



# COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Originale

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**Atto n. 14 del 01-02-2019**

**Oggetto: Approvazione della proposta di piano di lottizzazione convenzionato in località Immagine Nova, ai sensi dell'art. 28 L. 1150/42 e dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii. Proprietà G.H. General House s.r.l..**

L'anno duemiladiciannove il giorno uno, del mese di febbraio con inizio alle ore 10:00, nella Sede Comunale, si è riunita, a seguito di apposita convocazione,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Sono rispettivamente presenti e assenti i sigg.

<b>Mastrosanti Roberto</b>	<b>Sindaco</b>	<b>Presente</b>
<b>Gori Claudio</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
<b>Bruni Maria</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
<b>De Carli Alessia</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
<b>Marziale Claudio</b>	<b>Assessore</b>	<b>Assente</b>
<b>Forlini Gelindo</b>	<b>Assessore</b>	<b>Presente</b>

ne risultano presenti n. 5 e assenti n. 1.

Presiede il Sindaco Roberto Mastrosanti.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Michele Smargiassi.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita a deliberare sull'argomento indicato in oggetto.

---

Parere **FAVOREVOLE** sulla proposta per la regolarità tecnica (art. 49 D.lgs. 267/2000)

addì 02-10-2018

**Il Dirigente del Settore**  
**F.to Giuliano D'Agostini**

addì 02-10-2018

**Il Responsabile del Procedimento**  
**F.to D'Agostini Giuliano**

---

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Frascati è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con D.P.R. n. 988 del 19 dicembre 1967 e Variante Stralcio al P.R.G., approvata con deliberazione di G.R. Lazio n. 515 del 28 aprile 2005;
- lo strumento urbanistico generale, per la località Immagine Nova, prevede all'art. 4 delle n.t.a. del P.R.G., che l'attuazione avvenga mediante piani di lottizzazione di area, di iniziativa privata o imposti dal Comune;

VISTO che:

- con istanza assunta al protocollo generale dell'Ente in data 11 dicembre 2015 al n. 52361 e successiva integrazione del 12 luglio 2016, prot. n. 32183, la Soc. G.H. Generale House a r.l. ha richiesto l'esame del progetto per un piano di lottizzazione convenzionato in conformità al vigente P.R.G., per l'area sita in località Immagine Nova, distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Roma Territorio al foglio 23, particelle 7/p – 9/p – 10 – 12 – 267 – 596 – 1050 – 1051 – 1052 e 1053;
- le aree del predetto piano attuativo, ricadono parzialmente in Zona Residenziale Extraurbana di tipo C e in Zona a Verde Privato, per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale per complessivo mc 3.390 pari a n. 42 abitanti ed è redatto in conformità allo strumento urbanistico vigente;
- tale istanza è stata presentata dalla sig.ra Rita Ricciotti in qualità di Amministratore della G.H. General House s.r.l., con sede in Frascati – Via Livio Gratton n.3, codice fiscale 13562551005, allegando elaborati esplicativi a firma del tecnico progettista Ing. Maurizio Tallarico, quali:
  - 1) Elaborato grafico rappresentante il Piano di Lottizzazione Convenzionata composto da:
    - o Tavola 1/4 – Riferimenti Territoriali e Urbanistici, Dati Urbanistici;
    - o Tavola 2/4 – Planimetria di Rilievo, Zonizzazione, Planimetria Generale di Progetto;
    - o Tavola 3/4 – Tipologie edilizie unità residenziali tipo “C”, piante, prospetti e sezioni;
    - o Tavola 4/4 – Planimetria generale dei servizi e particolari costruttivi;
  - 2) Relazione tecnica e illustrativa – Norme tecniche di attuazione;
  - 3) Documentazione fotografica;
  - 4) Schema di convenzione;

CHE questa Amministrazione, perseguendo nell'ambito del procedimento i fini determinati dalla legge, mediante un'attività retta da criteri di economicità, di efficacia, di imparzialità, di pubblicità e di trasparenza e secondo le modalità previste da legge che, nel caso, si ritrovano nelle disposizioni specifiche della materia urbanistica a cui afferisce il procedimento, deve concludersi mediante un provvedimento espresso;

CHE la Regione Lazio, con propria nota del 18 gennaio 2016, prot. n. 662184 – 15, ha emanato un parere circa le modalità di attuazione della procedura di approvazione dei Piani urbanistici attuativi in conformità dello strumento urbanistico generale, disposta dall'art. 1 bi della L.R. n. 36 del 02 luglio 1987 e ss.mm. e ii.;

