



COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri della Giunta Comunale

Numero 64 Del 02-12-2016

Oggetto: Variante al Piano di Lottizzazione Convenzionata, ai sensi dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii., Le Vigne di Perazzeta approvato con D.C.C. n. 59 del 3 luglio 2008 e n. 24 del 9 marzo 2010 1° Sub Comparto "Quarto Perazzeta" Stralcio proprietà Valesia s.r.l..

COPIA

L'anno duemilasedici il giorno due del mese di dicembre alle ore 13:15, in Frascati, Piazza Marconi 3, nella Sede Comunale, il Commissario Straordinario Dott. Bruno Strati, con l'assistenza del Segretario Generale Dott. Senzio Barone ha approvato la seguente Delibera

PARERI sulla proposta di delibera Numero 64 del 02-12-2016 ai sensi dell'art.49 del D.Lgs. 18/08/2000 n.267

Si esprime parere **FAVOREVOLE** sulla proposta per la regolarità tecnica (art. 49 D.Lgs 267/2000)

addi 15-11-2016
Il Responsabile del Procedimento

Il Dirigente
Marco Di Stefano

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTO il D.P.R. 19 agosto 2016, con il quale il Presidente della Repubblica, ha sciolto il Consiglio Comunale di Frascati, ed ha nominato il Dott. Bruno Strati, Vice Prefetto, Commissario Straordinario per la provvisoria gestione dell'Ente, conferendogli i poteri spettanti al Consiglio Comunale, alla Giunta e al Sindaco;

PREMESSO che:

- in data 3 luglio 2008, con atto n. 59 il Consiglio comunale della Città di Frascati ha approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionata denominato "Le Vigne di Perazzeta", presentato dalla soc. Valesia s.r.l. e dai sigg.ri Mauri Luigi, Maurizio e Alessandro;
- in data 9 marzo 2010, con atto n. 24 il Consiglio comunale ha preso atto del parere di conformità ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e L.R. n. 24/98 senza osservazioni, espresso dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 05. Con lo stesso atto è stato autorizzato il Dirigente del IV Settore alla sottoscrizione della convenzione urbanistica annessa al Piano di Lottizzazione in oggetto;
- con atto a rogito del notaio Maurizio D'Errico in data 26 giugno 2012, rep. n.25696, racc. n. 13449 è stata stipulata la convenzione urbanistica tra i soggetti attuatori del 1° Sub Comparto "Quarto Perazzeta", definendo gli impegni assunti dagli stessi nei confronti del Comune di Frascati;
- con atto di trasferimento di aree in esecuzione di convenzioni di lottizzazioni per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "Le Vigne di Perazzeta", a rogito del notaio Maurizio D'Errico in data 26 giugno 2012, rep. n. 25698, racc. n. 13451, le aree pubbliche relative al piano attuativo in parola, sono state cedute gratuitamente al Comune di Frascati;
- in attuazione degli impegni di cui alla convenzione di cui sopra, è stato rilasciato:
 - in data 13 agosto 2016, il permesso di costruire n. 39, per lavori di urbanizzazione primaria all'interno del 1° Sub Comparto stralcio dei sigg. Mauri;
 - in data 14 settembre 2015, il permesso di costruire n. 46, per la lavori di urbanizzazione primaria all'interno del 1° Sub Comparto stralcio della proprietà Valesia s.r.l.;

CHE l'originario Piano di Lottizzazione Convenzionata approvato con D.C.C. n. 59/2008 e successiva D.C.C. n. 24/2010, ha ottenuto i seguenti pareri:

1. Parere ai sensi dell'art. 13 legge 64/74, rilasciato dalla Regione Lazio - Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, assunto al protocollo generale in data 25 marzo 1999;
2. Parere sanitario ai sensi dell'art. 20, lett. f) della L. 833/78, rilasciato dalla Azienda USL Roma H – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, in data 11 gennaio 2010, prot. n. 769;
3. Parere ai sensi dell'art. 7 della L.r. n. 59/1995, rilasciato dalla regione Lazio – Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale, assunto al protocollo generale in data 13 marzo 1998;
4. Parere di conformità ai sensi del D.Lgs. 42/04 e L.r. n. 24/98, rilasciato dalla Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, in data 30 aprile 2009, prot. n. 79937;

CHE per le modifiche apportate al PLC citato, i suddetti pareri restano ancora validi in quanto le stesse modifiche sono da ritenersi non sostanziali. Resta escluso il parere del punto 4, per il quale sarà richiesto un nuovo parere di conformità ai sensi del D.Lgs. 42/04 e L.r. n. 24/98, della Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTO che:

- con nota prot. n. 19256 del 05 maggio 2016 è stata assunta al protocollo generale di questo Ente, istanza di variante allo strumento urbanistico attuativo relativo al 1° Sub Comparto "Quarto Perazzeta" per lo stralcio di proprietà della Valesia s.r.l., lasciando inalterato lo stralcio di proprietà dei sigg.ri Mauri;

