

OGGETTO: Comune di Tolfa (Rm) – Piano Particolareggiato delle aree tra la Piazza Vittorio Veneto ed il Poggio delle Piane in variante al P.R.G. - Approvazione

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta del Direttore del Dipartimento Territorio:

VISTA la legge urbanistica 17/08/42, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
 VISTO il DPR 15/01/1972, n. 8;
 VISTA la Legge 05/09/72, n. 8;
 VISTA la Legge Regionale 12/06/75, n. 72;
 VISTA la Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36;
 VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale n. 1 del 6 settembre 2002;

PREMESSO che il Comune di Tolfa (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2801 del 18.07.1975;

VISTA la deliberazione consiliare n. 4 dell'11/02/2002, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Tolfa (Rm) ha adottato il Piano Particolareggiato in variante al vigente P.R.G. delle aree tra la Piazza Vittorio Veneto ed il Poggio delle Piane;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni – opposizioni avverso la variante in questione;

VISTA la nota n. 1974 dell'8/7/2003, con la quale l'Azienda Sanitaria Locale RM F ha espresso parere favorevole in merito alla variante in questione con l'esigenza di:
 (...) porre attenzione, data la morfologia del terreno e la tipologia dei fabbricati da edificare, alle problematiche relative all'impatto ambientale (classificazione di esposizione al rumore, inquinamento elettromagnetico), alla corretta ubicazione dei locali destinati ad abitazione i quali non debbono risultare in alcun modo interrati o parzialmente interrati e alla idonea pendenza del sistema fognario (acque nere e acque meteoriche) e relativo posizionamento dei pozzetti di ispezione e delle caditoie stradali (...);

VISTA la nota n. 3693/11/F del 16.07.2002 con la quale l'Assessorato all'Agricoltura – Direzione regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 1/86, alla proposta urbanistica in argomento poiché le opere in questione non interessano terreni gravati da usi civici;

VISTA la nota n. AM/21648 del 25.10.2002 con la quale la Direzione regionale Ambiente e Protezione Civile – Area Conservazione Qualità dell'Ambiente – Servizio Geologico Regionale ha espresso parere favorevole all'intervento di che trattasi con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

- Data la presenza di scarpate morfologiche piuttosto acclivi, di massi lavici instabili, individuati nel corso dei sopralluoghi, e di abbondante vegetazione arborea, che in parte assicura la protezione del pendio, e in parte svolge un'azione negativa sulla stabilità dell'area, prima dell'inizio dei lavori sarà opportuno eseguire la verifica puntuale della stabilità dei singoli "cunei" lavici fortemente fratturati e realizzare tutte le opere di consolidazione necessarie sotto il controllo del geologo che ha redatto la relazione; a tal fine sono necessari i seguenti interventi:



Rilevamento puntuale di tutti i massi instabili presenti; b) Messa in sicurezza con tiranti o/e disgiungimento controllato; c) Taglio di piante nocive alla sicurezza, a causa dell'azione delle radici all'interno delle fratture presenti sul corpo lavico; d) Rimozione di tutti i materiali di sbancamento posti nell'area in posizione di instabilità;

- Siano rispettate tutte le seguenti indicazioni, riportate nello studio geologico preliminare (Paragrafo 6 Idoneità Territoriale), redatto dal geol. Dario Tinti e dal geol. Carlo Enrico Peris, allegato al progetto, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;
- Le fondazioni dovranno essere di tipo profondo, per superare sacche di terreno molto alterato ed argillificato, onde evitare gli effetti di possibili cedimenti differenziali del terreno;
- Per l'esecuzione degli sbancamenti necessari (in particolar modo per il "tomante della strada di PRG) e/o dei riporti, si raccomanda l'adozione di idonee strutture di contenimento provvisorie e definitive, opportunamente drenate a tergo, a protezione delle conseguenti scarpate di taglio e/o di riporto; ad evitare danni a persone e cose;
- Per quanto riguarda la viabilità di progetto, dovrà essere eseguita l'asportazione e la sostituzione dei materiali superficiali più alterati a spiccato comportamento plastico;
- Allo scopo di evitare sia l'innescarsi di fenomeni d'erosione accelerata, sia l'imbibizione dell'orizzonte superficiale del terreno (che localmente, potrebbe attivare fenomeni di scorrimento superficiale), si dovrà avere particolare cura nella sistemazione e nell'allontanamento delle acque bianche: a tale fine siano opportunamente regimate le acque di ruscellamento superficiale, a partire dalla parte alta del pendio, in prossimità dei fabbricati recentemente realizzati e lungo la strada di PRG, mediante adeguate opere di drenaggio (canalette di raccolta laterali, tombini e opere di attraversamento) che rispettino le linee di deflusso senza alterarle, per non ingenerare pericolosi fenomeni di dissesto idrogeologico;
- In fase esecutiva, dovranno essere eseguite indagini geognostiche e geotecniche che valutino puntualmente, sulla base delle scelte di progetto, i caratteri geomeccanici, geotecnici e geoidrologici dei terreni, avvalendosi anche di indagini in sito di tipo geofisico;
- Gli interventi siano eseguiti alla presenza del geologo che ha firmato la relazione geologica;
- Il materiale terroso e lapideo derivante dagli scavi sia portato a rifiuto in apposita discarica autorizzata o sistemato nell'area (a norma di legge) senza arrecare danni all'assetto idrogeologico;
- Tutti i riporti che dovranno essere realizzati per la nuova strada siano effettuati con materiale granulare scevro da sostanze organiche, che possa garantire adeguate caratteristiche drenanti, alleggerimento sul terreno fondale e idonee capacità portanti;
- Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari delle attività produttive previste; è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno che comunque dovranno prevedere la possibilità dello smaltimento nella fognatura comunale;
- Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Maria Vincenza Rocchi;
- Siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico nelle aree destinate a verde;
- Dovranno essere salvaguardati tutti gli elementi arborei adulti (sughere e lecci) e laddove è possibile anche gli esemplari più giovani delle suindicate specie;
- Nelle edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le aree di mantello (margini del bosco) soprattutto nelle fasi di apertura dei cantieri;
- Si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale;



304 16 APR. 2004

Q

- Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n. 3317 del 29.10.1980, n. 2950 dell'11.09.1982 e n. 769 del 23.11.1982 e rispettare le seguenti normative tecniche:
 - D.M. Min. LL.PP. 11.03.1988 "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".
 - Circ. Min. LL.PP. del 24.09. 1988 n. 30488 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988;
 - D.M. 16.01.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi".
 - Circ. Min. LL.PP. del 10.04.1997 n. 65 riguardante le istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 16.01.1996
 - DGR n. 2649 del 18.05.1999

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti - ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 - all'esame dell'Area 2B.5 - della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 26442/2003, allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso il parere che il Piano Particolareggiato, in variante al P.R.G., delle aree tra la Piazza Vittorio Veneto ed il Poggio delle Piane, adottato dal Comune di Tolfa con delibera di C.C. n. 4 dell'11.02.2002, sia meritevole di approvazione per i motivi e con la raccomandazione nella stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente delibera (All.to A) di cui costituisce parte integrante;

Esperita la Procedura di Concertazione con le parti sociali;

DELIBERA

Per i motivi e con la raccomandazione contenuta nella relazione dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 26442/2003 che forma parte integrante della presente delibera cui è allegata sotto la lettera A), con le prescrizioni contenute nel parere della Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile n. AM/21648 del 25.10.2002, reso ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 e della D.G.R. 2649/99 e con le indicazioni contenute nel parere dell'Azienda Sanitaria Locale RM F n. 1974 dell'8/7/2003, è approvato il Piano Particolareggiato delle aree tra la Piazza Vittorio Veneto ed il Poggio delle Piane, adottato dal Comune di Tolfa (RM) con delibera consiliare n. 4 del 11.02.2002.

Il Piano è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'allegato A) e nei seguenti elaborati:



304 16 APR. 2004

9

- Tav. 1 Previsione e norme di PRG individuazione dell'area di intervento
- Tav. 2 Impostazione del progetto urbanistico unitario
- Tav. 3 Planovolumetrico
- Tav. 4 Profili - sezioni
- Tav. 5 Progetto degli insediamenti
- Tav. 6 Schema opere di urbanizzazione
- Tav. 7 Relazione
- Tav. 8 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- Tav. 9 Schema di convenzione
- Tav. 10 Norme tecniche di attuazione.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



\\13d00024\Area 13
D\1998\Comuni\Toffa

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

20 APR 2004



9

DEL 16 APR. 2004

Per copia conforme
IL FUNZIONARIO

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Centro
(Provincia di Roma)IL DIRETTORE
(Arch. Antonio Bianco)

Roma, il

26442/2003

Oggetto: Comune di Tolfa (Rm).

Piano Particolareggiato delle aree tra la Piazza Vittorio Veneto ed il Poggio delle Piane
in variante al P.R.G.

Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 11.02.2002

Legge regionale n. 36/87, art. 4.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n° 10580 del 02.12.2002 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto, inviata dal Comune di Tolfa ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 11.02.2002 ha adottato il Piano particolareggiato in esame, in variante al PRG, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 11.12.2002 di adozione del piano;
2. Certificato di avvenuto deposito;
3. Attestazione dell'inesistenza delle osservazioni;
4. Copia della Gazzetta Ufficiale, Foglio delle inserzioni n. 118 del 22.05.2002, con il quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
5. Copia dell'avviso di deposito con gli estremi di pubblicazione all'Albo Pretorio;
6. Copia della trasmissione degli avvisi murali per l'affissione;
7. Copia parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74;
8. Copia parere ai sensi della legge regionale 1/86 (Usi Civici);
9. Elaborati Grafici da tav. 1 a tav. 10;

PREMESSO

Il Comune di Tolfa è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2801 del 18.07.1975.

Successivamente, con delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 26.02.2001, è stata adottata la variante generale al vigente PRG.

L'area interessata dal progetto, distinta in catasto al foglio 23 particelle 634/p, 918, 980, 1283, 905, 906, 908, 915, per una superficie complessiva di mq 5.338, è ubicata, tra il Poggio delle Piane e la Piazza Vittorio Veneto, ed impegna diverse zonizzazioni del vigente PRG, quali: RC2 -

Documento in arch. Settings: \\s00025\imp\costazioni locali\temporary\intern\I\Posi\Content\IES\GH2\FOLLATESTFC-1346\1.doc

Pagina 1 di 9





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5
Urbanistica e beni ambientali Centro
(Provincia di Roma)

Per copia conforme
IL FUNZIONARIO



Roma, li

Completamento, RCV2 – Residenziale di Completamento, ed inoltre, detta area, è attraversata da una viabilità pubblica;

La suddetta area, invece, dalla variante generale è classificata " B2 – Zone parzialmente edificate di completamento" con l'obbligo della progettazione urbanistica unitaria.

Nella tavola E /1-5 (vincoli ex lege 431/85), del Piano Territoriale Paesistico ambito n. 2, l'area di intervento è graficizzata - Terreni coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincolo di rimboschimento punto g) art. 1 Legge 431/85 -.

L'Amministrazione Comunale, con nota 8820 del 19.09.2003, in atti, ha trasmesso la dichiarazione che: "(...) l'area interessata dal piano particolareggiato in oggetto adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 11.02.2002, compresa tra Piazza Vittorio Veneto ed il Poggio delle Piane, non è sottoposta ai sensi dell'art. 10 della legge regionale n. 24 del 06.07.1998 a vincolo paesaggistico, che ai sensi dell'art. 82 comma 5 lettera g) del DPR 616/77 va a proteggere "i terreni coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli a vincolo di rimboschimento (...)" e il parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale RM F rilasciato con nota n. 1974 del 08.07.2003. Inoltre ha trasmesso la tavola 03° - Planivolumetrico Grafico esplicativo, ove evidenzia " in modo esplicito la connessione della viabilità di progetto alla rete viaria pubblica ".

La Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, con determinazione n. AM/21648 fascicolo 3319 del 25.10.2002, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, con prescrizioni da inserire nella relativa delibera di adozione e/o approvazione e nelle Norme tecniche Attuative.

L'Assessorato all'Agricoltura Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, con nota n. 3693/11/F del 21.02.2001, ha espresso il proprio " Nulla Osta poiché le opere in questione non interessano terreni gravati da usi civici" ai sensi della legge regionale n° 1 del 03.01.1986.

CONSIDERATO

Dalla delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 11.02.2002, si rileva che il progetto in esame riguarda l'adozione di un piano particolareggiato delle zone RC2 – Completamento (mq 2.028) RCV2 – Residenziale di Completamento (mq 2.550) tra il Poggio delle Piane e la Piazza Vittorio Veneto, in variante al vigente PRG. Detta variante si è resa necessaria per garantire una progettazione omogenea delle due aree, che pur avendo gli stessi indici e parametri, per una RCV2 prevede lo strumento attuativo e per l'altra l'intervento diretto, nel rispetto, fra l'altro, della variante generale.

L'Amministrazione Comunale si è avvalsa della prerogativa di redigere un piano particolareggiato, per meglio garantire sia il dimensionamento e la distribuzione delle aree da destinare a servizi, nonché ridisegnare il tracciato viario che viene incontro alle esigenze dei proprietari del comprensorio.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.5

Urbanistica e beni ambientali Centro
(Provincia di Roma)

Per copia con
IL FUNZIONARIO



Roma, li

Le variazioni essenziali dunque sono così schematizzate: -individuazione del perimetro del comprensorio; -zonizzazione omogenea delle due aree interessate; -nuova viabilità all'interno del piano; -diminuzione della cubatura realizzabile.

La nuova zonizzazione è quella prevista dalla variante generale B2 - Zone parzialmente edificate di completamento, con gli indici ed i parametri del progetto. La cubatura totale proposta è di mc 5.500 inferiore rispetto a quella massima consentita di mc 16.016.

A seguito della pubblicazione del P.P. non sono state presentate osservazioni / opposizioni, come certificato dall'Amministrazione Comunale.

In relazione a quanto precede, preso atto che il P.P. è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili per l'aspetto urbanistico, si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione del P.P. in oggetto, con la raccomandazione che le tipologie edilizie proposte, sono da ritenersi indicative per l'impostazione dei progetti esecutivi, i quali devono essere progettati, per una migliore armonizzazione, tenendo conto delle costruzioni tipiche della zona dove dovranno sorgere, usando materiali e tinteggiature tradizionali.

PARERE

che il Piano Particolareggiato delle aree tra la Piazza Vittorio Veneto ed il Poggio delle Piane, adottato dall'Amministrazione Comunale di Torfa con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 11.02.2002, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione con la raccomandazione sopra riportata.

IL RESPONSABILE DELLA P.O.
f.to Arch. Demetrio CARINI

DIRIGENTE DELL'AREA
f.to Arch. Paolo RAVALDINI

IL DIRETTORE
f.to Arch. Antonino BIANCO

