



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 06/09/2005

=====

ADDI' 06/09/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente Vice	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
POMPILI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO: Domenico Antonio Cuzzupi

\*\*\*\*\* OMISSIS

ASSENTI: De Angelis - Di Stefano - Michelangeli  
Valentini.

DELIBERAZIONE 755

Oggetto:

Comune di Sambuci (Rm) Piano di Zona in località Boschetto in variante al P.R.G. Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 23.09.2003 Legge regionale n. 36/87, art. 4.





755 - 6 SET. 2005 *dy*

**Oggetto: Comune di Sambuci (Rm)**

Piano di Zona in località Boschetto in variante al P.R.G.  
Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 23.09.2003  
Legge regionale n.36/87, art. 4.

**La Giunta Regionale**

**Su proposta dell'Assessore all' Urbanistica**

**Vista** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

**Visto** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

**Vista** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

**Vista** la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

**Vista** la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

**Visto** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n. 1;

**PREMESSO:**

**Che** il Comune di Sambuci (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n. 446 del 29.01.1991;

**Vista** la deliberazione consiliare n. 12 del 23.09.2003 con la quale il Comune di Sambuci (Rm) ha adottato il Piano di Zona (ex L.167/62) in località Boschetto, in variante al vigente P.R.G.;

**Atteso** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come riportato nella delibera consiliare n.4 del 2.04.2004;

**Vista** la nota n. D2/2A/08/14368 del 27/01/2004 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2° - Area 08 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale - ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art.13 della legge 64/74 e della DGR 2649/1999, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- A. Dovranno essere rispettate le prescrizioni redatte dal geol. Leonardo Nolasco.
- B. In fase esecutiva ed in ottemperanza del D.M. 11/03/1998, dovranno essere eseguite puntuali indagini geognostiche, al fine di determinare univocamente le tipologie del sedime di fondazione e le caratteristiche geomeccaniche dei piani di posa delle fondazioni.
- C. Dovrà essere accuratamente organizzata la regimazione delle acque superficiali mediante idonee linee di raccolta, smaltimento e deflusso verso punti di minimo morfologico.
- D. Dovranno essere eseguite puntuali indagini geotecniche, in ottemperanza del D.M. 11/03/1988, per la determinazione dell'esatta geometria del sottosuolo di fondazione con redazione di specifica relazione geotecnica per la definizione delle più idonee fondazioni.
- E. In ottemperanza del D.M. 11/03/1988, dovrà essere eseguita la verifica di stabilità a breve e lungo termine, per lo stato di fatto e di progetto, in condizioni statiche e dinamiche, utilizzando parametri geomeccanici originali da prove in sito o di laboratorio di campioni prelevati in sito.
- F. Non dovranno essere abbattute le specie arboree presenti nel sito, se non assolutamente irrinunciabile; in tal caso dovrà essere rimesso a dimora un uguale numero d'esemplari.





755 - 6 SET. 2005

dy

- G. La coltre vegetale asportata per la realizzazione del cantiere, dovrà essere accantonata per il ripristino delle superfici una volta terminati i lavori, seguendo le modalità riportate nella Relazione Vegetazionale redatta dalla dott. agr. Francesca Scialanga.
- H. Dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti per le costruzioni in zona sismica, con particolare attenzione alla definizione del Coefficiente di Fondazione  $\square$  ai sensi del D.M. 16/01/1996, l'altezza massima degli edifici rispetto alla larghezza delle strade, e le seguenti:
- 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.Regione Lazio del 29/10/1980 n.3317;
  - Circ. Regione Lazio del 11/09/1982 n.2950;
  - Circ.Regione Lazio del 23/11/1982 n.769.
  - 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. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
  - D.M. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche" e successive modifiche e integrazioni;
  - Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n.65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996.

**Vista** la nota n.111500/D3/06 del 8/10/2004 con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura ha espresso parere favorevole al proseguimento dell'iter amministrativo della suddetta proposta di Variante con la prescrizione di procedere alla liquidazione del gravame mediante l'applicazione della normativa prevista dalla L.R. 1/86, qualora i terreni siti nel comune di Sambuci, dovessero risultare, da atti definitivi, gravati da uso civico;

**CONSIDERATO** che gli atti relativi al Progetto in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell'art.5 della L.R. 02.07.1987, n.36 - all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.10;

**VISTA** la relazione n. 182631/2004 del 12/05/2005, con la quale la predetta Area della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso il parere che il Piano di Zona in località Boschetto – comune di Sambuci, adottato con D.C. n.12 del 23.09.2003, in variante al PRG vigente, da zona attualmente destinata parte F3 – Parco Pubblico e parte Agricolo a Zona C Espansiva Abitativa (PEEP), sia meritevole di approvazione;

**RITENUTO** di condividere e fare propria la predetta relazione dell'Area 2B.10 – della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente delibera (allegato A), di cui costituisce parte integrante;





All'unanimità

755 - 6 Set. 2005 *dy*

### DELIBERA

1. Di approvare il Piano di Zona in località Boschetto in variante al P.R.G. adottato dal Comune di Sambuci (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n.12 del 23.09.2003 secondo le motivazioni contenute nella relazione istruttoria n.182631/2004 del 12/05/2005 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro 2B.10 nell'**allegato A** e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione n. 12 del 23.09.2003:
  - A - Variante urbanistica Zona PEEP;
  - B - PEEP ex L.167/62;
  - C - Relazione e norme tecniche;

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio



PdZ\_Boschetto\_lr\_36

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL VICE SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio Cuzzupi

8 SET. 2005





lu

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.10

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali  
Provincia di Roma

DEMETRIO CARINI

Roma, li .....

182631/2004

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di **Sambuci** (Rm).  
Piano di Zona in località Boschetto in variante al P.R.G.  
Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 23.09.2003  
Legge regionale n. 36/87, art. 4.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 2649 del 01.10.2004, acquisita al protocollo di questa Direzione, l'Amministrazione Comunale ha inoltrato la documentazione tecnico - amministrativa relativa al Piano di Zona in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 23.09.2003 ha adottato il Piano di zona 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. 12 del 23.09.2003 di approvazione del piano;
2. Avviso pubblico di deposito degli atti presso la segreteria comunale;
3. Avviso pubblico affisso in luoghi pubblici (Manifesto);
4. Fattura Pubblicazione Gazzetta Ufficiale n. 270 del 20.11.2003 Parte II;
5. Registro delle osservazioni;
6. Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 02.04.2004 di controdeduzioni alle osservazioni;
7. Parere Favorevole ai sensi dell'art. 13 della L 64/74 e della DGRL n. 2649/1999 formulato dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 08 - Difesa del suolo e servizio geologico regionale, con determinazione n. D2/2 A/08/14368 fascicolo 3826 A31 del 27.01.2004;
8. Parere Favorevole ai sensi dell'art. 2 e 3 della legge regionale 1/86 (usi civici) formulato dal Dipartimento Economico e Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Ambiente, Usi Civici e Diritti Collettivi, con determinazione n. 111500/D3/06 del 08.10.2004;
9. n. 5 copie elaborati grafici;
  - A - Variante Urbanistica Zona PEEP;
  - B - PEEP ex L. 167/62;
  - C - Relazione e norme tecniche.



A seguito del controllo amministrativo degli atti, gli stessi sono risultati carenti; con nota n. 182631 del 08.11.2004, è stato richiesto all'Amministrazione Comunale la loro integrazione.



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.10

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali  
Provincia di Roma

Roma, li .....

L'Amministrazione Comunale con nota 3266 del 16.11.2004, in atti, ha integrato la documentazione richiesta con copia degli elaborati progettuali visti dalla Direzione regionale Ambiente e Protezione Civile relativamente al parere di cui all'art. 13 della legge 64/74 e copia della Gazzetta Ufficiale n. 270 del 20.11.2003 parte il riportante la pubblicazione dell'avviso di deposito in libera visione degli atti relativi alla variante.

### PREMESSO

Il Comune di Sambuci è dotato di PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 446 del 29.01.1991.

Dalla delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 23.09.2003, si rileva che il progetto in esame riguarda l'adozione di un Piano di Zona (ex L. 167/62) in località Boschetto, in variante al vigente PRG, ubicato nel terreno distinto in catasto al foglio 3 mappali 137/p, 146/p, 149/p, 505/p, 138/p, 148/p, 504/p, 508/p per una consistenza pari a mq 6.500. Detto terreno interessa, per una maggiore consistenza, la Zona di PRG classificata F3 - Parco Pubblico e la parte residua una zona Agricola.

Come risulta dagli atti, l'area interessata dall'intervento, non è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al decreto legislativo 42/2004.

L'Amministrazione Comunale, rappresenta, che la variante urbanistica, si è resa necessaria ed indispensabile in quanto attualmente nel vigente PRG non sono disponibili aree per l'espansione residenziale, in quantità tali da soddisfare il bisogno abitativo della "Prima Casa". Detta necessità è affiorata a seguito delle numerose richieste da parte dei cittadini, di alloggi, degli operatori del settore dell'edilizia residenziale pubblica, di aree edificabili.

### CONSIDERATO

La zona interessata dall'intervento di mq. 6.500,00, è destinata dal vigente P.R.G. zona F3 - Parco Pubblico e Agricola, a seguito della presente variante assumerà la destinazione di zona C - Espansione abitativa (PEEP) con i seguenti parametri che saranno esclusivi della zona in argomento.

zona C - Espansione abitativa (PEEP)  
Indice di Fabbricabilità Territoriale = 1,10 mc/mq.  
Altezza massima 7,50 m.l.

### DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PEEP

Tenendo conto che il Comune di Sambuci, come si evince dagli atti, attualmente registra 900 abitanti residenti e ipotizzando un incremento decennale pari al 25%, contenuto all'interno dell'incremento pari al 30% ammesso dalla legge regionale 72/75, alla data del 2.013 la popolazione residenziale aumenterà teoricamente a circa 1125 abitanti con un incremento medio



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.10

Pianificazione Urbanistica e Beni Ambientali  
Provincia di Roma

Roma, li .....

di 225 abitanti. La quota della cubatura residenziale da destinare alla Edilizia residenziale pubblica in relazione al dimensionamento complessivo del PRG non può essere inferiore al 40% e non superiore al 70%; ipotizzando un valore pari al 40%, tenuto conto delle modeste dimensioni del comune, il piano così dimensionato prevede l'accoglimento di 90 abitanti ( $225 \times 0,40 = 90$  ab).

Il piano attuativo di iniziativa pubblica, predisposto ai sensi della legge regionale 36/87 art. 4, è riferito ad una superficie di intervento, come sopra detto, di 6.500 mq., la volumetria afferente è 7.200 mc, i servizi sono stati reperiti all'interno del perimetro del comprensorio in misura di 15 mq/abitante, per una superficie di mq 1.350,00, la cubatura massima consentita è tutta destinata alle residenze.

Le motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale nella scelta dell'area in questione, già destinata a servizi, sono state dettate dalla immediata disponibilità, essendo la stessa di proprietà comunale tenuto conto peraltro della esigua consistenza. Pur sottraendo la predetta area a quelle destinate a soddisfare gli standard di legge, che ammontano a mq 55.840, si ha comunque una dotazione pro capite dello stesso di 49,63 mq/ab ( $55.840/1.125$  ab = 49,63mq/ab), superiore ai minimi di legge.

A seguito della pubblicazione del Piano di Zona non sono state presentate opposizioni/osservazioni, l'Amministrazione Comunale né a preso atto con la deliberazione consiliare n. 4 del 02.04.2004.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano di Zona è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili dal punto di vista urbanistico, si è del

## PARERE

che il Piano di Zona in località Boschetto, adottato dall'Amministrazione Comunale di Sambuci con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 23.09.2003, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione; l'area interessata assumerà la classificazione di zona C - *Espansione abitativa (PEEP)* con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

F.to L'ISTRUTTORE  
Geom. Vittorio PERGOLINI

F.to IL DIRETTORE  
Arch. Antonino BIANCO

F.to DIRIGENTE DELL'AREA  
Arch. Demetrio CARINI