- tale istanza è stata presentata dal sig. Rossi Di Medelana Federico in qualità di amministratore unico della Valesia s.r.l., con sede in Roma – Via Cipro n. 53, codice fiscale e numero d’iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n. 03547330583, allegando elaborati esplicativi a firma del tecnico progettista Ing. Maurizio Tallarico, quali:
 - 1) Elaborato grafico rappresentante il Piano di Lottizzazione Convenzionata composto da :
 - a) *Tavola 1 – Quadro di riferimento urbanistico;*
 - b) *Tavola 2 – Rilievo e profili;*
 - c) *Tavola 3 – Planimetria generale, dimensionamento, destinazioni d’uso e viabilità;*
 - d) *Tavola 4 – Planimetria generale Planovolumetrico;*
 - e) *Tavola 5 – Planimetria OO.UU. Fognature ed impianto di depurazione, viabilità, ecc.;*
 - f) *Tavola 6 – Tipologie edilizie.*
 - 2) Relazione tecnica e illustrativa;
 - 3) Documentazione fotografica;

PRESO ATTO che a seguito della partecipazione al procedimento istruttorio da parte del tecnico progettista Ing. Maurizio Tallarico, sono state trasmesse in data 22 settembre 2016, prot. n. 45061, le nuove Tavole n. 3 - 4 – 5 e 6 in sostituzione di quelle già presentate e contenenti il recepimento dei rilievi evidenziati in sede di istruttoria tecnica da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia;

DATO ATTO che:

- il Piano di Lottizzazione interessa una porzione di territorio delimitata dalla Ferrovia Roma – Frascati, dalla S.P. Via di Cisternole, S.P. Via Enrico Fermi ed è percorso longitudinalmente dalla via L. Gratton (ex tangenziale di Frascati);
- l’intero comprensorio è stato diviso in due sub comparti di dimensioni simili, separati dal tracciato della strada Via Perazzeta, il primo denominato “Quarto di Perazzeta” composto da n. 6 lotti edificabili mentre il secondo “Le Vigne” è composto da n. 10 lotti edificabili;
- i due comparti sono stati oggetto di convenzioni di lottizzazione separate, ma tra di loro interconnesse. In particolare l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativi al 1° Sub Comparto, come già detto, appartenenti a proprietà separate dalla via Gratton è stata regolata, attraverso un verbale dell’Ufficio Tecnico Comunale sottoscritto in data 20 marzo 2014;
- la variante al Piano di Lottizzazione, riguarda la rettifica del perimetro dello strumento attuativo, (esclusivamente all’interno del 1° Sub Comparto – Lotto 1.6 di proprietà della Valesia s.r.l., senza variazione di superficie, nè dei dati del dimensionamento del piano in termini di volumetria, standard urbanistici, numero dei lotti, ecc.) e una diversa distribuzione delle volumetrie, all’interno dell’area di sedime prevista dal vigente P.R.G. e già individuata nel lotto 1.6.;
- il progetto edilizio prevede l’esecuzione di n. 8 corpi di fabbrica, dislocati nel rispetto delle distanze prevista dal vigente P.R.G. i quali saranno oggetto di progettazioni definitive con l’ottenimento di autonome autorizzazioni paesaggistiche. Le tipologie edilizie utilizzate sono di tre tipi: unità quadrifamiliari di mq 57,00, bifamiliari di mq 67,00 e monofamiliari di mq 110,00.

RISCONTRATO che in dettaglio la richiesta avanzata riguarda esclusivamente;

- modifiche piano volumetriche che non alterano le caratteristiche tipologiche e la volumetria complessiva degli edifici, pur variando il numero delle unità residenziali;
- modifica del perimetro dell’area prevista per la localizzazione dei corpi di fabbrica in virtù dell’esatta configurazione del vincolo di inedificabilità rispetto al fosso del Cavaliere;
- modifica della viabilità secondaria di distribuzione interna all’unico lotto 1.6;
- rettifica di limitata entità, senza variazione di superficie, al perimetro del piano e del sub comparto per una questione orografica del terreno naturale e tale da limitare lo spostamento di numerose piante di olivo. Con tale modifica, sarà possibile realizzare la viabilità secondaria in asse rispetto al “sesto” degli allineamenti delle piante esistenti;
- spostamento, senza variazioni quantitative, dell’area di parcheggio P1, prevista lungo via Gratton e traslati in prossimità dell’ingresso del lotto 1.6 lungo via Perazzeta;

- riduzione dell'area denominata SP, deputata ad accogliere l'eventuale impianto di depurazione consortile, passando da mq 1.520,00 a mq 780,00 a vantaggio del V3 verde consortile anche attrezzato;

CONSIDERATO che la proposta progettuale in argomento risulta essere in linea con il Piano di Lottizzazione Convenzionata già approvato con D.C.C. n. 59 del 3 luglio 2008 e n. 24 del 9 marzo 2010, in quanto essa ne costituisce nella sostanza la modifica piano volumetrica del 1° Sub comparto stralcio di proprietà Valesia s.r.l., per la riduzione della fascia di rispetto dal fosso del Cavaliere sino a m 50,00, lo spostamento dei parcheggi pubblici da Via Gratton e Via Perazzeta e la modifica del perimetro senza variazione di superficie, del perimetro del piano e del 1° sub comparto per una questione orografica del terreno naturale e tale da limitare lo spostamento di numerose piante di olivo.

