

444 18 LUG. 2006

llg

Oggetto: Comune di Trevignano Romano (Rm).
Piano Particolareggiato "Sfasciacarrozze - Capocroce" Zona C1 in località Sfasciacarrozze in variante al P.R.G.
Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12.07.2000.
Legge Regionale n. 36/87, art. 4.
Approvazione.

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 e s.m.i.;

PREMESSO:

Che il Comune di Trevignano Romano (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n. 6033 del 23.12.1974;

Vista la deliberazione consiliare n. 29 del 12.07.2000 con la quale il Comune di Trevignano Romano (Rm) ha adottato il Piano Particolareggiato "Sfasciacarrozze - Capocroce" Zona C1 - in località Sfasciacarrozze in variante sia al vigente Piano Particolareggiato che al P.R.G.;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n.10 osservazioni nei termini in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.6 del 07.03.2001;

Vista la nota n. 32235 del 24.02.2004 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area "8" Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai sensi della L.R. 72/75, dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e della D.G.R. 2649/99, alla Variante 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:

1. Siano rispettate tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nello studio geologico a firma del dott. Stocchi, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno; in particolare l'Amministrazione dovrà attenersi, a quanto riferito nel paragrafo 7 "Caratteristiche geotecniche ed idoneità dell'area" (pagg. 12, 13 e 14) e a quanto riportato nella Carta di Pericolosità e vulnerabilità;





444 19 LUG. 2006

llly

2. Sia realizzata idonea rete drenante a monte e lungo la zona interessata dall'intervento, al fine di intercettare le eventuali acque provenienti dal fosso eliso e non più riconoscibile, indicato nella Carta di Pericolosità e vulnerabilità e nella Carta Morfologica;
3. I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine geologica preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite puntuali indagini geognostiche, da eseguirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi, al fine di determinare sui reali luoghi di imposta, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni nonché la presenza e l'escursione della falda idrica;
4. Gli eventuali piani di interrati di edifici dovranno essere posizionati a non meno di 1,50 metri di franco dalla quota di massima escursione della falda idrica;
5. Sia effettuato il calcolo puntuale della pressione ammissibile e degli eventuali cedimenti immediati e a lungo termine. Il piano di posa delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi trasmessi avvenga su di un terreno omogeneo sia da un punto di vista litologico sia geotecnico;
6. Durante i lavori di scavo, qualora vengano messe a giorno eventuali venute d'acqua, dovranno essere realizzate opportune opere di drenaggio ed essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (impermeabilizzazioni delle pareti di scavo) per evitare problemi alle future strutture;
7. Siano adottate opere di sostegno provvisori, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai mt. 1.5 dal piano campagna;
8. La realizzazione delle opere avvenga solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico, in particolare eventuali abbassamenti della falda non dovranno generare scadimento del sedime di fondazione del terreno circostante la struttura edilizia e cedimenti negli edifici esistenti;
9. Sia realizzato un adeguato sistema per lo smaltimento e il drenaggio delle acque meteoriche, opportunamente dimensionato secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo;
10. Qualora si evidenziassero durante l'esecuzione delle opere progettuali situazioni non previste si rivaluti l'insieme con il supporto del geologo;
11. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere superficiali presenti, prevedendo l'adozione di misure di salvaguardia in funzione degli scarichi sul suolo che dovranno essere raccolti e smaltiti nella fognatura comunale;
12. Siano osservate le indicazioni proposte, dal Dott. Agr. Edoardo Porcorossi, nello studio vegetazionale allegato all'istanza;
13. Nel caso in cui dovessero essere eliminate piante di ulivo si proceda al reimpianto nella stessa area o in aree limitrofe;
14. Nelle aree destinate a verde siano privilegiati gli aspetti naturali della vegetazione creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti;

Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

Vista la nota n.7383/11/F. del 07.10.2002 con la quale l'Assessorato Agricoltura - Direzione Regionale Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area F - Servizio 1 - ha espresso parere favorevole alla variante in questione, in quanto la stessa ricade su terreni non appartenenti al demanio civico, né gravati da uso civico;





444 18 LUG. 2006 *dy*

Considerato che gli atti relativi al Progetto in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell'art.4 della L.R. 02.07.1987, n.36 - all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.5;

Vista la relazione del 01.03.2006, con la quale la predetta Area della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha espresso il parere che la variante al P.R.G. sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella relazione stessa riportati;

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

all'unanimità

DELIBERA

1. Di approvare la variante al Piano Particolareggiato "Sfasciacarrozze - Capocroce" Zona C1 in località Sfasciacarrozze adottata dal Comune di Trevignano Romano (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 12.07.2000 secondo le motivazioni, con le modifiche conseguenti all'accoglimento delle opposizioni e con le prescrizioni contenute nella relazione tecnica del 01.03.2006 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere in premessa riportato;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;
3. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Nord 2B.4 nell'allegato A e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione n.29 del 12.07.2000:
 - Tav. 1 Relazione tecnica
 - Tav. 2 Straiccio di P.R.G.
 - Tav. 3 Zonizzazione e indici di piano
 - Tav. 4 Aree pubbliche
 - Tav. 5 Planovolumetrico
 - Tav. 6 Rete fognante
 - Tav. 7 Rete idrica
 - Tav. 8 Illuminazione stradale
 - Tav. 9 Particellare aree pubbliche
 - Tav. 10 Norme tecniche di attuazione

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



"Allegato A.doc"

25 LUG. 2006

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

1 MAR. 2006

444
DEL18 LUG. 2006

ALLEGATO A
Arch. *Demetrio Carini*

Oggetto: Comune di **Trevignano Romano (Rm)**,
Piano Particolareggiato "Sfasciacarrozze - Capocroce" Zona C1 in località
Sfasciacarrozze in Variante al P.P.E.
Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12.07.2000.
Legge Regionale n. 36/87, art. 4.

ISTRUTTORIA TECNICA

Con nota n. 2425 del 11.03.2002 è pervenuta a questo Dipartimento la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto inviata dal Comune di Trevignano Romano ai sensi e per gli effetti dell'art. n. 4 della Legge Regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 12.07.2000 ha adottato il Piano Particolareggiato in esame, in variante al P.R.G., attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

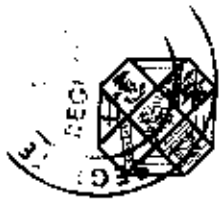
1. N. 5 copie conformi della Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12.07.2000;
2. N. 4 copie oltre all'originale dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio degli atti progettuali;
3. Copia manifesto dell'avviso di deposito degli atti;
4. Copia Foglio Annunzi Legali della Provincia sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
5. Elenco delle Osservazioni;
6. Osservazioni in originale;
7. N. 6 copie oltre all'originale degli elaborati progettuali;
8. Documentazione fotografica in triplice copia.

Il Dipartimento Urbanistica e casa Area 13D con nota n. 5766 del 16.04.2002 ha chiesto al Comune di Trevignano Romano relativamente al Piano Particolareggiato in esame documentazione integrativa ed in particolare:

- Parere Usi Civici (di cui alla Legge Regionale N. 1 del 03.01.1986), rilasciato dall'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale;
- Parere ex art. 13 L. 64/74, rilasciato dall'Assessorato Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali;
- Apposizione degli estremi di pubblicazione sui documenti originali e quelli per copia conforme.



Pagina 1 di 7



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

Il Comune, con nota n. 10344 del 18.10.2002, ha trasmesso, il Parere dall'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale rilasciato in data 07.10.2002 prot. N. 7383/II/F;

L'A.C. a richiesto il parere ai sensi dell'ex art. 13 L. 64/74 all'Assessorato Utilizzo Tutela Valorizzazione delle Risorse Ambientali, lo stesso è stato rilasciato con determina n. prot. 32235 del 24.02.2004.

PREMESSO

Il Comune di Trevignano Romano è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di G.R. n. 6033 del 23.12.1974.

Le NTA prevedono l'attuazione del PRG tramite la redazione di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, oppure di iniziativa privata, mediante piani di lottizzazione convenzionata.

Con deliberazione Commissariale n. 85 del 25.04.1980, il Comune di Trevignano Romano ha adottato il Piano Particolareggiato in loc. Sfasciacarrozze-Capocroce, in conformità allo strumento urbanistico vigente. Con deliberazione della Giunta Regionale n. 1579 del 19.03.1981, ai sensi della Legge 1497/39, al predetto piano, è stato rilasciato il parere paesaggistico favorevole.