CONSIDERATO che:

- con nota prot. n. 8533 del 16 febbraio 2017, il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia, ha richiesto alla G.H.General House s.r.l., la documentazione necessaria per sottoporre il Piano attuativo alla Valutazione Ambientale Strategica(V.A.S.), con la procedura definita all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, presso la Regione Lazio – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica;
- con nota del 22 maggio 2017, prot. n. 26893 il Comune di Frascati, in qualità di autorità procedente, ha avviato, per il piano di lottizzazione in argomento, la procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.e ii.;

- la Regione Lazio – Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica con determinazione n. G18368 del 22 dicembre 2017, assunta al protocollo del Comune in data 08 gennaio 2018 al n. 1090, in qualità di autorità competente, ha trasmesso il provvedimento di verifica con esclusione dalla VAS di cui agli artt. 13 e 18 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm. e ii. a condizione che siano rispettate le prescrizioni di seguito indicate:
- 1) *Nel prosieguo delle procedure urbanistiche per l'approvazione del piano attuativo, l'Autorità Procedente dovrà dar conto delle verifiche e le valutazioni prescritte dalla Area Urbanistica e Programmazione Negoziata – Province di Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Regione Lazio, con particolare riferimento al rispetto delle norme tecniche del PRG vigente nonché della localizzazione delle aree a standard ex D.M. 1444/68, onde garantirne la effettiva utilizzazione pubblica, ai fini della stipula della prevista convenzione con l'Amministrazione Comunale;*
  - 2) *In merito all'accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici e ad uso pubblico, 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 con persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;*
  - 3) *Il PPE dovrà inoltre essere sottoposto al parere di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42 e gli interventi in esso pianificati saranno oggetto di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04 prima della loro attuazione;*
  - 4) *Dovrà essere effettuata la verifica relativa ad eventuali gravami di uso civico e assolvere a quanto previsto dalla L. n. 1/86 e L.R. 59/95;*
  - 5) *Dovrà essere dimostrata l'avvenuta verifica presso il Gestore del Servizio Idrico Integrato competente per territorio, sia della disponibilità idrica di acqua potabile conforme ai limiti previsti dalla normativa, sia dell'adeguatezza del sistema di depurazione dei reflui, che potrà essere costituito da allaccio a depuratori comunali esistenti o dalla realizzazione di idoneo depuratore regolarmente funzionante;*
  - 6) *Si dovrà garantire, nella costruzione delle condotte, il rispetto delle distanze previste, della netta separazione delle canalizzazioni delle acque meteoriche dalle acque nere e di quanto disposto dal Decreto 6/4/2004, n. 174 del Ministero della Salute relativamente ai materiali utilizzati;*
  - 7) *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 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. 192/2005; D.Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);*
  - 8) *La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di 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 dalle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione più idonee al fine di ridurre gli impatti;*
  - 9) *Si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla GR il 18/01/2012, pubblicato sul SO n. 15 al BUR Lazio n. 10 del 14/3/2012). L'incremento di rifiuti urbani prodotti, considerata la tipologia di utilizzo dell'area, dovrà essere gestito garantendo la realizzazione di tutte le misure concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;*
  - 10) *Vengano attuate idonee prescrizioni costruttive a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;*
  - 11) *La progettazione del verde sia pubblico che privato sia rispettosa delle caratteristiche dell'area, impiegando specie autoctone per l'eventuale messa a dimora di nuove alberature e arbusti e sia previsto un idoneo piano di manutenzione per preservare il decoro estetico dell'area;*
  - 12) *Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientali prevenuti.*

DATO ATTO che G.H. General House s.r.l., ha rielaborato la proposta progettuale, aggiornando gli elaborati grafici secondo le prescrizioni della determinazione n. G18368 del 22 dicembre 2017 della Regione Lazio, di esclusione dalla VAS, definitivamente e completamente acquisita al protocollo comunale in data 25 gennaio 2018, al n. 5083, allegando elaborati esplicativi a firma del tecnico progettista Ing. Maurizio Tallarico, quali:

- 1) Elaborato grafico rappresentante il Piano di Lottizzazione Convenzionata composto da:
  - o Tavola 1/4 – Riferimenti Territoriali e Urbanistici, Dati Urbanistici;
  - o Tavola 2/4 – Planimetria di Rilievo, Zonizzazione, Planimetria Generale di Progetto;
  - o Tavola 3/4 – Tipologie edilizie unità residenziali tipo “C”, piante, prospetti e sezioni;
  - o Tavola 4/4 – Planimetria generale dei servizi e particolari costruttivi;
- 2) Relazione tecnica e illustrativa – Norme tecniche di attuazione;
- 3) Documentazione fotografica;
- 4) Schema di convenzione;

