

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 15 ottobre 2024, n. 791

Comune di Fonte Nuova (Rm). Variante all'art. 33bis delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 18.12.2012. Approvazione con modifica.

Oggetto: Comune di Fonte Nuova (Rm).

Variante all'art. 33bis delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 18.12.2012.

Approvazione con modifica.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n.72 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante "Norme sul governo del territorio" e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

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

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Fonte Nuova (Rm) è stato costituito per effetto della L.R. n. 25/1999, comprendendo i nuclei urbanizzati periferici dei comuni di Mentana (località Tor Lupara nord) e Guidonia (località Tor Lupara sud e Santa Lucia);

CHE nel 2006 il Comune si è dotato di Piano Regolatore Generale denominato "Variante all'hinterland delle zone B" approvato con D.G.R. n. 424 del 29.05.2009;

VISTA la deliberazione consiliare n. 55 del 18.12.2012 con la quale il Comune di Fonte Nuova ha adottato la Variante normativa in argomento;

VISTA la deliberazione consiliare n. 49 del 30.07.2018 con la quale il Comune di Fonte Nuova ha preso atto che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, attestato dal Segretario Generale dall'Amministrazione comunale con nota del 13.03.2014;

VISTA la determinazione n. G16698 del 04.12.2019 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, ha

espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS della Variante in oggetto secondo le risultanze e con le prescrizioni (di seguito riportate) di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica che forma parte integrante della determinazione stessa:

1. *Con riferimento alle aree per le quali la Città Metropolitana di Roma Capitale ha evidenziato una incompatibilità rispetto al PTPG, occorre valutare la delocalizzazione dell'area ricadente nell'ambito di "Sedi delle funzioni strategiche metropolitane" di cui agli articoli 62, c.3, 63, 65 e 66 delle NA del PTPG;*

2. *Prima dell'attuazione del Piano, siano effettuate tutte le analisi e approfondimenti richiesti dalla Città Metropolitana con il parere prot.n. prot.n.65087 del 19/04/2019;*

3. *In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;*

4. *In relazione al sistema infrastrutturale, dovranno essere adottate e realizzate preliminarmente tutte le soluzioni proposte che siano mirate a mitigare i possibili incrementi di flusso derivanti dall'attuazione del Piano. Inoltre, dovranno essere previste azioni volte a ridurre in maniera significativa l'utilizzo del mezzo privato a favore del trasporto pubblico, ed incentivare la mobilità ciclo-pedonale o con mezzi ad emissione ridotta, favorendo l'utilizzo dei veicoli ecologici e di carburanti meno inquinanti.*

5. *Al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la manutenzione e/o realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali richieste in base alla normativa vigente, incentivando l'uso di energie rinnovabili e prestando particolare attenzione alla scelta dei materiali di costruzione ed arredi (cfr. D.M. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.).*

6. *La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nel rispetto di tutte le Pianificazioni di Bacino e/o Distretto sovraordinate (PAI, PGDAC, PGRAAC), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti.*

7. *La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere per evitare ripercussioni negative sull'ambiente e anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art. 146 comma 1 lett. g del D.lgs. 152/2006 e art. 25 comma 3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali).*

8. *Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;*

9. *In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da "rumore", all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea, indicando opportune misure di mitigazione ed eventuali deroghe ai limiti normativi.*

10. *Al fine di assicurare la tutela della salute della popolazione dagli effetti dell'esposizione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, si richiamano i principi e le disposizioni riportate nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003.*

11. *Si dovrà tener conto degli obiettivi stabiliti dal Piano di Gestione dei Rifiuti della Regione Lazio (approvato dalla GR il 18/01/2012, pubblicato sul SO n. 15 al BUR Lazio n. 10 del 14/3/2012). L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi*

stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.

12. Sia assicurata la messa in opere di tutte le soluzioni, anche edilizie, finalizzate a limitare gli impatti che possono generare processi di degradazione del suolo quali: erosione, perdita di stabilità, contaminazione, impermeabilizzazione, compattazione, perdita di fertilità e diminuzione della biodiversità.