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 12.07.2000, è stato adottato il piano particolareggiato della Zona "C 1 e T" in località Sfasciacarrozze-Capocroce, sia in variante al vigente Piano Particolareggiato che al P.R.G. Detta Variante si è resa necessaria a seguito della ripermetrazione delle singole zone omogenee attraverso una ridistribuzione della volumetria ammissibile.

Il Piano in questione, impegna diverse zonizzazioni di PRG quali: "C 1 - destinazione a ville"; "Vp - verde pubblico"; "T - turistico-residenziale"; ed inoltre, detto piano, è attraversato da due strade comunali, Via di Mezzo Inferiore e Via di Mezzo Superiore.

La zona è delimitata a nord dalla Strada Provinciale Settevene-Palo, a sud da Via della Rena e dal Lago di Bracciano, ad est dalla Strada Provinciale di Via di San Pietro ed da ovest dal Fosso di Capocroce, limite anche del confine comunale con il Comune di Bracciano.

L'area interessata dall'intervento è sottoposta al vincolo paesaggistico per effetto del D.M. 23.10.1960.

Detta area è classificata, ai fini della tutela paesaggistica, dal PTP ambito n. 3 – Laghi di Bracciano e Vico, approvato con Legge Regionale n. 24/98.

Nell'ambito del PTP n. 3, la zona in cui è compresa l'area interessata dal Piano, ai fini della tutela, è classificata ed è disciplinata del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4473 del 30.07.1999. Le zone interessate sono le seguenti:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

- Zona 11 Rispetto delle Visuali a ridosso della Strada Provinciale Settevene-Palo, disciplinata dall'art. 13, che prevede;

(...)

1. *Ai sensi dell'articolo 1 della l. 1497/1939, la salvaguardia delle visuali è riferita a quei punti di vista o di belvedere accessibili al pubblico, dai quali si possa godere lo spettacolo delle bellezze panoramiche, considerate come quadri naturali.*
 2. *omissis.*
 3. *omissis.*
 4. *omissis.*
 5. *Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezzacosta possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzeria della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a metri 50, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici vigenti.*
 6. *omissis ... (...)*
- Zona 2 Zona in cui è ammessa la trasformazione dei luoghi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti, disciplinata dall'art. 21, che prevede;

(...)

"Comprende sostanzialmente le zone B, C, D, F, di cui al D.M. n. 1444/1968. In questa zona è ammessa la trasformazione dei luoghi nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di adozione del presente piano. Qualsiasi variante ai suddetti strumenti all'interno della zona 2, pur non costituendo variante di P.T.P., è soggetta alle procedure di cui all'articolo 40 nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 42. In tali zone comunque l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a m. 10,00. Tale altezza sarà misurata tra la quota delle sistemazioni esterne dell'edificio (a valle in caso di pendio) e la linea di intersezione tra le superfici di facciata dell'edificio e la superficie d'intradosso dello sporto di gronda. La copertura degli edifici dovrà essere a tetto, con manto di tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%. Gli interventi ammessi, ad esclusione di quelli previsti nelle zone D ed F, dovranno fare riferimento alle prescrizioni di cui ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 20 delle presenti norme. I Comuni dovranno inoltre predisporre per le diverse aree comprese in tale zona i progetti unitari di sistemazione degli spazi urbani, di cui all'ultimo comma del detto art. 20 (...)".

L'area in questione, non è ricompresa tra le aree naturali protette e parchi regionali.

L'Assessorato Utilizzo Tutela Valorizzazione delle Risorse Ambientali, come già detto con determinazione n. 32235 del 24/02/2004, ha espresso, ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, parere favorevole con prescrizioni.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

L'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale con nota n. 7383/II/F del 07/10/2002 ha espresso il proprio parere favorevole sull'area in questione ai sensi della L.R. n. 1 del 03/01/1986,- Usi Civici in quanto le particelle interessate dal Piano non risultano gravate da Usi Civici.

CONSIDERATO

L'Amministrazione Comunale ha redatto il piano particolareggiato in esame, per meglio soddisfare sia il dimensionamento che la distribuzione delle aree da destinarsi a servizi, tenuto conto delle esigenze dei proprietari del comprensorio, in sostituzione dell'attuale strumento attuativo.

