

11020/16

15 MAG. 2017



DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITÀ
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA ROMA CAPITALE
E CITTÀ METROPOLITANA

mont. h. 245139

- A **Comune di Frascati**
Servizio Urbanistica ed Edilizia
Piazza Marconi, 3
00044 Frascati (ROMA)
protocollofrascati@legalmail.it

- p.c. A **Ministero per i Beni e le Attività Culturali**
Soprintendenza per le Belle Arti e per il
Paesaggio
Via Cavalletti, 2
00186 ROMA
mbac-sbeap-laz@mailcert.beniculturali.it

- p.c. A **Regione Lazio**
Direzione Territorio, Urbanistica e Mobilità
Area Autorizzazioni Paesaggistiche e
Valutazione Ambientale Strategica
aut_paesaggistiche_vas@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Comune di Frascati (Rm)
Piano di Lottizzazione Le Vigne di Perazzeta approvato con DCC 59/08 e DCC 24/10.
LR 36/87 art.1bis DCS 64 del 02/12/2016.
Modifiche al primo sub comparto denominato Quarto di Perazzeta.

Parere paesaggistico art.16 Legge 1150/42, DLgs 42/04, LR 24/98.

VISTA la Legge del 17/08/1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni.
VISTO il DLgs 22/01/2004 n.42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.
VISTA la LR 06/07/1998 n.24 “Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico”.

VISTO il PRG del Comune di Frascati, approvato con DPR 19/12/1967, che classificano per l’espansione residenziale le aree oggetto della pianificazione in esame.
VISTA la Variante Stralcio al PRG approvata con DGR 28/04/2005 n.215, che conferma le originarie previsioni pianificatorie.
VISTE le DCC 59/08 e DCC 24/10 che approvano in conformità alle previsioni di PRG il PdL convenzionato denominato le Vigne di Perazzeta.

VISTA la LR 36/87, in particolare l'art.1bis il quale definisce le modifiche agli strumenti attuativi approvati che non costituiscono variante urbanistica.

VISTA la nota n. 60420 del 19/12/2016 con la quale il Comune di Frascati ha trasmesso gli atti e gli elaborati relativi alle modifiche del 1° Sub Comparto denominato Quarto di Perazzeta del PDL convenzionato denominato Le Vigne di Perazzeta, approvate, con la deliberazione del Commissario Straordinario (DCS) n.64 del 02/12/2016, ai sensi dell'art.1 bis della LR 36/1987, per l'acquisizione del parere paesaggistico ai sensi dell'art. 16 della Legge 1150/42, del DLgs 42/2004 e della LR 24/98.

VISTI gli atti e gli elaborati allegati alla suddetta nota:

1. DCS n.64 del 02/12/2016
2. DCC n.59 del 09/07/2008
3. DCC n.24 del 09/03/2010
4. Pareri rilasciati sul PDL Le vigne di Perazzeta, approvato con le DCC 59/08 e 24/10:
Parere paesaggistico ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/42 rilasciato dalla RL con nota n.163625 del 30/04/2009.
Parere geomorfologico ai sensi dell'art.13 della Legge 64/74, rilasciato dalla RL con nota n.3302/F2050 del 25/03/99.
Parere usi civici ai sensi dell'art.7 della LR 59/95, rilasciato dalla RL con nota n.2569 del 12/03/1998.
Parere igienico sanitario preventivo ai sensi dell'art.20 f) della Legge 833/78, rilasciato dalla ASL RMH con nota n.769 del 11/01/2010.
5. Progetto urbanistico costituito da:
Relazione tecnica illustrativa
Documentazione fotografica
Elaborato grafico contenente:
Tav 1 Quadro di riferimento territoriale urbanistico.
Tav 2 Rilievo e profili.
Tav 3 Planimetria generale, dimensionamento, destinazioni d'uso e viabilità.
Tav 4 Planimetria generale, planivolumetrico.
Tav 5 Planimetria oo.uu., fognature e impianto di depurazione, viabilità, ecc.
Tav 6 Tipologie edilizie.

TENUTO CONTO dei citati pareri, rilasciati sul PDL originariamente approvato, dei quali il Comune ritiene confermata la validità, e le cui prescrizioni sono pertanto da ritenersi fatte salve, stabilendo di rinnovare il solo parere paesaggistico, relativamente alle modifiche apportate al 1° sub comparto dello stesso PDL.

VISTA la espressa valutazione, contenuta nella DCS 64/16, di non assoggettabilità alla Vas di cui al DLgs 152/2006, che comunque dovrà essere esplicitamente comunicata alla Autorità competente ai sensi della DGR 169/2010, prima della conclusione del procedimento di che trattasi.

PREMESSO

Il PdL Le Vigne di Perazzeta è stato regolarmente approvato con DCC 59/08, ai sensi dell'art.2 della LR 36/87, in conformità alle vigenti previsioni del PRG approvato nel 1967 e successivamente confermate dalla variante approvata nel 2005, attuando le stesse in un ampio ambito, attraversato da via L. Gratton, compreso tra la ferrovia proveniente da Roma e le strade provinciali via di Cisternole e via Enrico Fermi.

Il PdL originario, esteso ad una superficie complessiva di 115.925 mq, è suddiviso l'attuazione in due sub compartimenti, separati da via di Perazzeta.

Il primo sub comparto "Quarto di Perazzeta" ha una superficie territoriale di 57.905 mq e prevede una volumetria massima, in parte già esistente, di 13.072 mc suddivisa su sei lotti fondiari, oltre aree per servizi pubblici per una estensione di 1.240 mq.

Il secondo sub comparto "Le Vigne" ha una superficie territoriale di 58.020 mq, e prevede una volumetria massima, in parte già esistente, di 12.151 mc suddivisa su 10 lotti fondiari, oltre aree per servizi pubblici per una estensione di 1.396 mq.

Le modifiche al PdL in esame riguardano parzialmente il primo sub comparto.

Le caratteristiche urbanistiche dell'originario PdL e il regime vincolistico sono dettagliatamente indicati nel parere paesaggistico prot. n.79937/09, che si intende qui richiamato nei suoi contenuti descrittivi e valutativi che si confermano.

Il PdL è sottoposto a parziale modifica con la DCS con i poteri della Giunta Comunale 64/2016, proponendo alcune variazioni solo per il primo sub comparto, Lotto 1.6, ritenendo di operare nell'ambito delle indicazioni di cui all'art.1bis della LR 36/87 senza che le modifiche costituiscano varianti al PRG.

Le modifiche che il Privato lottizzante ha proposto al Comune, il quale le approva ai sensi dell'art.1bis della LR 36/87, sono brevemente di seguito elencate con il relativo riferimento normativo, reso esplicito in sede di analisi a mero titolo indicativo:

1. suddivisione del primo comparto in sub compartimenti, LR 36/87 art.1bis, c.2 lett.p);
2. modifiche piano volumetriche con aumento delle unità immobiliari, da 6 a 8, a parità di volumetrie e caratteristiche tipologiche, LR 36/87 art.1bis, c.2 lett.e);
3. adeguamento e modifica del perimetro dell'area fondiaria al vincolo di inedificabilità, LR 36/87 art.1bis, c.2 lett.o);
4. modifica della viabilità secondaria del lotto 1.6 la cui realizzazione interferisce con la presenza di ulivi di pregio, LR 36/87 art.1bis, c.2 lett.o);
5. rettifica del perimetro del PdL nel sub comparto lotto 1.6 a parità di estensione superficiale per adeguare le superfici all'andamento orografico salvaguardando il maggior numero di piante di ulivo esistenti, LR 36/87 art.1bis, c.2 lett.n);
6. spostamento di un'area a parcheggio (p1) da via Gratton a via Perazzeta, LR 36/87 art.1bis, c.2 lett.i);
7. ridimensionamento dell'area destinata al depuratore (SP) a favore del verde consortile (V3), LR 36/87 art.1bis, c.2 lett.a);
8. previsione di ulteriori parcheggi su via di Perazzeta, LR 36/87 art.1bis, c.2 lett.a);
9. approvazione di tre tipologie edilizie: quadri, bi e mono familiare, LR 36/87 art.1bis, c.2 lett.f).

CONSIDERATO

Il PdL è sottoposto a parziali modifiche che interessano parte del primo sub comparto Quarto Perazzeta, lotto 1.6 proprietà Valesia Srl, che risulta essere indipendentemente funzionale dal rimanente ambito che non è sottoposto a modifiche.

Dal punto di vista paesaggistico l'ambito che viene interessato dalle modifiche risulta vincolato per la presenza della fascia di rispetto del corso d'acqua pubblica denominato fosso del Cavaliere (c058_0241), che inizia la sua funzione di raccolta proprio in corrispondenza dell'area marginale a nord dell'area pianificata dal PdL.

Il PdL originario aveva localizzato la superficie edificabile al margine ma all'esterno della fascia di rispetto di 150 metri dal corso d'acqua.

Viene proposto un diverso posizionamento dei corpi di fabbrica pur rimanendo all'interno della porzione classificata per l'espansione residenziale prevista nel PRG e costituente la parte centrale del PdL, il quale comprende anche una fascia perimetrale classificata per il verde privato.

La modifica planovolumetrica comporta la realizzazione degli edifici all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua mantenendo inalterata quella che risulta essere sottoposta al vincolo di inedificabilità di 50 m dal corso d'acqua.

Si rileva che il corso d'acqua con la sua fascia di rispetto vincola l'area pianificata dal PdL in conseguenza della rettifica introdotta con DGR 452/2005 che ha prolungato il tratto già oggetto di precedente ricognizione effettuata con DGR 211/2002.

Si prende atto della conferma sia della validità della previsione di PRG che del PdL approvato per l'applicazione delle norme transitorie di cui all'art.62 delle NTA di PTPR, rispettivamente comma 2 e comma 4.

Pertanto, per il combinato disposto delle suddette norme con l'art.7 della LR 24/98, che nel comma 8 prevede le limitazioni delle trasformazioni all'interno delle zone C di PRG in corrispondenza della fascia di tutela dei corsi d'acqua pubblica, le opere proposte risultano ammissibili in quanto conformi alla disciplina di tutela paesaggistica, la quale consente le modifiche proposte, con particolare riferimento alla traslazione delle sagome prevista dal progetto, rispetto allo strumento attuativo approvato.

CONCLUSIONI

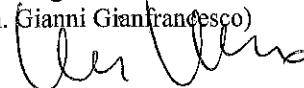
Le modifiche apportate risultano ammissibili dal punto di vista paesaggistico per i medesimi presupposti già esaminati nel PdL originario in quanto conformi alla disciplina di tutela del bene vincolato per legge, nel rispetto della seguente prescrizione:

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

Il Funzionario
(ing. Leandro Cigarini)



Il Dirigente dell'Area
(arch. Gianni Gianfrancesco)



Visto quanto sopra premesso e considerato questa Direzione Regionale esprime, ai sensi degli art.16 della Legge 1150/42, del DLGS 42/2004 e della LR 24/1998, ai soli fini paesaggistici, con la prescrizione sopra riportata

PARERE FAVOREVOLE

alle modifiche introdotte dal Comune di Frascati, al PdL convenzionata Le Vigne di Perazzeta, già approvato con DCC 59/08 e DCC 24/10, limitatamente al primo sub comparto Quarto di Perazzeta, ai sensi dell'art.1bis della LR 36/87, con Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri della Giunta Comunale, n.64 del 02/12/2016.

I progetti degli edifici previsti nel Piano così assentito, ricadenti nella fascia paesaggisticamente vincolata di 150 m dal fosso del Cavaliere e le connesse opere di urbanizzazione, sono assoggettate alla successiva autorizzazione, ai sensi dell'art. 146 del DLgs 42/2004, da parte dell'organo competente.

Il PdL e le modifiche introdotte non costituiscono, in nessun caso, legittimazione di eventuali opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo rilasciato o regolarmente conformatosi ovvero in sua assenza.

Sulla allegata copia del progetto è fatta annotazione della presente nota.

Il Funzionario
(ing. Leandro Cigarini)



Il Dirigente dell'Area
(arch. Gianni Gianfrancesco)



Visto
Il Direttore Regionale
(arch. Manuela Manetti)



