

226

29 MAR. 2008

ly

Oggetto: Comune di Sant'Oreste (Rm).
Variante al P.R.G. Zona "D1" Industriale in località Piana della Fichera.
Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 28.09.2006.
APPROVAZIONE.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17/08/42, n. 1150 e s.m.i.;

Visto il DPR 15/01/1972, n. 8;

Vista la Legge 05/09/72, n. 8 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 12/06/75, n. 72 e s.m.i.;

Vista la Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36 e s.m.i.;

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

Premesso che il Comune di Sant'Oreste (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 3512 del 21.06.1983;

Vista la deliberazione consiliare n. 51 del 28.09.2006, con la quale il Comune di Sant'Oreste (Rm) ha adottato il Piano Particolareggiato per l'individuazione di aree da destinare ad insediamenti produttivi, in variante al P.R.G., in località Piana della Fichera;

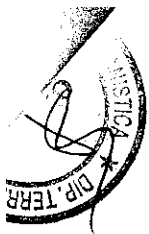
Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 2 osservazioni, una nei termini ed una oltre i termini, in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 13 del 08.02.2007;

Vista la nota n.985 del 04.05.2007 con la quale l'Azienda U.S.L RMF – Servizio Igiene e Sanità Pubblica, ha espresso parere igienico sanitario favorevole alla proposta urbanistica di che trattasi;

Vista la nota n. 1056 del 07.05.2007 con la quale l'R.F.I. Rete Ferroviaria Italiana – Gruppo Ferrovie dello Stato, ha espresso, in sede di Conferenza dei Servizi, parere favorevole al Piano Particolareggiato in oggetto *a condizione che prima della realizzazione della viabilità e dei parcheggi situati in prossimità e sotto l'elettrodotto, in corrispondenza dell'Expo "Provincia Capitale" (tavole n. 22 e 23), vengano verificate le distanze di sicurezza dai sostegni e relative fondazioni;*

Vista la nota n. 146885 del 30.08.2007 con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo, ha espresso, in sede di Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01 e della DGR Lazio 2649/99, parere favorevole al Piano Particolareggiato di che trattasi, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni di carattere geomorfologico da inserire nell'apposita Delibera Comunale d'Adozione e/o d'Approvazione e nelle Norme Tecniche Attuative:

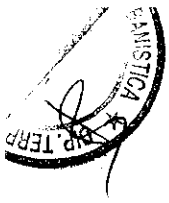




226 29 MAR. 2008

ly

1. L'area perimetrata in rosso nell'allegato al presente provvedimento è da ritenersi **NON IDONEA** alle nuove edificazioni ed urbanizzazioni per motivazioni di carattere geomorfologico (aree di impluvio o di forte pendenza).
2. Per tutte le aree considerate Idonee nella fase preliminare alla realizzazione delle nuove opere, si dovrà procedere obbligatoriamente all'esecuzione di sondaggi geognostici ubicati in maniera da ottenere una visione tridimensionale della situazione geologico-strutturale;
3. Le indagini dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni, corredando i relativi progetti esecutivi con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalla costruzione e verificare, con apposite prove di laboratorio, la presenza di terreni geotecnicamente e sismicamente non compatibili.
4. Le fondazioni delle opere dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su litotipi geologici che abbiano simili ed omogenee caratteristiche geomeccaniche in modo da limitare gli eventuali cedimenti differenziali ed avere comportamenti omogenei in situazione di evento sismico secondo quanto disposto dalle normative vigenti.
5. Dovranno essere asportate completamente le coperture di terreno argillificato, alterato e di riporto ed è vietato lo scarico del materiale asportato nelle zone sottostrada, nelle scarpate e lo spargimento sui terreni agricoli.
6. E' fondamentale realizzare idonee opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare qualsiasi fenomeno di dissesto indotto, d'erosione accelerata/lineare e fenomeni di impaludamento nelle porzioni topograficamente depresse; il materiale di risulta non utilizzato per le sistemazioni dovrà essere messo a dimora secondo le normative vigenti.
7. Siano messe in atto tutte le condizioni di sicurezza atte a garantire la pubblica incolumità, l'integrità dell'ambiente e la stabilità del versante, sia in fase esecutiva che gestionale, in considerazione del fatto che durante le opere di sbancamento possono verificarsi dissesti sui versanti;
8. I movimenti terra, nelle zone più acclivi, previsti dovranno essere seguiti immediatamente dalle opere di consolidamento e di sostegno, opportunamente drenate.
9. Sia valutata la possibilità di creare "corridoi biologici" tra le aree da edificare ed i territori circostanti privi di insediamenti con particolare riferimento alle connessioni con la vegetazione dei corsi d'acqua naturali ed artificiali; nelle aree ove è prevista la sistemazione a verde delle pertinenze dell'edificato, si propone se possibile l'attuazione della tecnica del "pre-verdissement", in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell'edificazione;
10. Tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, fasce frangivento dovranno per quanto possibile essere salvaguardati ed in alcuni casi



