizioni del vigente PTP n.4 e del PTPR adottato in regime di salvaguardia, in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici;
- sotto il profilo urbanistico in quanto trattasi di modifiche essenzialmente riconducibili a mutamenti di destinazione d'uso di precedenti previsioni di trasformazione del territorio, parzialmente già attuate, a parità di consistenze e con l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e della dotazione di servizi pubblici;

La progettazione esecutiva dovrà prevedere le indicazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche sia delle aree che dei manufatti.

Il Funzionario
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente dell'Area
f.to (arch. Gianni Gianfrancesco)

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale, ritiene di poter esprimere per gli aspetti paesaggistici ai sensi e con gli effetti dell'art.16 della Legge 1150/1942 e dell'art.25 della LR 24/1998, nonché per gli aspetti urbanistici di propria competenza ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987,

PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla variante al Piano Attuativo in località Pian del Cecio adottata dal Comune di Campagnano di Roma con DCC n.48 del 26/07/2018 in variante al PRG vigente ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987.

I progetti esecutivi del Piano così assentito, limitatamente ai soli interventi ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati alla autorizzazione ai sensi dell'art.146 del Codice, provvedendo per la nuova edificazione al contestuale parere della competente Soprintendenza archeologica.

I progetti esecutivi dovranno anche prevedere le indicazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche sia delle aree che dei manufatti.

Il presente parere non costituisce legittimazione di opere eventualmente già eseguite in assenza di valido titolo abilitativo o non conformi a titoli già rilasciati.

Il Funzionario
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente dell'Area
f.to (arch. Gianni Gianfrancesco)

V. Il Direttore Regionale
f.to (arch. Manuela Manetti)