CONSIDERATO, altresì, che con tale modifica, sarà possibile realizzare la viabilità secondaria in asse rispetto al "sesto" degli allineamenti delle piante esistenti e che le ulteriori variazioni non costituiscono variante al piano attuativo.

PRESO ATTO delle innovazioni predisposte dalla Regione Lazio in materia di attività urbanistico - edilizia e snellimento delle procedure, in particolare sulle modalità di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e delle rispettive competenze degli enti interessati, con particolare riferimento alla possibilità di apportare agli stessi variazioni di modesta entità a mezzo di procedimenti di esclusiva competenza comunale;

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;

VISTA la relazione istruttoria del Responsabile del Procedimento (*ALLEGATO A*), nella quale si evidenzia che la proposta di variante al Piano di Lottizzazione Convenzionata in argomento, è stata redatta in maniera corretta e che le modifiche apportate sono da ritenersi ammissibili sotto l'aspetto urbanistico e rientranti nell'art. 1 bis della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 ss.mm. e ii.;

VISTA la L.R. 2 luglio 1987, n. 36 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., nel sito informatico del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente";

DATO ATTO che con riferimento all'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, sulla proposta di deliberazione di cui al presente atto è stato espresso parere favorevole, in ordine alla regolarità tecnica, da parte del Dirigente del Settore IV;

DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 1 bis, della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii., le modifiche al vigente Piano di Lottizzazione Convenzionata Le Vigne di Perazzeta approvato con D.C.C. n. 59 del 3 luglio 2008 e n. 24 del 9 marzo 2010 – 1° Sub Comparto "Quarto Perazzeta" – Stralcio proprietà Valesia s.r.l., contenute nella richiesta avanzata dal sig. Rossi Di Medelana Federico in qualità di amministratore unico della Valesia s.r.l., con sede in Roma – Via Cipro n. 53, codice fiscale e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n. 03547330583, assunta al protocollo generale di questo ente con prot. n. 19256 del 05 maggio 2016 e n. 45061 del 22 settembre 2016 e nei relativi documenti allegati :

Comune di Frascati – Deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta
n.64 del 02-12-2016

- *Tavola 1 – Quadro di riferimento urbanistico (prot. n. 19256 del 05 maggio 2016);*
 - *Tavola 2 – Rilievo e profili (prot. n. 19256 del 05 maggio 2016);*
 - *Tavola 3 – Planimetria generale, dimensionamento, destinazioni d'uso e viabilità (prot. n. 45061 del 22 settembre 2016);*
 - *Tavola 4 – Planimetria generale Planovolumetrico (prot. n. 45061 del 22 settembre 2016);*
 - *Tavola 5 – Planimetria OO.UU. Fognature ed impianto di depurazione, viabilità, ecc. (prot. n. 45061 del 22 settembre 2016);*
 - *Tavola 6 – Tipologie edilizie (prot. n. 45061 del 22 settembre 2016);*
 - *Relazione tecnica e illustrativa (prot. n. 19256 del 05 maggio 2016);*
 - *Documentazione fotografica (prot. n. 45061 del 22 settembre 2016);*
3. di dare atto che la proposta di variante al 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 che l'approvazione disposta con il presente atto è finalizzata altresì all'acquisizione del parere di conformità, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e L.R. 24/1998 a cura della Regione Lazio – Direzione Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti – Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provincia di Roma, Rieti e Viterbo;
 5. di demandare al Dirigente del Settore IV, il compimento degli atti e dei provvedimenti conseguenti all'approvazione della presente deliberazione;
 6. di dare atto che per la presente determinazione 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.

ATTESA l'urgenza di dare attuazione alla presente deliberazione, essa viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, c. 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(F.to dott. Strati Bruno)

IL SEGRETARIO GENERALE
(F.to dott. Barone Senzio)

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Della suestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1 della Legge n.267/00.

Li, 07-12-2016

Il Responsabile del Procedimento
(F.to dott.ssa Caradonio Maria Teresa)

IL SEGRETARIO GENERALE
(F.to dott. Barone Senzio)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile con le modalità previste dall'art.134, comma 4 della Legge n.267/00.

Li, 02-12-2016

IL SEGRETARIO GENERALE
(F.to dott. Barone Senzio)

E' copia conforme all'originale composta di n..... fogli oltre n.....allegati

Frascati,

IL DIPENDENTE INCARICATO