13. Nelle aree destinate a verde pubblico, e/o verde di arredo, le quali svolgono un'importante funzione ambientale oltre che ricreativa, siano previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime, privilegiando specie arbustive ed arboree acclimatate per l'area e individuando misure per il potenziamento delle connessioni ecologiche a scala locale (siepi, filari arborati), anche al fine di mitigare l'impatto visivo e l'assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;

14. Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri dei Soggetti Competenti in materia Ambientale pervenuti che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

15. Le realizzazioni/trasformazioni edilizie dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta da parte degli Enti preposti e previsti dalla normativa di settore, anche nel rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene.

VISTA la determinazione dirigenziale n. 927/2021 con la quale il Dirigente del Settore del Comune di Fonte Nuova ha preso atto dei pareri con prescrizioni rilasciati dai vari Enti coinvolti nel corso della procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e il cui esito si è concluso con esclusione dalla VAS di cui alla Determinazione n. G16698/2019;

VISTA la determinazione n. G03404 del 29.03.2021 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo ha espresso *“parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01 e della D.G.R. 2649/99, per la Variante all'art.33 bis delle N.T.A della variante all'hinterland delle zone B del P.R.G. vigente relativo alle sottozone denominate Cf “Zone edificabili con intervento unitario cessione gratuita di aree per servizi” ai sensi dell'art.10, L.1150/1942 nel Comune di Fonte Nuova (RM), con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico:*

1. Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella Relazione geologica e nelle carte di idoneità territoriale, a firma del Dr. Geol. Mario Tommaso Fontana, che non siano in contrasto con le prescrizioni che seguono;

2. Le aree, identificate dal Decreto segretariale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Centrale n. 18/2018, eventualmente interferenti con la pianificazione sono da considerarsi inedificabili;

3. Dovrà essere rispettato, per quanto riguarda le zone con presenza di scarpate, quanto prescritto nell'Appendice 5 della DGR 2649/99;

4. Sono da considerare inedificabili le aree classificate nella carta di idoneità territoriale come non idonee (riferimento Tav.6 C);

5. Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica come previsto nella DGR 117/2020 “Linee guida sulla invarianza idraulica nelle trasformazioni territoriali”;

6. Dovrà essere realizzata un'idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche per evitare fenomeni di erosione e impaludamento;

7. I parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati ed essere eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere

spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e dell'eventuale livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;

8. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;

9. Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;

10. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;

11. Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;

12. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;

13. Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;

14. Qualora le perforazioni si spingano oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata ed Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge;

15. Siano osservate le indicazioni gli interventi di mitigazione proposti dal Dr. For. Marco Andrielli nell'Indagine Vegetazionale;

16. Siano preservati, per quanto possibile, i nuclei arborei, gli alberi isolati e/o a filare autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi, gli olivi e altri alberi da frutto locali. Ne sia garantita, adottando tecniche appropriate, l'integrità degli apparati radicali e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto). In fase attuativa, siano valutate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espantare, con tecniche idonee, e riutilizzare gli esemplari, con particolare riferimento agli olivi, per la sistemazione del verde;

17. Per gli alberi d'olivo, là dove si verifichi un impatto con le previsioni urbanistiche, si raccomanda di osservare quanto previsto dalla L.R. 13 Febbraio 2009, n. 1, art.3 e ss.mm. e ii., in merito alla "Disciplina dell'abbattimento e dell'espanto degli alberi di olivo";

18. Nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione dei siti di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et all.2010 –consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;

19. In fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;

20. *In fase attuativa sia redatto un piano colturale che recepisca quanto elencato nei punti precedenti, le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie";*

VISTA la nota prot. n. 32168 del 11.10.2021 con la quale il Dirigente del Settore III, Servizio edilizia Privata-Urbanistica del comune di Fonte Nuova ha certificato che *"in riferimento agli atti di settore, le aree denominate "Sottozona Cf" "zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi" di cui all'art. 33bis delle NTA della variante all'Hinterland delle zone B del P.R.G. (Approvata con DGR n. 424/2009), oggetto della presente variante urbanistica ai sensi dell'art. 10 della L. 1150/42, ricadono:*

