



COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Originale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Atto n. 30 del 30-11-2021

Oggetto: Conclusione della procedura tecnico-amministrativa di approvazione del 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. adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 1 febbraio 2019 Autorizzazione alla stipula della convenzione urbanistica. Proprietà G.H. General House s.r

L'anno duemilaventuno il giorno trenta, del mese di novembre con inizio alle ore 11:15, si è riunita nella sede comunale, a seguito di apposita convocazione

LA GIUNTA COMUNALE

Sono rispettivamente presenti e assenti i sigg.

Sbardella Francesca	Sindaco	Presente
D'Uffizi Franco	Assessore	Presente
Filipponi Matteo	Assessore	Presente
Cerroni Claudio	Assessore	Presente
De Santis Dario	Assessore	Presente
Mercuri Marianna	Assessore	Assente

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

Presiede il Sindaco Francesca Sbardella.

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE Marina Saccoccia.

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita a deliberare sugli argomenti indicati all'ordine del giorno.

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

addì, 25-11-2021

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

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

addì 26-11-2021

**Il Dirigente del Settore Finanziario
F.to Cosimo Mazzone**

addì 25-11-2021

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

Alle ore 13:00 circa, dopo l'approvazione del primo punto, entrano in aula i Dirigenti, i quali, dalle ore 15:20 circa, cominciano a lasciare la sala dove si svolge la seduta, e di seguito riprende l'attività deliberativa.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 1 febbraio 2019 è stata approvata la proposta di Piano di Lottizzazione Convenzionato in conformità al vigente P.R.G., in località *Immagine Nova* – Proprietà G.H. General House s.r.l., ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm. e ii., destinata dal vigente P.R.G. a Zona residenziale extraurbana Tipo C e Zona Verde Privato, approvando altresì gli elaborati progettuali allegati agli atti della stessa deliberazione, di seguito elencati:
 - 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;
 - Relazione tecnica e illustrativa – Norme tecniche di attuazione;
 - Documentazione fotografica;
 - Schema di convenzione

DATO ATTO per la conclusione del procedimento tecnico-amministrativo finalizzato all'attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione Convenzionato in conformità al vigente P.R.G., sono stati ottenuti i seguenti pareri interessati dal procedimento e precisamente:

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)
(...) I saggi si sono dimostrati tutti archeologicamente sterili. Ad eccezione di una macera in cui sono stati reimpiegati basoli stradali di un tracciato antico e della trincea n. 32, al cui interno sono rinvenuti un pozzo e un canale in opera cementizia con materiale ceramico antico. A seguito di quanto esposto questa Soprintendenza esprime parere favorevole alla realizzazione degli sbancamenti in corrispondenza delle trincee sterili, prescrivendo che tali lavori di scavo vengano seguiti da un professionista archeologo, a carico della Committenza, che dovrà fornire a questo Ufficio, la documentazione scientifica necessaria (...)
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 14 giugno 2018, prot. n. 34088, acquisito al protocollo Comunale in data 18 giugno 2018 al n. 33330 (Allegato n. 2)
(...) si esprime di massima parere favorevole per quanto di competenza a condizione che:
 - sia rispettato il DPR 380/01 in particolare l'art. 12 "presupposti per il rilascio del permesso di costruire", il DM 05.07.1975, il T.U.LL.SS. 1265/34, Regolamenti Comunali e valutata l'opportunità di una determinazione delle emissioni di radon dal suolo in base alla destinazione d'uso degli ambienti;
 - sia realizzato l'allaccio alla pubblica fognatura confluyente in un depuratore di adeguata capacità depurativa;
 - la posizione delle condotte fognarie e delle condotte idriche a servizio dell'intervento in oggetto, deve avvenire nel rispetto delle quote secondo le migliori norme tecniche;
 - i materiali utilizzati per gli impianti di adduzione e distribuzione delle acque destinate al consumo umano siano conformi a quanto previsto dal Decreto 6 aprile 2004, n. 174 del Ministero della Salute;
 - l'approvvigionamento idrico sia assicurato tramite acquedotto comunale;
 - in tutti gli ambienti sia assicurata una adeguata aereazione ed illuminazione naturale e/o artificiale in relazione alla destinazione d'uso di ogni singolo ambiente realizzato;
 - sia rispettato quanto previsto dalla vigente normativa in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro;

- siano rispettate le norme relative alla prevenzione incendi.

(...)

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 (Allegato n. 3)

(...) si certifica, ai sensi dell'art. 3 della L.R. Lazio 3 gennaio 1986, nel testo vigente, che le aree interessate dall'intervento in oggetto, identificate al foglio 23 particelle 71p, 9p, 10, 12, 267, 596, 1050, 1051, 1052 e 1053, non sono gravate da diritto di uso civico a favore della Comunità di Frascati e non appartengono al Demanio civico della medesima (...)

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 (Allegato n. 4)

(...) si rilascia parere positivo a condizione che :

- le sezioni stradali "1-1" e "2-2" rappresentate nell'elaborato grafico "tavola 4/a" vengano realizzate con un marciapiede di almeno 1.50 ml.;
- nella futura attuazione del Piano Regolatore per quanto riguarda la sottozona "B4" si preveda il medesimo allargamento della sezione stradale tipo "2-2" su via dei Borsari almeno fino all'intersezione con Via Valle Sant'Ignazio;
- venga effettuato uno studio di regimentazione delle acque della piattaforma stradale con una rete di fognatura acque bianche e la realizzazione di vasche di laminazione o sistemi similari per il graduale sversamento nel recapito esistente in Via Borsari nel rispetto del principio di invarianza idraulica;
- venga previsto il prolungamento della rete di fognatura acque nere e la predisposizione di pozzetti di allaccio posti al limite della proprietà per consentire l'allaccio alla fognatura pubblica delle abitazioni attualmente impossibilitate allo scarico al di fuori della lottizzazione e confinanti con la stessa.

Si precisa che il Permesso di Costruire della parte di opere di Urbanizzazione da realizzare a Scomputo dovrà essere corredato di tutti i pareri necessari rilasciati dagli enti preposti e di apposita fideiussione bancaria (o polizza assicurativa contratta con compagnie in possesso dei requisiti previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici) per un importo pari al valore delle opere progettate (...)

5. parere di compatibilità geomorfologica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e ss.mm.e ii., rilasciato dalla Regione Lazio – Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, con determinazione n. G07493 del 3 giugno 2019, acquisito al protocollo generale dell'Ente in data 06 giugno 2019 al n. 30159 (Allegato n. 5)

(...) determina di esprimere parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 2649/1999 per la realizzazione del "Piano di Lottizzazione convenzionato per la realizzazione di un complesso residenziale in località Immagine Nova", Comune di Frascati (RM), proposto da G.H. General House s.r.l., con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:

- siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica, a firma del Dr. Geol. Barbara Savo e del Dr. Geol. Leonardo Romboli che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;
- le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica, ossia devono essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;
- 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 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 singola edificazione. 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-statigrafiche 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 idonea;*
- *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere 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;*
 - *siano adottate opere di sostegno provvisionali, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
 - *dovranno essere realizzate nelle varie fasi di cantiere tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed il buon regime delle acque;*
 - *dovranno essere adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
 - *il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti potrà essere utilizzato in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
 - *la progettazione e la realizzazione dell'opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;*
 - *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, eventuali sospensioni, riprese e fine indagine. L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;*
 - *siano preservati, per quanto possibile, gli alberi isolati/ a gruppi / a filare, autoctoni o alloctoni non invasivi e le siepi. 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. 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;*
 - *nelle sistemazioni 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. Non sino assolutamente utilizzate specie alloctone invasive;*
 - *non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendati compostati conformi alla normativa vigente;*
 - *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;*
 - *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 espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora e le cure colturali necessarie.*

Inoltre poiché l'intervento in oggetto ricade all'interno dell'area perimetrata per la tutela dei laghi di Albano e Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, come individuata nell'allegato I alla DGR 445/09, dovrà essere richiesto agli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico un parere obbligatorio (...)

6. *parere di conformità paesaggistica ai sensi dell'art. 16 Legge 1150/42 - D.Lgs. 42/2004 e L.R. n. 24/98, rilasciato dalla Regione Lazio – Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità, prot. n. 891412 del 06 novembre 2019 assunto al protocollo generale di questo Ente al n. 59867 del 06 novembre 2019 (Allegato n. 6)*

(...) Il progetto non contrasta con gli obiettivi di tutela fissati dal PTPR, risulta altresì compatibile con il contesto paesistico e panoramico vincolato, tuttavia al fine garantire una maggiore

salvaguardia paesaggistica, appare necessario che il Piano Urbanistico rispetti le seguenti prescrizioni:

- prima dell'inizio dei lavori dovrà essere rispettato quanto prescritto dalla Soprintendenza Archeologica ed in modo particolare: "per quanto riguarda l'edificio da realizzare in corrispondenza della struttura idraulica rinvenuta, si richiede al progettista di inviare a questa Soprintendenza una posta di variante del posizionamento che preveda una distanza dalle strutture antiche di almeno 8/10 metri";
- in caso di modellamento del suolo, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno strettamente necessari per le trasformazioni previste occorre provvedere alla sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento e/o la cespugliatura al fine di favorire il loro consolidamento e una efficacia difesa del suolo. Qualora si rendano necessari muri di scarpa e controscarpa, questi dovranno essere rivestiti con pietra calcarea con la tecnica del "faccia vista";
- devono essere messe a dimora, all'interno di ogni singolo lotto, con l'obbligo dell'attecchimento, le alberature come prevista nella Tavola 2/4;
- per tutte le aree destinate a "verde pubblico" dovrà essere garantito un piano manutentivo al fine di mantenere un costante decoro;
- le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, e riduzione al minimo tecnico delle superfici lastricate esterne, oltre ad essere dotate di un adeguato sistema per lo smaltimento delle acque meteoriche, dimensionato secondo le superfici impermeabili e tenendo conto delle condizioni pluviometriche del luogo;
- le pareti dei fabbricati devono essere rifinite esternamente e utilizzare preferibilmente muratura con finitura in pietra da taglio lavorata, pietra e intonaco a raso, intonaco e tinte a calce comunque non al quarzo nella gamma delle terre, infissi in legno naturale o verniciato o di aspetto simile con esclusione alluminio anodizzato. Le coloriture devono privilegiare i colori prevalenti dei luoghi;
- le coperture degli edifici devono essere preferibilmente a tetto con coppi o tegole laterizie. Le coloriture devono privilegiare i colori prevalenti dei luoghi. L'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo, e la parte più bassa deve essere impostata alla quota del pavimento. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Sono consentite aperture sulle falde dei tetti di contenute dimensioni con esclusione di aperture sulla facciata. Divieto di volumi tecnici emergenti;
- le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti di altezze con muretti di altezze non superiore a mt. 0,80 e le ringhiere devono essere in ferro di foggia tradizionale con esclusione di qualsiasi altro materiale (...)

(...) Questa Direzione, ai sensi dell'art. 16 della L. 1150/42, del Decreto Legislativo n. 42/2004 e della Legge Regionale, ai soli fini paesaggistici e con le prescrizioni e raccomandazioni sopra riportate, esprime, per quanto di competenza, parere favorevole sul Piano di Lottizzazione convenzionato della Zona Residenziale Extraurbana di tipo C e Zona Verde Privato in località Immagine, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 14 dell' 01.02.2019, ai sensi dell'art. 1 bis della LR 36/1987 e smi.

Le NTA del Piano di Lottizzazione in questione saranno integrate e/o modificate con le prescrizioni impartite con il seguente parere, nonché da quelle degli ulteriori pareri delle altre Amministrazioni competenti per materia.

I progetti delle opere pubbliche e private del Piano così assentito e le connesse opere di urbanizzazione, ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sono assoggettate alla successiva autorizzazione, ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004.

Il Piano Attuativo in esame non costituisce, in nessun caso, legittimazione di eventuali edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzatorio, i quali restano pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e ssmi, e della LR n. 15/2009.

Restano fatte salve eventuali osservazioni in sede di conformità urbanistica, da rendersi sul Piano in questione, ai sensi della Legge Regionale n. 36/1987 (...)

7. parere tecnico di competenza sull'allacciabilità sia idrica che depurativa del Piano in argomento, rilasciato da Acea Acqua – Pianificazione Strategica, in data 24 giugno 2019, prot. n. 319728, acquisito al protocollo generale dell'Ente in data 25 giugno 2019 al n. 33963 (Allegato n. 7)
(...) si rilascia parere di massima favorevole subordinato alle prescrizioni richiamate e si rimane in attesa dell'invio degli elaborati richiesti per il rilascio del parere definitivo (...)
8. parere ai sensi della D.G.R.L. n. 445 del 16 giugno 2009 “Adempimenti per la tutela dei laghi di Albano Laziale e di Nemi e degli acquiferi dei colli albani, rilasciato dalla Regione Lazio – Area Attuazione Servizio Idrico Integrato e Risorse Idriche, con determinazione n. G07489 del 18 giugno 2021, acquisito al protocollo generale dell'Ente in data 21 giugno 2021 al n. 32138 (Allegato n. 8)
(...) determina per le motivazioni espresse in premessa che qui si intendono integralmente richiamate e facenti parte del presente Atto:
- *di esprimere, ai sensi della Deliberazione della Giunta regionale del Lazio n. 445 del 16.06.2009 concernente “D.C.R. 27 settembre 2007, n. 42 – art. 19, comma 2 – Provvedimenti per la Tutela dei Laghi di Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla D.G.R. 1317 del 5 dicembre 2003”, parere favorevole sulla documentazione progettuale trasmessa dalla Soc. G.H. General House S.r.l., relativa alla proposta attuativa inerente il Piano di Lottizzazione Convenzionato, da realizzarsi su terreno di proprietà sito in località “Immagine Nuova” nel Comune di Frascati – Roma;*
 - *di vincolare la Soc. G.H. General House S.r.l. al rispetto degli impegni progettuali di cui in premessa e delle prescrizioni dettate con certificazione prot. n. 319728 del 24/06/2019 dal Gestore del Servizio Idrico Integrato ACEA – ATO 2;*
 - *il presente Atto è da ritenersi confermato solo se, nel momento dell'approvazione della progettazione esecutiva della proposta di cui in oggetto da realizzarsi in località “Immagine Nuova”, nel comune di Frascati, nessuna modificazione varierà la documentazione progettuale esaminata dalla Scrivente;*
 - *il presente Atto è riferito alle sole competenze dell'Area Attuazione Servizio Idrico integrato e Risorse Idriche, relativamente all'applicazione di quanto disposto dalla Deliberazione della Giunta regionale del Lazio n. 445 del 16.06.2009, restano ferme le competenze degli altri Enti connessi con l'autorizzazione proposta attuativa esaminata e non costituisce, altresì, sanatoria per eventuali opere realizzate in assenza dei titoli abilitativi previsti dalle normative vigenti (...)*

VISTO il parere di conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87 e ss.mm. e ii. espresso dalla Regione Lazio – Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità prot. n. 72921 del 27 gennaio 2020 assunto al protocollo generale di questo Ente al n. 4824 del 27 gennaio 2020 (Allegato n. 9), che formula alcune osservazioni al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata da realizzarsi in località “ Immagine Nova”, adottato con Delibera di Giunta Comunale n. 14 dell'1 febbraio 2019, di seguito elencate:

1. *ogni nuova costruzione dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza un'area da destinare a “parcheggio privato” secondo la normativa vigente;*
2. *qualora vengano realizzati i portici, la superficie non deve superare il 25% della superficie coperta del fabbricato;*
3. *le volumetrie dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del Piano, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, ma non condonata, l'approvazione del presente Piano non potrà per essa costituire sanatoria. Inoltre all'interno di questi edifici dovrà essere consentita scrupolosamente, la destinazione d'uso prevista dalle norme del PRG e del presente Piano;*
4. *il computo dei volumi realizzabili deve essere eseguito attenendosi sia alle disposizioni della Circolare Ministeriale n. 1501 del 14 aprile 1969, che a quelle della Circolare regionale n. 148 S/P del 08 marzo 1993, ovvero secondo il RET;*
5. *i marciapiedi devono avere una larghezza non inferiore a ml. 1,50.*

ACCERTATO che in merito alle osservazioni formulate nel parere di conformità urbanistica, ai sensi dell'art. 1 bis della L.R. 36/87 e ss.mm. e ii. espresso dalla Regione Lazio – Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità, si da riscontro che:

1. nella redazione dei progetti architettonici, saranno previste le idonee aree di parcheggio privato, o al piano interrato o nelle aree di pertinenza del fabbricato, nel rispetto minimo di legge di 1mq di area a parcheggio ogni 10 mc di costruzione;
2. la superficie destinata a portici, secondo l'articolo 25 del vigente regolamento edilizio comunale, non può essere maggiore del 20% della superficie coperta del fabbricato;
3. all'interno del perimetro del piano attuativo in argomento, non sono presenti fabbricati;
4. il computo del volume realizzabile è stato conteggiato secondo l'altezza urbanistica di m 3.20;
5. come evidenziato anche dal parere tecnico preventivo del Responsabile Apicale del Servizio Lavori Pubblici del Comune di Frascati, in sede di redazione dei progetti per le opere pubbliche a scomputo, i marciapiedi avranno una larghezza minima di m 1,50.

DATO ATTO, altresì, che i progetti degli edifici previsti nel Piano Attuativo, ricadenti in ambito paesaggisticamente vincolato e le connesse opere di urbanizzazione, sono assoggettate in fase esecutiva alla successiva autorizzazione, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04, da parte dell'organo competente;

RITENUTO che ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 bis della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm. e ii., di dover concludere il procedimento tecnico-amministrativo di approvazione del 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., adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 1 febbraio 2019;

VISTA e richiamata la deliberazione della Giunta comunale n. 14 del 01 febbraio 2019;

DATO ATTO che la suddetta deliberazione ed i relativi allegati sono stati 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 del Comune;

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 s.m.i.;

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 della P.O. Apicale del Settore IV nonché parere di regolarità contabile da parte del Dirigente del Settore II;

DELIBERA

1. di approvare quanto espresso in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di prendere atto di tutti i pareri espressi dagli Enti/Amministrazioni interessate in merito alle previsioni del 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. adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 1 febbraio 2019, riportati ed allegati nel presente provvedimento;
3. di dichiarare conclusa, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1 bis, della Legge Regionale n. 36 del 2 luglio 1987 e ss.mm.ii., la procedura tecnico-amministrativa di approvazione del piano di

lottizzazione convenzionato in conformità al vigente P.R.G., in località Immagine Nova - Proprietà G.H. General House s.r.l., composto dagli elaborati definitivi allegati alla deliberazione della Giunta comunale n. 14 del 1 febbraio 2019 e di seguito elencati:

- 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;
 - Relazione tecnica e illustrativa – Norme tecniche di attuazione;
 - Documentazione fotografica;
 - Schema di convenzione
4. di dare atto che l’approvazione del piano di lottizzazione convenzionato in località Immagine Nova rientra nelle competenze della Giunta Comunale trattandosi di un piano attuativo conforme alle previsioni alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale;
 5. di dare atto che i progetti degli edifici previsti nel Piano Attuativo, ricadenti in ambito paesaggisticamente vincolato e le connesse opere di urbanizzazione, sono assoggettate in fase esecutiva alla successiva autorizzazione, ai sensi dell’art. 146 del D.Lgs. 42/04, da parte dell’organo competente, nonché agli obblighi previsti nella convenzione urbanistica che sarà sottoscritta tra il Comune di Frascati ed il soggetto attuatore del piano attuativo;
 6. di dare 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;
 7. di autorizzare il Responsabile Apicale del Servizio Urbanistica – Sportello Unico per l’Edilizia alla stipula della convenzione urbanistica con il soggetto attuatore secondo lo schema di convenzione per l’attuazione del piano, approvato con D.G.C. n. 14/2019. Resta inteso che il predetto schema di convenzione è recepito quale mero riferimento e qualora carente, potrà subire ulteriori modifiche ed adeguamenti;
 8. di autorizzare il Responsabile Apicale del Servizio Responsabile Apicale del Servizio Urbanistica – Sportello Unico per l’Edilizia, di acquisire al patrimonio comunale delle aree da cedere a titolo di standard urbanistici, individuate nelle tavole del Piano Attuativo e nel rispetto dei tempi e delle relative modalità di cessione stabilite dalla convenzione stessa;
 9. di stabilire che i progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione primaria, indispensabili per il corretto sviluppo dell’insediamento *de quo*, saranno definiti con specifico e successivo provvedimento autorizzativo;
 10. di dare atto che i corrispettivi dovuti per il Piano Attuativo sono quelli stabiliti esclusivamente nelle deliberazioni comunali in vigore all’atto del rilascio del titolo abilitativo, fatta salva la possibilità di scomputo dei soli oneri di urbanizzazione primaria per le opere previste in convenzione;
 11. di demandare al Responsabile Apicale del Servizio Responsabile Apicale del Servizio Urbanistica – Sportello Unico per l’Edilizia, il compimento degli atti e dei provvedimenti conseguenti all’approvazione della presente deliberazione;
 12. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134 del D. Lgs. 267/2000;

Letto, approvato e sottoscritto.

La Sindaca
Sbardella Francesca

II SEGRETARIO GENERALE
Saccoccia Marina

Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del D.lgs. n. 82 del 7.3.2005 (CAD Codice Amministrazione Digitale) e norme collegate