226 29 MAR. 2008 *lez*

- implementati con nuovi impianti, con particolare riferimento alle fasce frangivento, in considerazione delle molteplici funzioni che svolgono;
11. In generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggiore valore naturalistico rispetto alle attuali presenze; dovranno essere salvaguardate tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico con particolare riferimento agli esemplari vetusti;
 12. Nelle eventuali edificazioni previste in vicinanza di formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margini del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri;
 13. Il Comune si impegni a realizzare tutte le opere che gli verranno imposte qualora si dovessero verificare situazioni di turbativa all'ambiente.
 14. Prima dell'inizio dei lavori siano acquisite tutte le autorizzazioni e/o nulla-Osta di carattere igienico-sanitario, forestale e ambientali previste e l'autorizzazione per il vincolo idrogeologico qualora l'area o parte dell'area interessata risulti gravata da questo vincolo;
 15. La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico ed ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari e della normativa vigente in tema di costruzioni in zona sismica;

Vista la nota n. 84529/07 del 10.10.2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area Urbanistica e Beni Ambientali (Roma e Provincia), ha espresso, in sede di Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs.vo 42/04, parere favorevole alle seguenti condizioni:

venga fatta lungo il perimetro del lotto una sistemazione a verde con piantumazione di essenze arboree ed arbustive tipiche del luogo, non vengano fatti eccessivi sbancamenti o riporti per le opere da realizzare che non dovranno superare l'altezza massima di Mt. 1,50;

Vista la nota n. 172845/D3/3D/03 del 27.11.2007 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo – Ufficio Gestione Usi Civici e Diritti Collettivi, ha espresso *parere favorevole alla proposta di Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Sant'Oreste (Roma) a condizione che:*

il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n°1766 ed art. 41 del R.D. 26.02.28 n° 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati a insediamenti produttivi DI, (...) Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate mediante reintegra o legittimazione;

226 29 MAR. 2008

ly



Vista la determinazione n. C0099 del 16.01.2008 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, Controllo e Servizio Ispettivo, ha autorizzato il Comune di Sant'Oreste a mutare la destinazione d'uso del comprensorio terriero, sito in località Piana della Fichera, distinta al N.C.T. del Comune di Sant'Oreste, al Foglio n. 3, particelle nn.1 parte, 6, 7, 8, e 12 della superficie di Ha 26.82.16, per essere destinato alla realizzazione di insediamenti produttivi ed ha, altresì, autorizzato la stessa Amministrazione comunale alla alienazione dell'intero comprensorio;

Rilevato che gli atti relativi alla variante in questione sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.05, la quale con relazione istruttoria n. 212000/07 del 21.01.2008, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A** ha espresso parere favorevole, sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico, al Piano particolareggiato Zona "D1" Industriale in località Piana della Fichera, in variante al P.R.G., da Zona Agricola a Zona "D1" Industriale;

Ritenuto di condividere e fare proprio il predetto parere del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica – Area 2B.05;

Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità

DELIBERA

di approvare il Piano Particolareggiato per l'individuazione di aree da destinare ad insediamenti produttivi in località Piana della Fichera, in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Sant'Oreste (Rm) con delibera Consiliare n. 51 del 28.09.2006, secondo le motivazioni contenute nella relazione dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica n. 212000/07 del 21.01.2008, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** ed in conformità alle condizioni e prescrizioni dei pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità con quanto riportato nell'**Allegato A**;

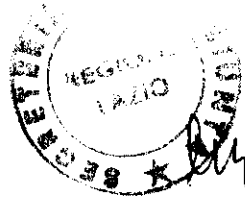
Il Piano è vistato dal Dirigente dell' Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- Norme Tecniche
- Preventivo di Spesa
- Relazione Generale
- Relazione sullo studio vegetazionale ed agropedologico
- Studio di inserimento paesistico
- Tav.1 Inquadramento Territoriale
- Tav.2 Individuazione dell'area su carta dell'I.G.M.



8 APR. 2008

226 29 MAR. 2008 *ly*



- Tav.3 Estratti dal P.T.P.
- Tav.4 PTP:Protezione dei corsi delle acque pubbliche –Aree boscate
- Tav.5 Vincoli sul territorio (1497/39 ed Esondazione del Tevere)
- Tav.6 Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico-Carta del dissesto e del rischio idrogeologico
- Tav.7 Carta Geologica
- Tav.8 Carta Geomorfologia
- Tav.9 Carta Idrogeologica
- Tav.10 Carta Agropedologica
- Tav.11 Territorio del Distretto Turistico-integrato di Roma Nord
- Tav.12 Raccordo Autostrada A1-Flaminia
- Tav.13 Estratti dal P.R.G.
- Tav.14 Carta archeologica
- Tav.15 Usi civivi
- Tav.16 Estratto dal P.P. vigente
- Tav.17 Aree da destinare ad insediamenti produttivi in variante al P.R.G.
- Tav.18 Utilizzo delle aree
- Tav.19 Situazione altimetrica
- Tav.20 Zonizzazione di P.P.
- Tav.21 Utilizzazione del lotto fondiario
- Tav.22 Planimetria Generale
- Tav.23 EXPO “Provincia Capitale”
- Tav.24 Sezioni
- Tav.25 Opere di urbanizzazione
- Tav.26 Opere di urbanizzazione fuori perimetro
-

e nel parere n. 146885 del 30.08.2007, e relativo allegato, del Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo.

