



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

30 APR. 2009

Roma, Il

Prot. n. 163625/08

Prot. 163625/08

Al Comune di
FRASCATI

D'UFFICIO

e p.c. Alla **SOPRINTENDENZA**
Per i Beni Architettonici e per il
Paesaggio
Via Cavalletti, 2
Roma

Oggetto: Comune di **Frascati** (Rm)
Piano di Lottizzazione "Le Vigne di Perazzeta".
Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 03.07.2008.
Parere di conformità ai sensi del D. L.gvo 42/2004 e Legge Regionale 24/98.

IL DIRETTORE

Vista la legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Visto l'art. 82 del DPR 616 del 24.7.1977 con il quale sono state delegate alle Regioni le funzioni amministrative esercitate dagli organi centrali e periferici dello Stato per la protezione delle bellezze naturali.

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante: "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con il quale è stata organicamente riordinata la normativa per la tutela dei beni culturali e del paesaggio;

Visto l'art. 158 - "Disposizioni regionali di attuazione", del predetto Codice, che pone in evidenza quanto segue: "(...) Fino all'emanazione di apposite disposizioni regionali di attuazione del presente codice restano in vigore, in quanto applicabili, le disposizioni del regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357 (...)";

Visto l'art. 159 - "Procedimento in via transitoria", del medesimo Codice, che conferma le procedure autorizzative tuttora in vigore, fino all'approvazione dei piani paesistici e al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici;

Vista la Legge Regionale 16.3.1982, n. 13 recante disposizioni urgenti per l'applicazione nella Regione Lazio della legge 29.6.1939, n. 1497 in materia di progettazione delle bellezze naturali.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma, li

Vista la Legge Regionale 6.7.1998 n. 24 concernente: "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico" e smi;

Vista la richiesta prot. 0028027 del 18.09.2008 presentata dal Comune di Frascati, assunta al protocollo con il n. 163625 del 19.09.2008, afferente il Parere di conformità ai sensi del D. L.gvo 42/2004 e Legge Regionale 24/98 in ordine al Piano di lottizzazione "Le Vigne di Perazzeta", approvato dal Comune con delibera Consiliare n. 59 del 03.07.2008;

- A. Copia Delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 03.07.2008;
- B. Relazione Tecnica e Norme Tecniche di Attuazione;
- C. Documentazione Fotografica;
- D. Elaborati grafici

PREMESSO

Il Comune di Frascati è dotato di PRG approvato con D.P.R. del 19.12.1967;

La vigente strumentazione urbanistica assegna all'area in cui ricade il terreno interessato dal Piano, la classificazione: "Zona residenziale D", con l'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,40 mc/mq e l'altezza massima mt 4,50. Il medesimo terreno di proprietà, ricompreso nella proposta di piano, interessa anche le seguenti zone: "Rispetto stradale" e "Verde privato" in quest'ultima zona, l'edificazione è consentita con un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,07 mc/mq.

Con delibera di Giunta Regionale n. 515 del 28.04.2005, è stata approvata la Variante Stralcio al P.R.G., in cui, per l'area in oggetto, è stata riconfermata la originaria destinazione urbanistica.

Il piano di lottizzazione in argomento, è delimitato dalla Ferrovia Roma - Frascati, dalla S.P. via di Cisternole e dalla S.P. via del E. Fermi, ed è percorso longitudinalmente dalla nuova tangenziale di Frascati (nuovo tracciato) approvato con delibera di Consiglio comunale n. 22 del 17.04.2005 e trasversalmente dalla strada Comunale via di Perazzeta. L'area è situata a nord del centro abitato ed ha una forma irregolare con andamento lievemente degradante verso nord. Il lotto di terreno interessato risulta distinto in catasto terreni al foglio 12 particelle 89/p, 99/p, 314/p, 117, 118, 119, 182, 93/p, 112, 109, 116 e 310, con una superficie catastale pari a mq 117.020. La superficie reale che interessa il piano, scaturita da misurazioni in loco, ammonta a mq 115.925.

Il terreno interessato dal piano, come sopra riportato, coinvolge varie zonizzazioni urbanistiche, la maggiore consistenza di essa, riguarda la "zonizzazione tipo D extraurbana residenziale", il cui dimensionamento, come riportato nella delibera consiliare, è stato calcolato tenendo conto solo della porzione di territorio, interessato dalla stessa, il quale ha una estensione di mq 73.210.

Il comprensorio è stato diviso in due sub-comparti di dimensioni simili, il primo denominato "Quarto di Perazzeta" con una estensione di mq 57.905, ed il secondo denominato "Le Vigne" con una estensione di mq 58.020. I due comparti sono separati dal tracciato della strada comunale di



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma, il

Perazzeta. Il primo, prevede la formazione di n. 6 lotti edificabili di superficie variabile da mq 2.000 a mq 16.135, in cui il lotto n. 1 è già edificato, per una volumetria complessiva di mc 13.072. Nel medesimo comparto inoltre sono previste le aree per gli standard quali: Aree pubbliche attrezzate, parcheggi e viabilità. Il Secondo comparto, prevede la formazione di n. 10 lotti edificabili di superficie variabile da mq 2.321,90 a mq 4.458,80, per una volumetria complessiva di mc 12.151, oltre alle aree pubbliche attrezzate, parcheggi e viabilità. In tutti e due i comparti, le aree per il verde pubblico, sono stare ubicate nella zona limitrofa "Verde privato", nel rispetto comunque delle quantità di legge.

CONSIDERATO

L'area oggetto dell'intervento, risulta sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004, per effetto, sia del D.M. 02.04.1954, che dalla presenza di un *Tracciato storico ancora in uso*, ed inoltre è lambita dal Fosso del Cavaliere, corso d'acqua iscritto negli elenchi delle acque pubbliche (codice repertorio c058_0241).

Detta area è classificata dal PTP ambito n. 9 – Castelli Romani, ai fini della tutela paesaggistica, "Zona 4 - Zone agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale", ed è disciplinata dall'art. 20, delle NTA in cui:

"(...)

In queste zone valgono le norme di tutela stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

L'organo competente al rilascio dell'autorizzazione o dei pareri paesistici, nell'esame dei progetti pervenuti per il parere di merito, dovrà comunque accertare che sia prevista una adeguata schermatura dei manufatti delle vie pubbliche di accesso, mediante messa a dimora di essenze di cui alla tabella n. 1, famiglia A4/B4 e che le coperture siano a falde, con manto a tegole.

"(...)".

Il *Tracciato storico*, è normato dall'art. 37 - Aree di rispetto archeologico e storico. Unità di paesaggio storico – ambientale, che in sintesi prevede:

"(...)

A3 Aree comprendenti:

-*Tracciati storici ancora in uso;*

Ogni intervento in tali aree è condizionato alla esecuzione di accertamenti e scavi preventivi che, richiedente la Concessione dovrà effettuare sotto la supervisione ed il controllo della Soprintendenza Archeologica.

"(...)".

La norma per la *Protezione dei corsi e delle acque pubbliche* è contenuta nell'art. 7 della l.r. 24/98, in cui:

"(...)

comma 8. Per le zone C, D ed F, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori vincolati ma sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della presente legge nonché per le aree individuate dai PTP o dal PTPR, ogni modifica allo stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma, li

- a) *mantenimento di una fascia di inedificabilità di metri 50 a partire dall'argine;*
- b) *comprovata esistenza di aree edificate contigue;*
- c) *rispetto della disciplina di altri eventuali beni dichiarati di notevole interesse pubblico o sottoposti a vincolo paesistico.*

comma 9. Nelle fasce di rispetto è fatto obbligo di mantenere lo stato dei luoghi e la vegetazione ripariale esistente, fatto salvo quanto previsto dal comma 14 ter, gli interventi di cui ai commi successivi devono prevedere una adeguata sistemazione paesistica coerente con i caratteri morfologici e vegetazionali propri dei luoghi (...).

Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, per il territorio in argomento, come riportato nella Tavola B, evidenzia i vincoli presenti.

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico
(lr 37/83, art. 14 lr 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a Dlgs 42/04 e art. 136 Dlgs 42/04)

Vincoli Dichiarativi

- **cd058_001** lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlvo 42/04
 - cd058_008 Comprensorio Colli Tuscolani D.M. 02.04.1954;

Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo 42/04

Vincoli Ricognitivi di legge

- **c058_001** c) corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98
 - c058_0241 – Fosso del Cavaliere
- **ml058_001** m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
 - ml_0126 – via delle Perazzeta
 - ml_0194 – Ferrovia
 - ml_0127 – Via delle Cisternole

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico
art. 134 comma 1, lett. c Dlvo 42/04

Vincoli Ricognitivi di Piano



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma, li

- **tp_001 4)** beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri art. 13 co. 3 lett. a l.r. 24/98
 - tp058_0932 – Cisterna di età romana

Alla predetta area di intervento, viene attribuito, ai fini della tutela, il paesaggio *Paesaggio Agrario di valore*, lo stesso, è normato dall'art. 25 delle NTA che prevede:

"(...)

La tutela è volta al mantenimento della qualità del paesaggio rurale mediante la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e di quello produttivo compatibile.

"(...)".

Nella tabella delle azioni al punto 3.2 – *costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1)*, si evince che non sono consentite nuove costruzioni.

La *Protezione dei corsi delle acque pubbliche*, è prevista nell'art. 35 delle NTA, che riconferma quanto contenuto nella l.r. 24/98.

Le NTA per i seguenti beni prevedono:

- **Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto**
- **Bene lineare testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici**

"(...)

Art. 41

Comma 3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:

- a) *le aree, gli ambiti ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto già individuati dai PTP vigenti come adeguati dal PTPR con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali o introdotte d'ufficio;*
- b) *le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.*

Comma 7 *Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:*

- a) *sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;*
- b) *per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della*



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma, Il

Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;

- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme

(...)"

Per la norma sopra riportata, l'intervento non è ammissibile. Occorre però rilevare che, le previgenti norme del P.T.P. vigente, non considerano la zona ad alto valore paesaggistico, tanto da ritenere le previsioni dello strumento urbanistico compatibili con l'azione di tutela.

Tenuto conto di quanto sopra rappresentato, risultano nel caso di specie, applicabili gli artt. 62 - norme transitorie di raccordo tra piano paesistico e strumenti urbanistici comunali generali e attuativi, e 63 - norma transitoria per le aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP al livello minimo di tutela, delle NTA, che così stabiliscono:

"(...)

- art. 62 comma 2: "(...) Sono fatte salve le previsioni delle zone A, B, C, D, F di cui al DM 1444/68 nonché quelle relative agli standards urbanistici di cui all'articolo 3 del citato d.m. contenute negli strumenti urbanistici generali approvati successivamente alla entrata in vigore della l.r. 24/98 e fino alla data di pubblicazione dell'adozione del PTPR in quanto conformi ai PTP approvati; (...)"
- art. 63 comma 1: "(...) Fino all'approvazione del PTPR, e comunque per un periodo non superiore a cinque anni, nelle aree in cui le norme dei PTP rimandano alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, fatte salve le modalità di tutela delle aree tutelate per legge, soltanto nei casi in cui le stesse ricadano contemporaneamente:
 - a) in aree di scarso pregio paesistico classificate dai PTP vigenti con il livello minimo di tutela, secondo le indicazioni e come definite e individuate ai sensi dell'art. 27 bis della LR 24/98 dalla ricognizione effettuata con la DGR n. 601 del 26.9.2006 (BURL 30 11 2006 n.33);
 - b) nei seguenti Paesaggi del PTPR adottato: Paesaggio urbano e in evoluzione; Paesaggio agrario di continuità, agrario di valore, agrario di rilevante valore o,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma, li

nel caso ricadano in altri paesaggi individuati dal PTPR esclusivamente se immediatamente a ridosso delle aree urbanizzate perimetrate dal PTPR.(...)".

(...).

In riferimento alle condizioni sopra riportate, la delibera regionale, classifica la "Zona 4 - Zone agricole non compromesse", area di scarso pregio paesaggistico, la cui norma di tutela è rimandata alle previsioni del PRG vigente, tale da rendere compatibili le previsioni urbanistiche con la tutela paesaggistica. Inoltre, l'area è ubicata tra la ferrovia a sud e la zona intensamente edificata ad ovest.

Al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare comunque necessario che il Piano Urbanistico rispetti le seguenti prescrizioni:

1. Prima dell'inizio dei lavori sia per le opere di urbanizzazione che per i fabbricati in genere, dovrà essere acquisito il parere della Soprintendenza archeologica;
2. l'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno, con modifica dello stesso, nel caso di pendii, non superiore a m. 1,50, qualora, quindi, si rendano necessari muri di scarpa e controscarpa, questi dovranno essere rivestiti con pietra calcarea con la tecnica del "faccia vista";
3. devono essere messe a dimora, all'interno di ogni singolo lotto, con l'obbligo dell'attecchimento, le alberature d'alto fusto, di essenze tipiche della zona, compatibili con quelle previste dall'art. 38 delle NTA del PTP n. 9, mantenimento della vegetazione esistente pur con integrazione di schermature.
4. 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;
5. le pareti esterne dei fabbricati devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;
6. le sagome dei fabbricati e i tipi edilizi proposti nonché il numero dei lotti e le sagome di essi, invece, come previsto nell'elaborato unico devono ritenersi vincolanti. La superficie dei portici non dovrà superare il 25% della superficie coperta dal fabbricato;
7. le coperture degli edifici devono essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35% e ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al riparo dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Roma, li

8. le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti devono essere in ferro di foggia tradizionale con esclusione di qualsiasi altro materiale;
9. sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
10. ogni nuova costruzione dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza, un'area da destinare a "parcheggio privato" secondo la normativa vigente; le eventuali rampe di accesso al piano interrato devono essere coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza; inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche";

Tutto ciò premesso e considerato, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e della legge regionale 24/98, esprime

PARERE FAVOREVOLE

nei riguardi del Piano di Lottizzazione "Le Vigne di Perazzeta", approvato dal Comune con delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 03.07.2008, con le clausole accessorie e le condizioni in premessa riportate.

I progetti esecutivi del piano così assentito, unitamente alle connesse opere di urbanizzazione primaria, che ricadono nella zona sottoposta a vincolo di cui alla ex Lege 1497/39, sono assoggettate alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del succitato Decreto legislativo, da parte di questa Direzione Regionale.

Sulla allegata copia del progetto è fatta annotazione della determinazione.

Resta inteso, infine, che le operazioni di cui sopra, per la conclusione del procedimento, debbono essere precedute dall'autorizzazione del Consiglio Comunale per la stipula della convenzione – art. 2 co. 5 l.r. 36/87, previa verifica di conformità urbanistica da parte della Regione.

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele IACOVONE