Gli indici di utilizzazione residenziale e turistica delle varie zone, sono stati ripristinati secondo quanto previsto nel P.R.G. in quanto, l'attuale Piano Particolareggiato, li utilizzava solo parzialmente. In particolare:

- Per la zona C 12 $ift = 0.30 \text{ mc/mq}$
- Per le zone T1 e T 2 $ift = 0.60 \text{ mc/mq}$
- Per la zona C 13 $iff = 0.30 \text{ mc/mq}$
- Per la zona C 15 $iff = 0.30 \text{ mc/mq}$

Le differenze che emergono rispetto al vigente Piano Particolareggiato sono le seguenti:

Vigente		Piano	
Zona C12 - Espansione	mq 119690 (Sup.territoriale)	Zona C12 - Espansione	mq 119690 (Sup.territoriale)
Zona C12 - Espansione	mq 0 (Servizi Pubblici)	Zona C12 - Espansione	mq 0 (Servizi Pubblici)
Cubatura ammissibile zona C 12	Mc 26778	Cubatura ammissibile zona C 12	mc 35665,2
Zona C13 - Espansione	mq 88882 (Sup.territoriale)	Zona C13 - Espansione	mq 88882 (Sup.territoriale)
Zona C13 - Espansione	mq 29680 (Servizi Pubblici)	Zona C13 - Espansione	mq 8520 (Servizi Pubblici)
Cubatura ammissibile zona C 13	mc 14490	Cubatura ammissibile zona C 13	mc 20383,5
Zona C15 - Espansione	mq 43661 (Sup.territoriale)	Zona C15 - Espansione	mq 43661 (Sup.territoriale)
Zona C15 - Espansione	mq 16927 (Servizi Pubblici)	Zona C15 - Espansione	mq 3465 (Servizi Pubblici)
Cubatura ammissibile zona C 15	mc 7740	zona C15 - Cubatura ammissibile	mc 11431,2



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

PRG Variante		PRG Variante	
Zona T 1 - Turistico-residenziale	mq 17047 (Sup.territoriale)	Zona T 1 - Turistico-residenziale	mq 17047 (Sup.territoriale)
Zona T 1 - Turistico-residenziale	mq 0 (Servizi Pubblici)	Zona T 1 - Turistico-residenziale	mq 0 (Servizi Pubblici)
Cubatura ammissibile zona T 1	mc 6530	zona T1 Cubatura ammissibile	mc 10090,2
Zona T 2 - Turistico-residenziale	mq 8326 (Sup.territoriale)	Zona T 2 - Turistico-residenziale	mq 8326 (Sup.territoriale)
Zona T 2 - Turistico-residenziale	mq 0 (Servizi Pubblici)	Zona T2 - Turistico-residenziale	mq 0 (Servizi Pubblici)
Cubatura ammissibile zona T 1	mc 3112	zona T1 - Cubatura ammissibile	mc 4995,6
Zona Verde	mq 49970 (Sup.territoriale)	Zona Verde	mq 49970 (Sup.territoriale)

La superficie stradale del Piano Particolareggiato in variante è la seguente:

- Zona C12 - Espansione mq 8270 (Sup. Viaria)
- Zona C13 - Espansione mq 12417 (Sup. Viaria)
- Zona C15 - Espansione mq 2092 (Sup. Viaria)
- Zona T1 - Turistico-Residenziale mq 1384 (Sup. Viaria)
- Zona T2 - Turistico-Residenziale mq 1235 (Sup. Viaria)
- Zona Verde mq 1050 (Sup. Viaria)

Le variazioni introdotte sono così sintetizzate:

- Riduzione della fascia del verde pubblico a cavallo di via di Mezzo Inferiore in variante al PRG;
- Ridistribuzione della volumetria nel rispetto degli indici di PRG;
- Modifica della viabilità di piano particolareggiato;
- Migliore utilizzazione della zona a verde;
- Riduzione della superficie originariamente destinata a Servizio Scolastico in variante al PRG.

La nuova zonizzazione è stata predisposta, nel rispetto delle quantità volumetriche previste dal vigente PRG, pertanto la volumetria complessiva è la seguente:

Cubatura ammissibile	zona C 12	mc.	35665,20
Cubatura ammissibile	zona C 13	mc.	20383,50
Cubatura ammissibile	zona C 15	mc.	11431,20
Cubatura ammissibile	zona T 1	mc.	10090,20
Cubatura ammissibile	zona T 2	mc.	4995,60



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

La cubatura totale proposta è di mc 82.565,70 per un numero di abitanti pari a 825, comunque ricompresi nel dimensionamento generale del PRG vigente.

Questa Direzione, rispetto a quanto previsto nel Piano, per la parte in variante al PRG ritiene necessario che venga comunque mantenuta l'originaria destinazione a "Scuola" del terreno distinto in catasto con le particelle 202, 203/p, 216, 524, avente una superficie di mq 6.200, contraddistinto con la sigla "S" nel vigente PRG. La cubatura realizzabile nel comprensorio denominato C 13, quantificata precedentemente è ridotta quindi proporzionalmente alla superficie catastale e corrispondente a mc 1.246 per circa 124 ab. con esclusione del verde pubblico che deve essere comunque ceduto all'A.C.. All'area confermata con la lettera "S", secondo il vigente PRG, non si applica l'indice attribuito dal presente Piano particolareggiato, rimandando la sua definizione al momento della realizzazione del plesso scolastico, tenuto conto delle effettive esigenze.

A fronte della prevista edificabilità, si ritiene condivisibile l'attuazione delle zone miste attraverso il comparto edificatorio di cui all'art. 23 della L. 1150/47. L'edificazione avverrà previo cessione gratuita all'A.C. delle zone a verde pubblico e parcheggio,

A seguito della pubblicazione del P.P. sono state presentate n. 10 osservazioni, alle quali l'Amministrazione Comunale ha controdedotto con la deliberazione Consigliare n. 6 del 07.03.2001.

Si ritiene di condividere quanto esposto dall'Amministrazione Comunale in merito alle decisioni assunte sulle osservazioni.

La suddetta variante si ritiene ammissibile sia sotto l'aspetto urbanistico che paesaggistico, con le condizioni che:

1. l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a m. 10,00. Tale altezza sarà misurata tra la quota delle sistemazioni esterne dell'edificio (a valle in caso di pendio) e la linea di intersezione tra le superfici di facciata dell'edificio e la superficie d'intradosso dello sparto di gronda;
2. La copertura degli edifici dovrà essere a tetto, con manto di tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%. 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 reperimento del c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;
3. Sul lato a valle delle strade di crinale e di quelle di mezzacosta possono essere consentite costruzioni poste ad una distanza dal nastro stradale tale che la loro quota massima assoluta, inclusi abbaini, antenne, camini, sia inferiore di almeno un metro rispetto a quella del ciglio stradale, misurata lungo la linea che unisce la mezzera della costruzione alla strada, perpendicolarmente al suo asse. In ogni caso la distanza minima della costruzione dal ciglio stradale non può essere inferiore a metri 50, salvo prescrizioni più restrittive contenute negli strumenti urbanistici vigenti;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 04

Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)

4. deve essere messe a dimora, idonea schermatura dei manufatti rispetto alle superfici pubbliche, ottenute con cortine di alberature o arbusti, compatibili con l'ambiente circostante;
5. 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;
6. Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso;
7. 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;
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 con foggia tradizionale, con esclusione di qualsiasi altro materiale;
9. sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
10. le eventuali rampe di accesso al piano interrato devono essere coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza;
11. ogni nuova costruzione dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza, un'area da destinare a "parcheggio privato" secondo la normativa vigente; inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche";

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Particolareggiato è stato redatto in maniera corretta e che le varianti apportate sono ammissibili dal punto di vista urbanistico, che paesaggistico si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione dello stesso, come modificato in seguito all'accoglimento delle opposizioni di cui sopra, questa Direzione è del

PARERE

che il Piano Particolareggiato in località Sfasciacarrozze-Capocroce, adottato dall'Amministrazione Comunale di Trevignano Romano con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 12.07.2000 in variante al vigente P.R.G. sia meritevole di approvazione con le modifiche conseguenti all'accoglimento delle opposizioni come sopra decise e con le prescrizioni summenzionate.

F.to ISTRUTTORE
Geom. Vittorio PERGOLINI

F.to IL DIRETTORE
Arch. Paolo RAVALDINI

F.to DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Demetrio CARINI