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI



ALLEG. alla DELIB. N. 226
DEL 29 MAR 2008

Il Dirigente dell'Area 2B.05
(Arch. Francesco Lorito)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05
Urbanistica e beni ambientali (Roma e provincia)

ALLEGATO A

Roma, li 21 07 2008

Prot.n. 212000/07

Relazione Tecnica

OGGETTO: Comune di Sant'Oreste (Rm), Variante di PRG Zona "D1" Industriale loc. Piana della Fichera art.4 della L.36/87.

Con nota n.5759 del 21.11.07, recepita al protocollo di questa Direzione il 26.11.07, n. 212000, il comune di Sant'Oreste ha richiesto l'approvazione della Variante al P.R.G. in oggetto.

La procedura di variante alle previsioni del P.R.G., si rende necessaria in quanto a detta dell'Amministrazione Comunale, non vi sono aree disponibili con la destinazione d'uso a zona produttiva.

La destinazione attuale dell'area, in base al P.R.G. vigente è Zona Agricola con la presente variante l'area assume la destinazione di Zona "D1" Industriale.

Inoltre l'area oggetto dell'intervento è stata individuata dalla Provincia di Roma come possibile sede dell'Expo, ritenendo questa ubicazione come la piu' idonea per la realizzazione di una struttura indispensabile per il sostegno alla viabilità, al marketing e piu' in genere a tutela delle forme di rilancio alle attività produttive delle imprese che operano sul territorio.

In effetti, l'area è decisamente strategica per la sua collocazione a ridosso dell'autostrada A1 ed immediatamente accessibile dal casello Ponzano-Soratte, è contigua all'insediamento in corso di realizzazione del terzo Outlet regionale.

L'area dell'intervento per l'ampliamento dell'immobile, rientra nel PTP ambito territoriale n.4, assoggettata al vincolo ai sensi del D.lgs.42/04, con D.M. 5.12.89.

Una parte dell'area di che trattasi ricade in zona B (zone a trasformabilità limitata) del PTP Ambito 4 Valle del Tevere, la restante parte in Zona "A" di non trasformabilità - art 5/a delle norme del PTP.



Il Comune di Sant'Oreste ha richiesto con le modalità dell'art. 23 della legge regionale n. 24/98 che l'area, ricadente in zona di non trasformabilità del PPT Ambito 4, fosse inclusa tra le aree modificabili, comunque nei termini già fissati nella normativa del PTP - Ambito 4 all'art. 7 lettera B.

Con la delibera di Giunta Regionale n° 601 del 26.09.2006, la zona B del PTP Ambito 4 è stata inclusa tra le aree di "scarso pregio paesistico".

Il Consiglio Regionale con Delibera n 41 de 31.07.07, ha accolto l'emendamento n.48 del 31.07.07, che accogliendo parzialmente la richiesta del Comune, ha portato il limite della trasformabilità dell'area sino alla quota s.l.m. 90 mt. Entro tale quota ricadono e sono quindi compatibili, tutti gli elementi edilizi, di viabilità e di parcheggi pubblici proposti dal Comune per la nuova zona produttiva individuata con il procedimento in corso.

In relazione a quanto sopra, le opere previste nel progetto risultano compatibili con il contesto paesaggistico-ambientale protetto.

Il comune di Sant'Oreste ha provveduto ad indire una conferenza di servizi ai sensi dell'art.2 del D.P.R.n.447/98, per l'approvazione dell'area produttiva in loc. "Piana della Fichera"; in quella sede sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- Amministrazione provinciale di Roma
- Autorità di Bacino del Fiume Tevere;
- Azienda USL RM F ;
- Soprintendenza Archeologica dell'Etruria Meridionale;
- RFI (Gruppo Ferrovie dello Stato);
- Comando Provinciale Vigili del Fuoco Roma;
- R.L. Direzione Regionale Agricoltura (Usi Civici);

In occasione della predetta conferenza, questa Direzione Regionale ha espresso con nota, n.84529/07 del 10.10.07, il proprio consenso all'iniziativa comunale e quindi al prosieguo dell'iter amministrativo, ai sensi dell' art.2 del D.P.R. n.447/98 comma 1, e con le modalità dell'art.4 della L.R. 36/87.

Riguardo alle due osservazioni presentate, avverso la variante in oggetto, si condivide il parere espresso dall'amministrazione Comunale.

Per quanto sopra questa Direzione esprime il proprio parere favorevole sia Urbanistico che paesaggistico.

L'ISTRUTTORE
(Arch. Giancarlo Petricca)

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Francesco Paolo LORITO)

DIRETTORE REGIONALE
(Arch. Daniele IACOVONE)