- a) *In parte in terreni non gravati da demanio collettivo*
- b) *In parte in terreni gravati da demanio collettivo per i quali la Regione Lazio – Area Comitato Regionale per il Territorio – specifica:*
"Di dare atto che per le aree ricadenti nella zona Cf, trattandosi di destinazione edificatoria, non è previsto alcun mutamento di destinazione, in quanto esse potranno trovar soluzione per mezzo dell'art. 8 della L.R. 6/2005"

RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999 n. 38;

CHE tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 286/3 reso nella seduta del 06.02.2024, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, ha espresso il parere *"che la Variante all'art. 33 bis delle N.T.A della Variante all'hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Fonte Nuova, adottata ai sensi della legge 1150/42 con la D.C.C n. 55 del 18.12.2012 SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE ai sensi e con gli effetti dell'art.10 della Legge 1150/1942, con la modifica, introducibile d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765"* di seguito riportata:

"la proposta di variante non può trovare accoglimento per i terreni di proprietà collettiva di uso civico, individuati in catasto al foglio 36 particella 87/p (Ha 00.44.49), i quali pertanto dovranno essere stralciati dalla variante stessa, rimanendo classificati a "Verde privato".

CHE con nota n. prot. 515818 del 16.04.2024 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Fonte Nuova copia del suddetto voto n. 286/3 del 2024 invitandolo a formulare, in merito alla modifica apportata, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

CHE con deliberazione consiliare n. 28 del 06.06.2024 il Comune di Fonte Nuova ha preso atto del Voto del C.R.p.T. n. 286/3/2024 e accettato la modifica apportata con il citato parere;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 286/3 del 06.02.2024 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante all'art. 33bis delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante all'Hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/42, adottata dal comune di Fonte Nuova con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55

del 18.12.2012 per i motivi e la modifica contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con il voto n. 286/3 del 06.02.2024, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

La Deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 18.12.2012 contenente la Variante normativa è firmata digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale Urbanistica e Politiche Abitative, Pianificazione Territoriale, Politiche del Mare e conservati nella sezione Fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER).

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



DIREZIONE REGIONALE URBANISTICA E POLITICHE ABITATIVE, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, POLITICHE DEL MARE

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 286/3 del 6 febbraio 2024

Relatore:

Arch. Patrizia Capolino

OGGETTO: Comune di Fonte Nuova (RM)
Variante all'art. 33 bis delle N.T.A della Variante all'hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente ai sensi della legge 1150/42.
D.C.C n. 55 del 18.12.2012 di adozione e D.C.C. n. 49 del 30.07.2018 Assenza osservazioni – pareri acquisiti.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTI:

la nota prot. n. 31099 del 16.12.2019, acquisita al protocollo regionale al n. 1030505 del 18.12.2019, con cui il Comune di Fonte Nuova ha trasmesso alla Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica gli atti relativi alla Variante in oggetto ai fini dell'approvazione, ai sensi della L. 1150/1942, indicando apposito link per la documentazione a corredo dell'intervento urbanistico;

le note - acquisite al protocollo regionale ai numeri 433485/2020, 763065/2021, 830544/2021 e 836451/2021 - con cui il Comune di Fonte Nuova ha trasmesso ulteriore documentazione, a seguito di richiesta di integrazione documentale da parte dell'Ufficio di Staff del Direttore;

la nota prot. n. 163250 del 05.02.2024, con cui l'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana ha trasmesso a questo Comitato Regionale per il Territorio la Relazione istruttoria e la proposta di parere in merito alla Variante Urbanistica indicata in oggetto, ed il fascicolo per la prosecuzione del relativo iter;

Udita la Relatrice Arch. Patrizia Capolino

PREMESSO CHE

Il comune di Fonte Nuova è stato costituito nel 2011 per effetto della L.R. n. 25/1999 comprendendo i nuclei urbanizzati periferici dei Comuni di Mentana (località Tor Lupara Nord) e Guidonia (località Tor Lupara sud e Santa Lucia).

Nel 2006 il Comune si è dotato di Piano Regolatore Generale, denominato "Variante all'hinterland delle zone B", approvato con D.G.R. n. 424 del 29.05.2009 pubblicata sul BURL SO 101 in data 13.06.2009.

In sede di elaborazione della "Variante all'hinterland delle zone B", sono state ridefinite le Zone C di espansione residenziale e creata una nuova sottozona Cf "Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi". Questa sottozona ha raccolto tutte le aree destinate dagli strumenti urbanistici, sia del territorio di Mentana che di Guidonia, a viabilità e a servizi pubblici (parcheggi e verde) che erano prive di atto d'obbligo o atto di cessione, trasformandole in zone edificabili secondo la disciplina urbanistica prevista all'art. 33 bis delle NTA. La norma è stata concepita prevedendo un tempo di attuazione della sottozona limitato a soli tre anni a decorrere dall'approvazione della variante stessa, allo scadere del quale le aree avrebbero assunto la destinazione a "Verde privato".



In data 18.12.2012 con D.C.C. n. 55, dopo lo scadere dei termini di attuazione della sottozona Cf avvenuto il 13.06.2012, l'Amministrazione comunale ha adottato la "Variante all'art. 33 bis delle N.T.A. della Variante all'hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale", ai sensi dell'art. 10 della legge n. 1150/1942."

La Variante si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati, oltre che dei pareri a corredo:

- AMM 1-Domanda di approvazione della Variante (Prot. R.L. n.1030505.18-12-2019)
- AMM 2-Delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 18.12.2012, Adozione della variante;
- AMM 3a-Certificato di avvenuto deposito in Segreteria Generale del Comune;
- AMM 3b-BURL 104 del 19.12.2013 Avviso di pubblicazione all'albo pretorio e deposito in libera visione;
- AMM 4-Certificato di avvenuta Pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;
- AMM 5-Certificazione di avvenuta pubblicazione in luoghi pubblici e sul sito internet del comune;
- AMM 6-Certificazione pubblicazione Albo pretorio avviso di deposito- e attestazione che non son pervenute osservazioni/opposizioni nei 30 gg. successivi;
- AMM 9-Delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30.07.2018- Presa d'atto della mancanza di osservazioni e dei pareri acquisiti – pareri richiamati;
- AMM 10-Parere art. 89-Determinazione R.L. n. G03404 del 29032021;
- AMM 11-Determinazione R.L. n.G16698 del 04.12.2019 di esclusione dalla VAS con prescrizioni;
- AMM 12-Certificazione comunale relativa agli Usi Civici;
- AMM 13-Determinazione dirigenziale comunale n. 927/2021 di ottemperanza alle prescrizioni VAS;

Con Determinazione della Regione Lazio n. G16698 del 04.12.2019 è stato emesso il provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, formulate in sede istruttoria, a cui è dato atto con la Determinazione Dirigenziale del Comune di Fonte Nuova n. 927/2021.

Sono stati inoltre trasmessi dal Comune con nota prot. 836451 del 18.10.2021 i seguenti pareri, citati nella DCC n. 49/2018, assunti a corredo della Variante all'hinterland delle zone B del P.R.G., adottata con DCC n. 82/2006 e approvata con DGR n. 424/2009 (Burl n. 101 DEL 13.06.2009):

- BURL 101 del 13.06.2009 DGR-424-2009 -Variante all'hinterland zone B DCC 82-2006;
- Parere ex art. 13 L. 64.74 prot. n. 12100/ D2/2S/05 – Fasc. 7029/A13 del 23.01.2009;
- Parere preventivo ASL prot. 3360 del 24.11.2008;
- Parere ex art. 7 l.r. n. 59/1995 prot. n. 184615/D3/3D/03 del 26.11.2008;
- Determinazione n. C0401 del 26.02.2009 - Usi civici autorizzazione mutamento destinazione d'uso;

Successivamente, con nota prot. n. 984726 del 10.10.2022 e n. 1008212 del 14.10.2022, sono state prodotte dal Comune le seguenti tavole, anch'esse estratte dal PRG vigente (Variante all'hinterland delle zone B):

- FN individuazione aree Cf tav.6 A;
- FN individuazione aree Cf tav.6 B;
- FN individuazione aree Cf tav.6 C.

ISTRUTTORIA TECNICA

Con la D.C.C. n. 55 del 18.12.2012 l'Amministrazione comunale ha adottato ai sensi dell'art. 10 della legge 1150/1942 la "Variante all'art. 33 bis delle NTA della Variante all'hinterland delle zone B del PRG vigente",



relativa alle sottozone denominate Cf “zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi”.