CONSIDERATO che la proposta del progetto per un piano di lottizzazione convenzionato in conformità al vigente P.R.G., ha ottenuto i seguenti pareri:

1. Parere nulla osta ai sensi dell’art. 13 della L.R. 24/1998 e ss.mm. e ii., rilasciato dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Soprintendenza Archeologica del Lazio e dell’Etruria Meridionale, in data 25 maggio 2016, prot. MBAC\_SBA\_LAZ 9178 (Allegato n. 1);
2. Parere sanitario favorevole a condizione, ai sensi dell’art. 20, lett. f) della L. 833/78, rilasciato dalla Azienda USL Roma H – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, in data 14 giugno 2018, prot. n. 34088, acquisito al protocollo Comunale in data 18 giugno 201 al n. 33330 (Allegato n. 2);
3. Certificato usi civici ai sensi della L.R. 1/86 del Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Frascati, acquisito al protocollo generale dell’Ente in data 19 giugno 2018 al n. 33734, con il quale attesta sulla scorta dell’analisi del territorio redatta dal Perito Demaniale Alessandro Alebardi, approvata dal Consiglio Comunale con atto n. 40 del 23 maggio 2018, che le aree interessate dal piano di lottizzazione in oggetto, non sono gravate da diritto di uso civico a favore della Comunità di Frascati e non appartengono al Demanio civico della medesima (Allegato n. 3);
4. Parere tecnico preventivo del Responsabile Apicale del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Frascati, acquisito al protocollo generale dell’Ente in data 17 luglio 2018 al n. 40170, con il quale rilascia il parere positivo a condizione (Allegato n. 4);

CONSIDERATO, altresì, che il Piano in oggetto insieme all’indagine geologica e vegetazionale, è stata trasmessa alla Regione Lazio – Area difesa del suolo e consorzi di irrigazione con prot. Comunale n. 16847 del 26 marzo 2018, pervenuto alla Regione Lazio in data 26 marzo 2018, in merito alla richiesta del parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.e ii. (Allegato n. 5);

CHE è stato richiesto ad Acea Acqua – Pianificazione Strategica, in data 29 giugno 2018, prot. n. 35910, il parere tecnico di competenza sull’allacciabilità sia idrica che depurativa del Piano in argomento (Allegato n. 6);

CHE l’adozione disposta con il presente atto è finalizzata al proseguimento dell’iter procedurale preordinato alla definitiva approvazione del piano attuativo e, in particolare all’acquisizione del parere paesaggistico ai sensi dell’art. 16 Legge 1150/42, del D.Lgs. 42/04 e L.R. n. 24/98, della Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità;

VISTA la relazione istruttoria del Dott. Giuliano D’Agostini (Allegato A), nella quale si evidenzia che la proposta di adozione del Piano di Lottizzazione Convenzionato in argomento è conforme allo strumento urbanistico generale ed è stata redatta in maniera corretta sotto l’aspetto urbanistico e rientrante nell’art. 1 bis della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 ss.mm. e ii.;

DATO ATTO che:

- il Piano di Lottizzazione Convenzionato in località “Immagine Nova” contiene le precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, di cui all’art. 23, comma 01, lett. b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. e pertanto, gli interventi di nuova costruzione previsti nel suddetto Piano sono subordinati sia al rilascio del relativo permesso di costruire di cui all’art. 10, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/01 o in alternativa mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi del citato art. 23 del decreto;
- il suddetto Piano Attuativo, risultando conforme allo strumento urbanistico generale, è sottoposto all’approvazione della Giunta comunale, ai sensi dell’art. 1 bis, comma 1 della Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm. e ii. che testualmente recita: *“1. I piani attuativi e i programmi urbanistici comunque denominati, conformi allo strumento urbanistico generale, anche qualora contengano le modifiche di cui al comma 2 o l’individuazione delle zone di recupero di cui all’articolo 27 della l. 457/1978, purché anch’esse conformi allo strumento urbanistico generale, sono approvati dalla giunta comunale, pubblicati all’albo pretorio e sul sito web del comune e trasmessi alla Regione per la verifica di conformità alle disposizioni della presente legge. Decorso il termine di sessanta giorni dall’inoltro, la verifica si intende favorevolmente resa. La giunta comunale, con la deliberazione di approvazione del piano attuativo e del programma urbanistico comunque denominato, autorizza l’acquisizione al patrimonio comunale delle aree cedute a titolo di standard urbanistici, determina i corrispettivi dovuti, individua le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, approva i relativi progetti, stabilisce l’utilizzo del costo di costruzione e di eventuali oneri straordinari ed autorizza la stipula della convenzione”*;

