

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 21 settembre 2021, n. 597

Comune di Bassano Romano (Vt). Piano Particolareggiato, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per la zona Commerciale D3 - Località "Valle la Piena". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2019. Approvazione con prescrizioni.

OGGETTO: Comune di Bassano Romano (Vt). Piano Particolareggiato, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per la zona Commerciale D3 – Località “Valle la Piena”. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2019.
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;

VISTO l'art. 5 della L. n. 765 del 06.08.1967;

VISTO 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;

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 Bassano Romano (Vt) è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 438 del 30.09.2011;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2019 con la quale il Comune di Bassano Romano ha adottato il P.P. in oggetto in variante al P.R.G.;

VISTA la deliberazione consiliare n. 48 del 30.12.2019 con la quale il Comune di Bassano Romano ha controdedotto alle n. 3 osservazioni presentate a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge;

VISTA la determinazione n. G13244 del 04.10.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa Del Suolo ha espresso “*parere favorevole ai sensi dell'art. 89 D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 per la realizzazione del Piano Particolareggiato in Variante al PRG per la sottozona D3 “Commerciale” in lov. Valle la Piena nel comune di Bassano Romano (Vt) , con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo con prelievo di campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione;*
3. *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 dei terreni e del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
4. *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee e sufficientemente portanti; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;*
5. *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo di fabbricati, per profondità superiori ai 1,5 metri dal p.c.;*
6. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
7. *Sia eseguita una corretta regimazione delle acque superficiali;*
8. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*
9. *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; per gli aspetti vegetazionali:*
10. *Siano osservate le indicazioni e gli interventi di mitigazione e recupero ambientale riportati nell'Indagine vegetazionale a timbro e firma del dott. Agr. Paolo Pietrucci;*
11. *Siano preservati, per quanto possibile, i nuclei arborei, gli alberi isolati e/o a filare ubicati lungo i confini, autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi, gli olivi e altri alberi da frutto locali. Sia garantita, in fase di cantiere, con tecniche idonee l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto) degli esemplari arborei;*
12. *Siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e sia valutata, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare con tecniche idonee e riutilizzare gli esemplari per la sistemazione del verde;*
13. *Negli interventi di mitigazione a verde siano utilizzate essenze arboree e arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante, in connessione con la trama a verde presente nell'intorno, attraverso il reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali compatibili con i caratteri stagionali del sito di intervento, di facile attecchimento, ridotta manutenzione e bassa esigenza idrica. 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 al. 2010 –consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>);*
14. *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;*
15. *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, individui gli esemplari da espianare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie";*

VISTA la determinazione n. G04387 del 16.04.2020 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitativa e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, di escludere il piano denominato "Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale, in località "Valle la Piena", L.R. n. 36/87 art. 4", nel comune di Bassano Romano (Vt) dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui agli artt da 13 a 18 con le prescrizioni, di cui alla sopra citata relazione istruttoria, di seguito riportate:

"..... l'Autorità Procedente in fase di approvazione del Piano ovvero della sua trasmissione agli enti sovraordinati di cui compete il controllo e/o l'approvazione, dovrà tenere conto, mediante un apposito documento, della puntuale rispondenza della proposta definitiva del Piano/Programma alle prescrizioni di seguito elencate:

- 1) Nel prosieguo dell'iter urbanistico di approvazione dovrà essere verificata la richiesta trasformazione dell'attuale zona B6 con la zona D3 prevista, dando evidenza dell'attuale stato di pianificazione della stessa zona, e, in particolare, se la più volte richiamata zona B6 è oggetto di lottizzazioni convenzionate ultimate, che quindi hanno già espresso le loro potenzialità edificatorie, o in corso di ultimazione, per le quali residuano ancora eventuali volumetrie ammissibili;*
- 2) dovrà essere verificata la pedissequa e completa osservanza alle disposizioni dell'art.19 della L.R. n.33/1999 in relazione ai parcheggi privati pertinenziali, con particolare riferimento al reperimento degli stessi all'interno di ogni area di pertinenza della singola struttura di vendita;*
- 3) per quanto attiene la viabilità, dovrà essere verificato ed adeguato il raccordo tra la viabilità principale adiacente e gli accessi alle aree d'intervento, garantendo l'ottimizzazione dei flussi veicolari per evitare intasamenti e rallentamenti tali da causare di per sé un aggravio ambientale se non correttamente previsti;*
- 4) in merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere garantito quanto previsto dal D.P.R. n.503/1996 (Titolo II, artt. 3-11), in merito all'esistenza di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;*
- 5) in merito alle risorse idriche, preliminarmente all'attuazione del Piano, l'Autorità Procedente dovrà verificare che la rete fognaria esistente (nel Rapporto Preliminare è citata la rete in Via dei Mille) sia dimensionata per l'incremento dei reflui da trattare, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. In ogni caso bisognerà adottare nel dettaglio tutte le misure tecniche in grado di assicurare l'idoneo funzionamento della rete di raccolta di acque chiare, anche, se necessario, con interventi di adeguamento della rete esistente;*
- 6) al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la manutenzione e/o realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali richieste in base alla normativa vigente, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di costruzione ed arredi (cfr. D.M. 26/6/2015; D.Lgs. n.192/2005; D.Lgs. n.102/2014; L.R. n.6/2008; ecc.);*
- 7) in generale dovrà essere garantito il rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (D.C.R. n.66 del 10/12/2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (D.C.R. n.42 del 27/9/2007), nonché il rispetto di tutte le Pianificazioni di Bacino e/o Distretto sovraordinate, nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. n.23/2000 e Reg. Reg. n.8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;*

- 8) *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;*
- 9) *in relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da "rumore", all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del D.P.C.M. 5/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;*
- 10) *si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla G.R. il 18/1/2012, pubblicato sul S.O. n.15 al BUR Lazio n.10 del 14/3/2012). 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;*
- 11) *in merito agli aspetti geologico-vegetazionali dovrà essere acquisito preliminarmente all'approvazione il parere ex art.89 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") di competenza dell'Area Regionale Tutela del Territorio;*
- 12) *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;*
- 13) *siano rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Relazione;*
- 14) *le realizzazioni/trasformazioni edilizie dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta, laddove previsti, da parte degli Enti preposti e previsti dalla normativa di settore, anche nel rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene;*

VISTA la determinazione del 17.12.2020 con la quale il Responsabile dell'Area 4 – Urbanistica - Edilizia Privata del comune di Bassano Romano ha dato riscontro alle prescrizioni previste dalla sopra citata Determinazione n. G04387/2020 dall'Area Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale competente;

VISTA la nota n. 36456 del 29.05.2020 con la quale la ASL Viterbo, Dipartimento di Prevenzione, U.O.C. S.I.S.P ha espresso *"Parere favorevole per quanto di competenza, sul progetto presentato, fatti salvi pareri e/o autorizzazioni di competenza di altri uffici e/o enti. L'unica prescrizione è di valutare bene se l'impianto di depurazione previsto per 100 abitanti equivalenti sia congruo con il flusso di accessi previsti."*;

VISTA la nota n. 5388 del 30.04.2021 con la quale il Responsabile dell'Area 4° Urbanistica – Edilizia Privata – Arredo urbano del comune di Bassano Romano ha certificato che *"il PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE AL P.R.G. - Località "Valle la Piena" per la zona D3 Commerciale, che interessa i terreni censiti al catasto al foglio 6 particelle 1295, 1381, 1379 e 329, non ricade in "Aree assegnate alle università agrarie ed aree gravate da uso civico, art.11 della L.R. n.24/1998"*;

CONSIDERATO che il Comune di Bassano Romano ha trasmesso via PEC, in formato digitale, con nota datata 17.12.2020, assunta al protocollo regionale al n. 1112029 del 21.12.2020, la Variante in oggetto;

CHE con nota datata 17.12.2020 il Responsabile dell'Area 4° del comune di Bassano Romano ha attestato che *“la documentazione trasmessa in formato digitale è conforme agli originali cartacei conservati presso l'Amministrazione Comunale”*;

CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione prot. n. 637975 del 22.07.2021, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la predetta Area Urbanistica, Copianificazione ha espresso il parere *“che ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR 36/87, il Piano Particolareggiato in variante al PRG vigente – Località “Valle la Piena” per la zona D3-Commerciale, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 29 marzo 2019, sia meritevole di approvazione nel rispetto delle prescrizioni riportate nel considerato”* ;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 637975 del 22.07.2021 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega;

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, il Piano Particolareggiato, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per la zona Commerciale D3 – Località “Valle la Piena”, adottato dal Comune di Bassano Romano (Vt) con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 29.03.2019 per i motivi e con le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica reso con relazione prot. n. 637975 del 22.07.2021, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nella relazione istruttoria prot. n. 637975 del 22.07.2021;

La Variante, trasmessa con nota datata 17.12.2020, assunta al protocollo regionale al n. 1112029 del 21.12.2020, si compone dei seguenti elaborati in formato digitale, firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, e conservati su supporto digitale presso l'archivio della Segreteria di Giunta Regionale:

- Tav. 1 Relazione generale illustrativa
- Tav. 2 inquadramento territoriale: Stralcio C.T.R. – Stralcio P.T.P.G. tavv. 6.1.1 e 6.1.2 – stralcio I.G.M. – Stralcio P.T.P. tavv. E/1.2 e E/3.2 – Stralcio P.T.P.R. Tav A e Tav B – Stralcio P.R.G. vigente – Zonizzazione in Variante del P.R.G. vigente su C.T.R.
- Tav. 3 Planimetria catastale delle aree oggetto di P.P. e elenco Ditte – Rilievo planoaltimetrico con curve di livello e profili del terreno
- Tav 4 Zonizzazione di P.P. su catastale – aree pubbliche da cedere
- Tav 5 Planimetria generale di P.P. – Verifica standards urbanistici

- Tav 6 Planovolumetrico e profili regolatori
- Tav 7 Tipologie edilizie e verifica parcheggi pertinenziali (art. 19 L.R. 33/99)
- Tav 8a Servizi a rete: rete fognaria acque bianche e nere e rete idrica
- Tav 8b Servizi a rete: rete stradale e pubblica illuminazione
- Tav.9 Documentazione fotografica – Fotoinserimento degli interventi sul contesto territoriale-
Rendering
- Tav 10 Norme tecniche di attuazione
- Tav 11 Schema di convenzione

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio.

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

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0637975.22-07-2021



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

**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province Di
Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo**

**All' Ufficio di Staff della
Direzione Regionale per le
Politiche abitative e la Pianificazione
Territoriale, Paesistica e Urbanistica
SEDE**

Oggetto: Comune di Bassano Romano (Vt):

Piano Particolareggiato in Variante al PRG per la zona Commerciale D3 – Località
“Valle la Piena”.

Adozione comunale con DCC n.11 del 29 marzo 2019.

Approvazione regionale ai sensi dell'articolo 4 della LR n. 36/1987.

Trasmissione relazione istruttoria.

Si trasmette in allegato, per gli adempimenti di competenza, finalizzati alla
predisposizione della deliberazione di Giunta regionale, la Relazione Istruttoria
relativa al Piano Particolareggiato, in variante, rappresentato in oggetto.

Il Funzionario
arch. Massimo Guida



Il Dirigente dell'Area
arch. Maria Luisa Salvatori





DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
**Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Province di
Frosinone, Latina, Rieti e Viterbo.**

OGGETTO: Comune di Bassano Romano (VT)
Piano Particolareggiato in Variante al PRG – Località “Valle la Piena” per la zona
D3 Commerciale adottato con DCC n.11 del 29 marzo 2019. Approvazione ai
sensi dell’articolo 4 della LR n. 36/1987

RELAZIONE ISTRUTTORIA

1. Documentazione

Con nota del 17 dicembre 2020, assunta al protocollo regionale con n.1112029 del 21 dicembre 2020, il Comune di Bassano Romano ha trasmesso, ai fini dell’approvazione regionale di cui all’art.4 della LR 36/87, la seguente documentazione relativa al Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G vigente in località “Valle La Piena”:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 29 marzo 2019 di adozione del PP;
- Avviso di deposito;
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell’avviso di deposito all’Albo Pretorio;
- Certificato di avvenuta pubblicazione dell’avviso di deposito in luoghi pubblici;
- Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico;
- Registro protocollo delle osservazioni;
- Osservazioni;
- Deliberazione di Consiglio Comunale di controdeduzioni alle osservazioni;
- Parere art. 89 del D.P.R. 380/2001 (art.13 della legge 2/2/1974, n.64) e della D.G.R.L. n.2649/1999;
- Verifica di Assoggettabilità a VAS;
- Certificazione comunale relativa agli Usi Civici;
- Parere igienico sanitario ASL.

Tavole di Progetto:

- Tavola 1 – Relazione generale illustrativa;
- Tavola 2 – Inquadramento territoriale;
- Tavola 3 - Planimetria catastale aree ed elenco ditte / Rilievo planoaltimetrico con curve di livello e profili terreno;
- Tavola 4 - Zonizzazione di P.P. su catastale / aree pubbliche da cedere;
- Tavola 5 - Planimetria generale P.P. / Verifica standards urbanistici;
- Tavola 6 - Planovolumetrico e profili regolatori;
- Tavola 7 - Tipologie edilizie e verifica parcheggi pertinenziali (art.19 - LR. n. 33/1999);
- Tavola 8/a - Rete fognaria, acque bianche e nere e rete idrica;
- Tavola 8/b - Rete stradale e pubblica illuminazione;
- Tavola 9 - Documentazione fotografica;
- Tavola 10 - Norme tecniche di attuazione;
- Tavola 11 - Schema di convenzione.

Regione Lazio
Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7
00145 – Roma

Call-Center: 06-99500
06-585621

Web – WWW.Regione.Lazio.it
Mail - segreteriaucpp@regione.lazio.it
Pec – Copian.province@regione.lazio.legalmail.it



Con nota prot. 161002 del 19 febbraio 2021, l'Ufficio di Staff di questa Direzione ha trasmesso per il seguito di competenza la pratica in oggetto, segnalando che la documentazione a corredo è stata trasmessa in formato digitale con indicazione del link, predisposto dall'Amministrazione comunale dal quale scaricare gli atti e gli elaborati necessari per l'esame istruttorio di competenza della scrivente Area Urbanistica Copianificazione e Programmazione Negoziata: Prov. di Vt-Ri-Lt-Fr.

2. Istruttoria Tecnica

Il Comune di Bassano Romano è un Comune di 4853 abitanti (al 31/12/2019), situato nella provincia di Viterbo a sud del Capoluogo tra il Lago di Bracciano e il Lago di Vico.

L'area d'intervento è ubicata a ovest del centro cittadino, in adiacenza ai tessuti consolidati, tra la SP 40 "Bassanese" e la Via della Stazione. Tale area di proprietà della Società CISI S.R.L. con sede in Roma, Via Panama n. 88, è individuata al catasto: Fg. n. 6 part.lle 1295, 1381, 1379, 329, ed occupa una superficie complessiva pari a 28.553 mq.

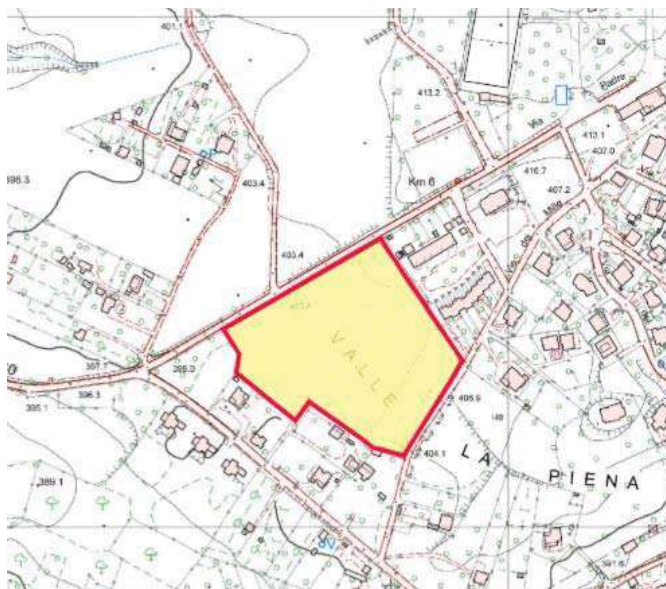


Figura 1 - Area di progetto

Con Deliberazione di Giunta Regionale n.438 del 30/09/2011 è stato approvato il Piano Regolatore Generale comunale e l'ambito sopra identificato veniva classificato, dallo stesso, parte in sottozona D3 "commerciale" per mq 21.500, parte in sottozona G2 "Verde privato" per mq 1363, parte in sottozona B6 "completamento" per mq 4570 e parte per viabilità pubblica mq 1120.

La Società proponente d'intesa con l'Amministrazione Comunale propone un Piano Particolareggiato in Variante al P.R.G., che comprende tutte le aree di sua proprietà precedentemente elencate, procedendo ad una ridefinizione dello zoning urbanistico del P.R.G. vigente, che estende la classificazione della prevalente sottozona D3, anche alle aree già classificate come sottozona B6 e G2 dal P.R.G. La prevista viabilità pubblica viene mantenuta e traslata a margine del confine con la zona B6 edificata.

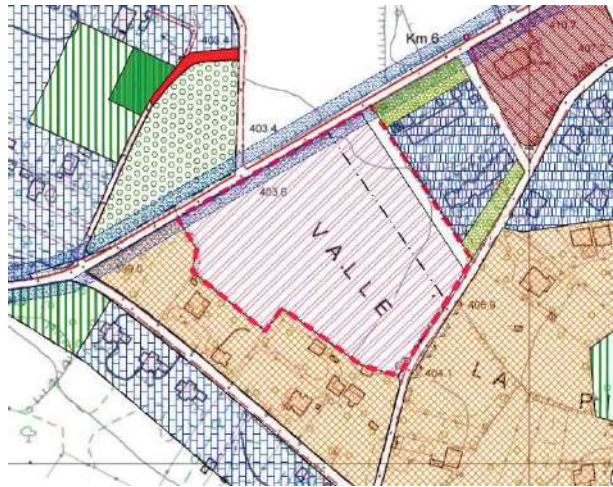


Figura 2 - Variante

Il P.P. prevede un intervento che si pone l'obiettivo di realizzare un polo commerciale in grado di esprimere attrattività non solo a livello comunale, ma anche sovra-comunale in virtù della posizione in adiacenza alla S.P. n. 40 "Bassanese", che garantisce il collegamento all'area oggetto di P.P.; anche ai vicini Comuni di Sutri, Capranica ed Oriolo Romano.

Relativamente alle aree pubbliche di P.P. è stata prevista un'area a standard urbanistici (verde e parcheggi) **lungo la S.P. n. 40**, dimensionati, ai sensi del DM 1444/68 art.5, è previsto altresì un tratto viario di collegamento tra la strada provinciale "Bassanese" e Via dei Mille.

Per quanto attiene alle aree private di P.P., si prevede un ampio parcheggio pertinenziale su cui si articolano 3 lotti edilizi, di dimensioni e capacità edificatorie diverse per poter consentire una diversificazione merceologica e tipologica nell'offerta commerciale di nuova previsione. All'interno dei lotti edilizi trovano sede 6 medie strutture di vendita per complessivi 8.125 mq di S.U.L. da realizzare.



Figura 3- P.P. Progetto



La variante ai sensi dell'art. 4 si sostanzia pertanto nell'attribuzione all'area di mq 5.933 già classificata come sottozona B6 e G2, la nuova classificazione come sottozona D3 prevedendo il seguente nuovo assetto zonizzativo:

- per mq 27.085 la classificazione come sottozona D3 - Commerciale;
- per mq 1.468 la classificazione come viabilità pubblica.

Il P.P. fa inoltre proprie le N.T.A. del P.R.G. del Comune di Bassano Romano relativamente alla Zona D3 – “Commerciale” che all'art. 44 prevede:

È la zona destinata a commerciale, sita il loc. Valle la Piena.

In detta zona valgono i seguenti parametri urbanistici edilizi:

- *Lotto minimo 1.500 mq*
- *Rapporto di copertura 30 %*
- *Altezza massima 8,00 ml, Distanza minima dai confini 10,00 ml*
- *Distacchi dalle strade 10,00 ml*
- *Area destinata a parcheggi o verde pubblico 10%*
- *Parcheggi inerenti alle costruzioni pari al 15% (minimo) della superficie del lotto edificabile*
- *Indice di piantumazione pari ad una pianta di alto o medio fusto, ogni 100 mq di superficie a verde pubblico ed a parcheggio.*
- *I proprietari devono cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria”.*

Il Comune di Bassano Romano con DCC n.11 del 29 marzo 2019 ha adottato *il Piano Particolareggiato convenzionato in Variante al P.R.G. in località Valle la Piena per la zona D3 - Commerciale.*

Il Piano è stato pubblicato all'albo pretorio e nel sito web del Comune per 30 (trenta) giorni consecutivi, a partire dal 13.04.2019 e fino al 13.05.2019; il periodo delle osservazioni al Piano è stato dal 14.05.2019 al 12.06.2019, ossia 30 (trenta) giorni successivi alla data di pubblicazione. nel periodo della pubblicazione sono pervenute n.2 (due) osservazioni al Piano, mentre nella fase delle osservazioni è pervenuta n.1 (una) osservazione al Piano, per complessive 3 osservazioni.

Il comune di Bassano Romano con Delibera di Consiglio Comunale n.48 del 30/12/2019 avente per oggetto: “Piano Particolareggiato convenzionato in variante al P.R.G. - località Valle la Piena. - Controdeduzioni alle osservazioni pervenute”, ha respinto le osservazioni pervenute.

Ammissibilità della previsione progettuale con i pareri acquisiti

Dichiarazione Usi Civici

Dichiarazione comunale di assenza di usi civici, sui terreni interessati dall'intervento, resa da parte del Responsabile Ufficio Tecnico Comunale Geom. Francesco de Santis con nota prot.5388 del 30/4/2021.



Verifica di assoggettabilità a Vas

Con determinazione n.G04387 del 16/4/2020, la Direzione regionale Politiche abitative e Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Valutazione Ambientale Strategica ha escluso il Piano Particolareggiato in variante al Piano Regolatore Generale per la zona D3, in località "Valle La Piena" dal procedimento di VAS con prescrizioni.

Il Comune di Bassano Romano con Determinazione n.225 del 17/12/2020, dell'Area Urbanistica-Edilizia Privata, ha dato riscontro alle prescrizioni previste dalla Determinazione regionale n. G04387 del 16/4/2020.

Parere ASL

Con nota prot.4651 del 29/5/2020 la ASL di Viterbo, Dipartimento di Prevenzione ha trasmesso il Parere preventivo igienico sanitario, ai sensi dell'art.20 comma 1 lettera f) della Legge 833 del 23 dicembre 1978, reso favorevolmente con prescrizioni.

Parere geologico

Con Determinazione n. G13244 del 04/10/2019, l'Area Tutela del Territorio della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001.

Sotto l'aspetto urbanistico:

Dalla documentazione prodotta si evince che, per quanto riguarda gli standard urbanistici previsti ai sensi del DM 1444/68, *"a fronte di una Superficie Coperta (SC) pari a mq 8.125 (pari ad 1/3 della zona D3 di mq 27.085), corrisponde una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) pari a mq 7.312 (SLP = SC * 0,9); da qui deriva uno standard minimo pari, ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/68 punto 2 del D.M. n. 1444/68, all'80% della SLP. Ne consegue quindi uno standard minimo di aree pubbliche pari a mq 5.850 di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.*

Le aree a standard previste nel P.P. sono pari a mq 6.007 di cui mq 3.327 a parcheggio pubblico, e mq 2.680 a verde pubblico; soddisfano quindi il requisito minimo di legge".

Sotto l'aspetto paesaggistico

il territorio comunale di Bassano Romano è sottoposto alla disciplina paesaggistica del P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale con Delibere n.556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21/12/2007, approvato con Delibera di Consiglio regionale n.5 del 21/4/2021 e pubblicato sul BURL n.56 del 10/6/2021, supplemento n.2.

L'analisi del PTPR, approvato Tav. B "Beni Paesaggistici" evidenzia che l'area interessata dal Piano risulta libera dai vincoli di natura paesaggistica previsti dal D.Lgs. 42/2004 "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", e pertanto, ai sensi dell'art. 11 comma 2 delle Norme del PTPR approvato, non necessita del preventivo parere paesaggistico.

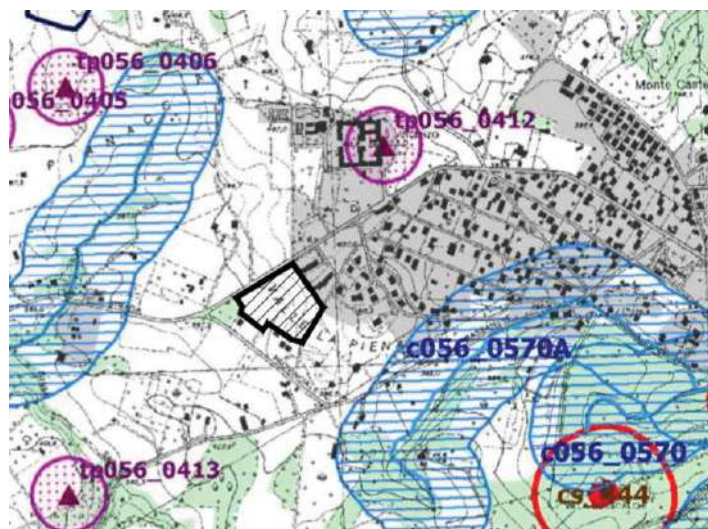


Figura 4 - Sovrapposizione tra l'area di progetto e il PTPR adottato Tav. B "Beni paesaggistici"

Considerazioni

L'adozione del Piano Particolareggiato in variante al PRG rientra nell'esercizio dell'autonomia decisionale che l'amministrazione comunale detiene nel conformare ai sensi di legge il proprio territorio.

Sotto l'aspetto paesaggistico, l'area interessata dal Piano risulta libera dai vincoli previsti dal D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Dal punto di vista urbanistico nel P.P. sono presenti Standard urbanistici per complessivi mq 6.007 di cui mq 3.327 a parcheggio pubblico, e mq 2.680 a verde pubblico, tale quantità soddisfa il requisito minimo di legge previsto dal DM 1444/68 art.5, pari a mq 5870 di cui almeno il 50%, (pari a mq 2925), da destinare a parcheggio pubblico

Tali standard sono stati calcolati assumendo che la superficie lorda di pavimento di mq 7.312, pari al 90% della superficie coperta di mq 8.125, sia conteggiate all'80% come standard per complessivi mq 5.850, di cui mq 2.925 per parcheggi pubblici.

Gli standard sono pertanto, sotto l'aspetto quantitativo, conformi al disposto dell'art.5 del DM 1444/68, sono però rilevabili potenziali criticità in merito alla disposizione degli stessi, come si evince dalla Fig.5 in cui gli standard si sovrappongono alla fascia di rispetto stradale sia della strada provinciale n. 40, che della nuova strada (ora strada vicinale) di accesso alla zona commerciale, per i quali deve essere rispettato quanto disposto dal DM 1444/68 art.3 comma 2 lettera c): "... aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade"



Figura 5 - Standard

A tale proposito è stato richiesto dall'Area regionale Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata province, Fr,Lt,Ri,Vt opportuno chiarimento all'amministrazione comunale con nota prot.320373 del 9/4/2021.

A tale nota il Comune di Bassano Romano ha risposto con nota prot.5389 del 30/4/2021, registrata al protocollo regionale con n.389200 del 3/5/2021 confermando l'occupazione della fascia di rispetto stradale con parte degli standard urbanistici: *“Il Piano Particolareggiato rispetta i distacchi imposti dalla viabilità cui è funzionalmente interconnesso ed in particolare la fascia di rispetto della S.P. n. 40 “Bassanese”, al cui interno sono previste esclusivamente aree destinate a parcheggi pubblici e verde pubblico”, a titolo esemplificativo il comune ha allegato la seguente planimetria:*



Figura 6 - Distacchi stradali

Dalla Tavola di progetto n.7 *“Tipologie Edilizie”* si evince che gli edifici sono disposti su un unico livello.



Esaminati gli elaborati grafici e la documentazione acquisita ed in riferimento alle considerazioni soprariportate si ritiene di poter esprimere un parere favorevole a condizione che vengano rispettate le seguenti prescrizioni.

- Dovranno essere salvaguardate le fasce di rispetto della strada provinciale n. 40, e della strada di accesso alla zona commerciale, la cui utilizzazione dovrà essere espressamente autorizzata dagli enti proprietari e/o gestori dei rispettivi tratti viari. A tale proposito si evidenzia che in assenza di tale autorizzazione verrebbe meno il rispetto della quantità minima di standard previsti ai sensi del comma 2 dell'art.5 del DM 1444/68 con conseguente necessità di rimodulazione progettuale e avvio di nuovo iter approvativo.
- In sede di rilascio dei titoli autorizzativi andranno opportunamente garantite le aree destinate ai parcheggi legati agli spazi di vendita, di cui alla legge regionale 22/2019;
- Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, queste devono essere realizzate dall'Amministrazione comunale (o concessionario attraverso specifica convenzione) prima della trasformazione dei singoli edifici o, in subordine, realizzate ed ultimate contestualmente ad essi.
- Devono essere rispettate scrupolosamente le condizioni poste nei pareri resi dagli altri Enti coinvolti nella valutazione del piano in argomento.
- Ai sensi della LR n.6 del 27/5/2008, dovranno essere attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal D.lgs.19/8/2005, n.192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto disposto dall'art.4 della LR 36/87, le determinazioni definitive della Giunta Regionale, in merito alle varianti del tipo di quelle in esame, sono assunte previo parere dell'Area Tecnica della Pianificazione comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

In relazione a quanto precede si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi, sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico, all'approvazione di detto Piano con le prescrizioni soprariportate.

Il Funzionario Istruttore
Arch. Massimo Guida



Il Dirigente dell'Area
Arch. Maria Luisa Salvatori



Regione Lazio
Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7
00145 – Roma

Call-Center: 06-99500
06-585621

Web – WWW.Regione.Lazio.it
Mail - segreteriaucpp@regione.lazio.it
Pec – Copian.province@regione.lazio.legalmail.it



Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Area regionale è del

PARERE

che ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della LR 36/87, il Piano Particolareggiato in Variante al PRG vigente – Località “*Valle la Piena*” per la zona D3-Commerciale, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 29 marzo 2019, sia meritevole di approvazione nel rispetto delle prescrizioni riportate nel considerato.

Ai competenti uffici comunali è demandato il controllo e la verifica di ottemperanza alle prescrizioni impartite con la presente verifica di conformità, contestualmente all'esecuzione del Piano.

La presente verifica di conformità resa in termini favorevoli non costituisce in alcun caso legittimazione di eventuali edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali restano pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e smi, nonché della LR 15/2008 “*Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia*”.

Il Funzionario
arch. Massimo Guida



Il Dirigente dell'Area
arch. Maria Luisa Salvatori



VISTO
IL DIRETTORE
Arch. Manuela Manetti