Le modifiche alla disciplina dell’art. 33 bis delle NTA riguardano:

- il superamento del limite temporale di tre anni di attuazione, scaduto in data 13.06.2012, riportando le aree, che hanno ormai acquisito la destinazione a “Verde privato”, nuovamente nella sottozona Cf “Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi”;
- la variazione dei parametri urbanistici relativi sia all’Indice di Utilizzazione Territoriale, IUT, da 0,15 mq/mq a 0,21 mq/mq, sia alla percentuale di quota di Superficie Territoriale da cedere gratuitamente al Comune, da 75% a 60%.

Le aree interessate alla trasformazione hanno attualmente la destinazione urbanistica di “Verde privato”, secondo la disciplina dell’art. 35 delle NTA vigente, che recita:

“Verde privato (F9)

Si tratta di sottozone per le quali l’utilizzo degli indici fondiari specifici dell’area è stato completato o zone di tipo agricolo di dimensioni e ubicazione urbane tali da non comportare possibile utilizzazione produttiva e che quindi hanno indice di Utilizzazione fondiaria residenziale di 0,0034 mq/mq, salvo SCL esistenti.

Nelle zone a verde privato sono consentite oltre alle utilizzazioni ad agricolo, coltivazioni in serra, giardino privato, ed orto, anche l’installazione di impianti sportivi scoperti di uso esclusivamente privato.

È consentita l’ubicazione nelle zone a verde privato di Superfici calpestabili Lorde di pertinenza di aree edificabili confinanti se appartenenti allo stesso proprietario e se tale traslazione di SCL è resa necessaria da motivi di economie nelle urbanizzazioni o situazioni orografiche.

Tutte le aree rimaste scoperte a seguito della utilizzazione degli indici urbanistici relativi, sono automaticamente assimilati a zone a verde privato con la conseguente applicazione di questo articolo salvo prescrizioni specifiche di vincolo espresso da rispetto della viabilità, distanza tra gli edifici, etc.”

La variante all’art. 33 bis delle NTA propone la seguente disciplina:

NTA vigente	Variazioni adottate con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 18.12.2012
Sottozona Cf – Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi	Sottozona Cf – Zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi
Le aree ricadenti in questa sottozona, numerate con indice progressivo, sono aree di espansione residenziale con lotti fondiari concentrati sul 25% della superficie territoriale.	Le aree ricadenti in questa sottozona, numerate con indice progressivo, sono aree di espansione residenziale con lotti fondiari concentrati sul 40% della superficie territoriale.
Per queste aree è prevista la destinazione residenziale esclusivamente previa cessione gratuita al Comune del rimanente 75% della superficie complessiva che sarà destinata a servizi pubblici, parcheggi pubblici, verde attrezzato. L’attuazione avverrà mediante intervento diretto con indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,15 mq/mq da concentrarsi sul fondo pari a 25% della superficie territoriale , risultante dal distacco della parte di superficie pari al 75% della superficie complessiva che sarà ceduto gratuitamente al Comune.	Per queste aree è prevista la destinazione residenziale esclusivamente previa cessione gratuita al Comune del rimanente 60% della superficie complessiva che sarà destinata a servizi pubblici, parcheggi pubblici, verde attrezzato. L’attuazione avverrà mediante intervento diretto con indice di Utilizzazione Territoriale pari a 0,21 mq/mq da concentrarsi sul fondo pari a 40% della superficie territoriale , risultante dal distacco della parte di superficie pari al 60% della superficie complessiva che sarà ceduto gratuitamente al Comune.
E’ ammesso l’accorpamento di più zone Cf ai fini del raggiungimento di una superficie territoriale che permetta	E’ ammesso l’accorpamento di più zone Cf ai fini del raggiungimento di una superficie territoriale che permetta



NTA vigente	Variazioni adottate con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 18.12.2012
<p>un indice di utilizzazione fondiario idoneo all'edificazione. In tal caso l'edificazione può essere concentrata interamente in una singola zona Cf sempreché questa sia pari al 25% del totale delle zone Cf coinvolte nell'accorpamento. Ai fini del raggiungimento della superficie territoriale idonea all'edificazione, i singoli proprietari possono associarsi tra loro con atto idoneo dal quale risulti la quota parte (25% della sup. totale dei lotti) di superficie da destinare all'edificazione residenziale e la rimanente parte (75% della sup. totale dei lotti) da cedere gratuitamente al comune.</p> <p>È inserito il limite di 4000mq, oltre il quale è obbligatorio procedere ad una pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata, a scemmo degli oneri concessori. Analogamente, per tutte le aree Cf è obbligatoria l'attuazione entro tre anni dall'approvazione della presente Variante, oltre il quale decade la destinazione dell'area che diventerà "verde privato". Prima del rilascio del permesso di costruire e della stipula delle convenzioni, in caso di piano attuativo dovrà essere stipulato atto di cessione gratuita dell'area pari al 75% della superficie territoriale.</p>	<p>un indice di utilizzazione fondiario idoneo all'edificazione. In tal caso l'edificazione può essere concentrata interamente in una singola zona Cf sempreché questa sia pari al 40% del totale delle zone Cf coinvolte nell'accorpamento. Ai fini del raggiungimento della superficie territoriale idonea all'edificazione, i singoli proprietari possono associarsi tra loro con atto idoneo dal quale risulti la quota parte (40% della sup. totale dei lotti) di superficie da destinare all'edificazione residenziale e la rimanente parte (60% della sup. totale dei lotti) da cedere gratuitamente al comune.</p> <p>È inserito il limite di 4000mq, oltre il quale è obbligatorio procedere ad una pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica o privata, a scemmo degli oneri concessori. Prima del rilascio del permesso di costruire e della stipula delle convenzioni, in caso di piano attuativo dovrà essere stipulato atto di cessione gratuita dell'area pari al 60% della superficie territoriale.</p>
<p>I rimanenti parametri urbanistici da applicare in queste zone sono: altezza massima 13,00 mt; numero di piani massimo = 4; distacco dalle strade 5,00mt o secondo allineamento degli edifici preesistenti; distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto 1.1 tra distacco ed altezza del più alto.</p>	<p>I rimanenti parametri urbanistici da applicare in queste zone sono: altezza massima 13,00 mt; numero di piani massimo = 4; distacco dalle strade 5,00mt o secondo allineamento degli edifici preesistenti; distacco dai confini pari a metà dell'altezza da realizzare e distacco degli edifici circostanti nel rapporto 1.1 tra distacco ed altezza del più alto.</p>
<p>All'interno delle zone Cf, si specifica che per le zone che sono già oggetto di atto d'obbligo unilaterale o di atto di cessione gratuita al Comune, automaticamente decade la destinazione Cf e ritorna la destinazione dell'originario servizio pubblico.</p>	<p>All'interno delle zone Cf, si specifica che per le zone che sono già oggetto di atto d'obbligo unilaterale o di atto di cessione gratuita al Comune, automaticamente decade la destinazione Cf e ritorna la destinazione dell'originario servizio pubblico.</p>

CONSIDERATO CHE

La modifica dell'art. 33 bis delle NTA vigente può essere valutata considerando soprattutto tre effetti:

- il ripristino della possibilità di acquisizione gratuita delle aree extra standard per una superficie complessiva di circa 55.181 mq (superficie considerata rispetto alla proposta di variante). La cancellazione della disciplina transitoria di attuazione rende nuovamente edificabili le aree libere e ripristina la possibilità di acquisizione gratuita delle aree per servizi pubblici che con il cambio di destinazione a "verde privato" non era più possibile;
- la riduzione della superficie delle aree destinate a servizi pubblici rispetto alla norma originaria, circa 13.795 mq, da 68.976 mq a 55.181 mq, come effetto della riduzione della percentuale di cessione gratuita, da 75% al 60%;



- l'incremento del numero di abitanti insediati rispetto alla norma originaria, circa 184 unità, determinato dall'innalzamento dell'Indice di Utilizzazione Territoriale, IUT, che passa da 0,15 mq/mq a 0,21 mq/mq e comporta un maggior carico urbanistico, da 460 abitanti a 644 abitanti.