VISTO il parere regionale espresso dall’Area Legislativa, Giuridico e Conferenze di Servizi con prot. n. 228239 del 18 giugno 2012, ad oggetto “Parere circa l’interpretazione ed applicazione dell’art. 1 bis, commi 1 e 2, della L.R. 2 luglio 1987, n. 36, come modificato dalla legge regionale 13 agosto 2011, n. 10 – Comune di Fiumicino”, divulgato sul sito web della Regione Lazio;

VISTO l’art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm. e ii.;

VISTA la L.R. 2 luglio 1987, n. 36 e ss.mm.e ii.;

VISTO l’art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. e ii.;

DATO ATTO che il presente provvedimento ed i relativi allegati saranno pubblicati:

- ai sensi dell’art. 39, comma 1, del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 e ss. mm. e ii., sul sito informatico del Comune nella sezione “Amministrazione Trasparente”;
- ai sensi dell’art. 1 bis, c. 1 della L.R. 2 luglio 1987, n. 36 e ss.m. e ii. all’Albo Pretorio e sul sito web del Comune;

DATO ATTO che con riferimento all’art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto è stato espresso parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, da parte del Responsabile Apicale del Servizio Urbanistica ed Edilizia;

Con voti palesi favorevoli unanimi

## DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di approvare, ai sensi dell’art. 1 bis, della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii., la proposta di Piano di Lottizzazione Convenzionata in località Immagine Nova, di proprietà G.H. Generale House s.r.l., con sede in Frascati – Via Livio Gratton n. 3, codice fiscale 13562551005 definitivamente e completamente acquisita al protocollo comunale in data 25 gennaio 2018, al n. 5083, allegando elaborati esplicativi a firma del tecnico progettista Ing. Maurizio Tallarico, quali:
  - Elaborato grafico rappresentante il Piano di Lottizzazione Convenzionata composto da:

- Tavola 1/4 – Riferimenti Territoriali e Urbanistici, Dati Urbanistici;
  - Tavola 2/4 – Planimetria di Rilievo, Zonizzazione, Planimetria Generale di Progetto;
  - Tavola 3/4 – Tipologie edilizie unità residenziali tipo “C”, piante, prospetti e sezioni;
  - Tavola 4/4 – Planimetria generale dei servizi e particolari costruttivi;
- Relazione tecnica e illustrativa – Norme tecniche di attuazione;
  - Documentazione fotografica;
  - Schema di convenzione;
3. di dare atto che la proposta di piano di lottizzazione rientra nelle competenze della Giunta Comunale, ai sensi dell’art. 1 bis – comma 1, della l.r. n. 36/87 e ss.mm. e ii. trattandosi di un piano di lottizzazione di iniziativa privata conforme alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale;
  4. di dare atto, sulla scorta di quanto dichiarato in atti dal competente responsabile di procedimento, che il Piano di Lottizzazione Convenzionato in località “Immagine Nova” contiene le precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, di cui all’art. 23, comma 01, lett. b) del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii. e pertanto, gli interventi di nuova costruzione previsti nel suddetto Piano sono subordinati sia al rilascio del relativo permesso di costruire di cui all’art. 10, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/01 o in alternativa ove consentito mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi del citato art. 23 del decreto;
  5. di dare atto che l’approvazione disposta con il presente atto è finalizzata altresì all’acquisizione del nuovo parere paesaggistico ai sensi dell’art. 16 Legge 1150/42, del D.Lgs. 42/04 e L.r. n. 24/98, della Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità – Area Urbanistica e Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana;
  6. di demandare al Responsabile Apicale del Servizio Urbanistica ed Edilizia, il compimento degli atti e dei provvedimenti conseguenti all’approvazione della presente deliberazione;
  7. di dare atto che per la presente deliberazione non è necessario il visto di regolarità contabile da parte del Responsabile dei Servizi Finanziari, in quanto dalla stessa non derivano effetti finanziari a carico del Bilancio del Comune;
  8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 c. 4 del D.Lgs. 267/2000, con successiva votazione resa con voti palesi favorevoli unanimi.

Letto, approvato e sottoscritto.

**Il Sindaco**  
F.to Mastrosanti Roberto

**II SEGRETARIO GENERALE**  
F.to Smargiassi Michele

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate