



COMUNE DI FRASCATI

CITTÀ METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

SETTORE IV TECNICO

Servizio Pianificazione e Governo del Territorio

Ufficio Programmazione PRG e Tutela Paesaggistica

Al Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia
Dott. Giuliano D'Agostini
Sede

e p.c. Alla Sindaca
Dott.ssa Francesca Sbardella
Sede

OGGETTO: Conferenza di Servizi decisoria in forma semplificata ed in modalità asincrona di cui all'art. 14 - bis, comma 2 della Legge n. 241 del 07 agosto 1990 e ss.mm. e ii..
Progetto per la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da n. 23 unità residenziali, ai sensi dell'art. 20 D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., presso il fondo sito in via delle Perazzeta.
Parere tecnico di competenza.

PREMESSA

Il Responsabile del S.U.E. comunale con nota del 21 novembre 2022, prot. n. 59653 ha indetto la Conferenza di Servizi in oggetto allegando la documentazione grafica finalizzata la realizzazione di un complesso immobiliare costituito da n. 23 unità residenziali, ai sensi dell'art. 20 D.P.R. n. 380/01 e ss.mm. e ii., presso il fondo sito in via delle Perazzeta.

La conferenza di servizi decisoria, indetta in forma semplificata in modalità asincrona, ai sensi dell'art. 14 bis, comma 2 della Legge 241/90 e ss. mm. e ii., ha indicato il termine perentorio per la conclusione della conferenza il giorno 20 febbraio 2023, entro il quale le amministrazioni devono inviare le proprie determinazioni relative alla decisione in oggetto.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento in argomento prevede la realizzazione di n. 9 corpi di fabbrica residenziali per n. 23 unità abitative, presso il fondo con ingresso su via di Perazzeta, identificato all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali al foglio 12, particelle 682 – 730 – 732 – 736 – 741 – 742 – 743 – 747 – 749 e 750.

La volumetria complessiva è pari a mc. 6.452,86, con dislocazione dei nove corpi di fabbrica all'interno dell'area fondiaria in modo organico e compatibile dal punto di vista paesaggistico creando una sorta di "borgo contemporaneo". E' stato volutamente evitato il frazionamento in lotti a vantaggio di un complesso residenziale "aperto" in cui le unità residenziali enfatizzano la connessione tra spazi aperti e chiusi; ogni unità residenziale è dotata di pertinenza esterna esclusiva, pur destinando buona parte del terreno all'uso condominiale per attività ludiche a sostegno di iniziative per il tempo libero e spazi verdi.

La dislocazione dei nove corpi di fabbrica ha tenuto conto della distanza minima prevista dalle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G. e sono così composti:

- Tipologia Unifamiliare (Corpi 1 – 2): unità immobiliare che sviluppa al piano terra una Sul di mq 130 circa con corte esterna pertinenziale, piano interrato con destinazione cantina ed autorimessa;

SEDE - P.zza Marconi, 3 – c.a.p. 00044 – C.F. 84000770580 – P.I. 02145231003 – ☎ 06941841

SETTORE IV TECNICO – Corso Italia, 18 – ☎ 0694184614

PEC protocollofrascati@legalmail.it

- Tipologia Quadrifamiliare (Corpi 3 – 4): unità immobiliare aggregata che sviluppa la piano terra una Sul di mq 73 circa, con corte esterna pertinenziale, piano interrato con destinazione cantina;
- Tipologia Bifamiliare (Corpi 5 – 6 – 9): unità immobiliare aggregata che sviluppa la piano terra una Sul di mq 90 circa, con corte esterna pertinenziale, piano interrato con destinazione cantina;
- Tipologia Trifamiliare (Corpo 7): unità immobiliare aggregata che sviluppa la piano terra una Sul di mq 90 circa, con corte esterna pertinenziale, piano interrato con destinazione cantina;
- Tipologia Quadrifamiliare (Corpo 8): unità immobiliare aggregata che sviluppa la piano terra una Sul di mq 90 circa, con corte esterna pertinenziale, piano interrato con destinazione cantina;

Tutte le unità immobiliari sono collegate tra loro da travi portanti e dalla copertura fotovoltaica.

Le abitazioni sono tra loro collegate attraverso dei viali interni in rapporto con l'andamento morfologico del terreno.

Al fine di garantire una maggiore integrazione e compatibilità paesaggistica dell'intervento è stato preservato l'andamento altimetrico e la morfologia del terreno, le pavimentazioni delle aree esterne destinate a parcheggio per auto sono realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso (erborella) e pastina di cemento naturale.

Si è tenuto conto del minor consumo del suolo in quanto la superficie a verde e permeabile risulta all'80% della superficie fondiaria, i portici sono di dimensioni molto ridotte, non sono state previste serre bioclimatiche o annessi in aderenza dei fabbricati, mentre le rampe di accesso alle autorimesse interrate sono limitate ad una per ogni corpo di fabbrica.

La facciata ha una finitura ad intonaco civile alternato a rivestimento in pietra a spacco di tonalità chiara e dello spessore di cm 2-3 posata con malta senza stuccature. Il cromatismo della tinteggiatura è del colore della gamma delle terre naturali.

La copertura, esclusivamente nel tavolato, travetti, coppi e tegole, aggetta dal filo della tamponatura di cm 30. Gli infissi sono del tipo legno – alluminio colore RAL 7021 ad alta prestazione energetica della tipologia a battente e scorrevole, mentre gli oscuramenti saranno del tipo avvolgibile in alluminio RAL 9021.

I muri di recinzione avranno un'altezza complessiva di cm 180 (cm 30 di muro sormontate da una recinzione metallica a fasce orizzontali in alluminio RAL 7021 verso le strade consortili interne).

La delimitazione tra abitazioni sarà mitigata dalla presenza di siepi; è prevista la piantumazione di nuove alberature e siepi negli spazi condominiali e una piantumazione di un piccolo vigneto nel ricordo della memoria storica del terreno (Parco delle Vigne).

Saranno installati pannelli fotovoltaici in posizione piana al di sopra delle strutture portanti di collegamento tra le unità abitative tali da non renderli visibili dallo spazio pubblico e senza alterare la visuale sul paesaggio. E' previsto altresì l'espianto ed il reimpianto degli alberi di olivo presenti nella proprietà.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

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 successiva variante stralcio approvata con D.G.R. Lazio n. 515 del 28 aprile 2005.

L'area oggetto di intervento ricade in parte in zona classificata dal vigente P.R.G. come Zona extraurbana Tipo D e in Parte in Verde Privato, regolamentata, rispettivamente dagli artt.35-37 e dall'art. 24 delle n.t.a..

In data 3 luglio 2008, con atto n. 59 il Consiglio comunale della Città di Frascati ha approvato il Piano di Lottizzazione Convenzionato 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;

Il Piano di Lottizzazione Convenzionato è composto da due sub comparti denominati "Quarto Perazzeta" e "Le Vigne".

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;

L'intervento in oggetto ricade all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "Le Vigne di Perazzeta" - 1° Sub comparto denominato "Quarto Perazzeta" – Lotto 1.6

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO

L'ambito dove è ubicato l'intervento risulta assoggettato al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 per effetto del D.M. 2 aprile 1954 – Comprensorio Colli Tuscolani.

Secondo il P.T.P.R. approvato con D.C.R. n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10/06/2021, Supplemento n. 2, l'area di intervento risulta oggetto di vincoli dichiarativi ex art. 134 co. 1 lett.a) del D.Lgs. 42/2004 e di vincoli ricognitivi, definiti tipizzati a termine dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004, in particolare:

Vincoli dichiarativi

Beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/04 – art. 8 delle NTA – D.M. 2 aprile 1954 – Comprensorio Colli Tuscolani.

Vincoli ricognitivi di legge

Fosso del Cavaliere, RD 17/02/1910, protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, art. 142, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/04 - art. 36 delle NTA.

Protezione zone di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto art. 142, comma 1, lett. m) del D.Lgs. 42/04 - art. 42 delle NTA.

Vincoli ricognitivi di piano

Beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto, art. 134 comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/04 - art. 46 delle NTA.

Sempre nell'ambito del PTPR approvato, ai fini della disciplina della tutela d'uso e della valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA, l'area direttamente interessata dall'intervento ricade nel "Sistema del paesaggio agrario" in ambito di "Paesaggio agrario di valore" secondo la Tavola A del PTPR, che negli obiettivi di tutela e miglioramento della qualità paesistica, di cui all'art. 26 delle NTA tab. B – punto 3.2 "costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001- lettera e.1, compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001", consente la nuova costruzione solo in sostituzione di edifici da demolire con ampliamento massimo del 20%.

Considerato che:

- il PL originario è stato approvato con DCC n. 59/08 e DCC n. 24/10 in conformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale del Comune di Frascati;
- per la sua approvazione è stato espresso il parere favorevole in conformità ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e L.R. 24/98 dalla Regione Lazio con prot. n. 163625 in data 30/04/2009, con riferimento agli artt. 62 e 63 delle NTA del PTPR adottato, riconoscendo le aree su cui insiste il PL "di scarso pregio paesistico";
- che è stato espresso un ulteriore parere in conformità paesaggistica ai sensi dell'ex art. 16 L. 1150/42, di concerto con il MiC ai sensi dell'art. 55, comma 4 delle NTA del PTPR, con nrg 0511438 del 24/05/2022;
- il PL è già parzialmente realizzato negli altri subcomparto che lo costituisce.

Come richiamato dal parere di conformità paesaggistica, ai sensi dell'ex art. 16 L. 1150/42, di concerto con il MiC ai sensi dell'art. 55, comma 4 delle NTA del PTPR, con nrg 0511438 del 24/05/2022, in applicazione dell'art. 64 "Norma transitoria per le aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela", delle NTA del PTPR approvato, il Piano di Lottizzazione Convenzionato "Vigne di Perazzetra" seppur non graficizzato nella Tavola A del PTPR approvato, si deve intendere recepito dallo stesso.

Sono stati rilasciati i nulla osta rilasciati da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggi per l'Area Metropolitana di Roma, prot. MiBACT SAPAP-RM-MET U02 0775/2018 0008334P per i corpi nn. 1-5 e prot. Comune di Frascati 0060574 del 30/10/2018 per i corpi 6-7.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra illustrato questo Ufficio ritiene di esprimere PARERE FAVOREVOLE di propria competenza in merito al parere ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, per la realizzazione di n. 9 corpi di fabbrica residenziali per n. 23 unità abitative ed opere annesse, presso il fondo con ingresso su via di Perazzeta, alle seguenti condizioni:

- *deve essere salvaguardata la vegetazione ripariale, provvedendo, senza realizzazione di manufatti ed eventualmente con interventi di ingegneria naturalistica, alla idonea sistemazione della fascia verde che separa l'area fondiaria dall'argine del corso d'acqua e prevedendo un piano di manutenzione che garantisca un costante decoro dell'intera area vincolata.*

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Gianni Valeri ¹

¹ Documento informatico firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e ss.mm. e ii. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.