RITENUTO CHE

la modifica all'art. 33 bis produca un effetto positivo a livello di Piano Regolatore Generale, in quanto riporta a disposizione le aree extra standard che incrementano la dotazione di servizi pubblici e determinano nuovamente un saldo positivo, questo nonostante la riduzione della percentuale di cessione e l'incremento del fabbisogno abitativo, che essendo però estremamente contenuto riesce ad essere compensato dalla quota di extra standard.

Verifica degli standard variante art. 33 bis NTA proposta:

Tot. abitanti	Standard minimi 18mq/ab	Aree di cessione	Extra Standard residuo
(460+184) = 644	11.592	55.181	43.589

Verifica degli standard Variante dell'hinterland:

Tot. abitanti	Standard minimi 18mq/ab	Aree di cessione	Extra Standard residuo
29.129+184= 29.313	527.634	589.149 -13.795= 575.354	47.720

RILEVATO CHE

Aspetti paesaggistici

Il PTPR approvato con delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul Burl n. 56 Supplemento n. 2 del 10.06.2021, per le aree interessate dalla variante per il territorio del Comune di Fonte Nuova, come riportato nella Tavola B alla data di elaborazione del presente documento, evidenzia la presenza (indicativa e non esaustiva) dei vincoli paesaggistici di seguito elencati:

Individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico PTPR art. 134 comma I, lett. c del D.Lgs 42/04.

Vincoli Ricognitivi di Piano

- Beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (rif. art. 46 NTA del PTPR)

Ambiti di Tor Lupara e Località Dogane

- tl_0328

- Beni puntuali, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto (rif. art. 46 NTA del PTPR)

Ambito di Tor Lupara

- tp 058-I 157 (area arcaica, villa)
- tp 058-I 158 (area materiale edilizio)

Ambito di Santa Lucia

- tp 058-I 160 (area frammenti fittili)
- tp 058-I 159 (villa)



Ambito Località dogane

- tp 058-1923 (fonte)
- tp 058-1921 (castrum)

Le aree interessate dalla variante per il territorio del Comune di Fonte Nuova, come riportato nella Tavola A alla data di elaborazione del presente documento, ricadono nei seguenti *Paesaggi (non cogenti in assenza di vincoli dichiarativi)*:

Sistema del Paesaggio Agrario

- art. 27 - *Paesaggio agrario di continuità*

Sistema del Paesaggio Insediativo

- art. 28 - *Paesaggio dell'Insediamento urbano*
 art. 29 - *Paesaggio degli insediamenti in evoluzione*

Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei “Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici” sono disciplinate dall’art. 46 delle NTA del PTPR che include i beni archeologici tra quelli di cui al comma 3 lett. a) dell’art. 42, che al comma 6 dello stesso prevede:

“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 dell’art. 146 del Codice 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, restauro e risanamento conservativo (lettere a), b) e c) dell’articolo 3 del DPR 380/2001) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale demolizione e ricostruzione ovvero interventi di demolizione anche parziale senza ricostruzione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato;*
- b) *per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti di edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l’autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali indagini archeologiche o assistenze in corso d’opera, complete di documentazione, 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 dei beni medesimi; l’autorizzazione paesaggistica valuta l’inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico. (...)*

In merito agli aspetti paesaggistici, ai sensi dell’art 145 del D.Lgs 42/2004, nelle aree vincolate paesaggisticamente, e fermo restando quanto più specificatamente sotto riportato per i terreni di proprietà collettiva di uso civico, con riferimento alla disciplina del comma 1 dell’art. 63 delle NTA del PTPR approvato, nonché al sistema dei vincoli presenti nelle aree della variante, le nuove previsioni urbanistiche non appaiono in contrasto con le norme di tutela paesaggistica e cogenti nelle aree di intervento e potranno essere attuate solo nel rispetto dei vincoli sovraordinati di cui al D. Lgs 42/2004 (Codice) e delle conseguenti limitazioni e gli interventi saranno sottoposti all’autorizzazione di cui all’art.146 con le modalità indicate sia nel Codice che nel DPR 31/2017 e nella LR 8/2012.

Uso civico

Con riferimento alla Certificazione sugli Usi Civici, prodotta dall’Amministrazione comunale, è dichiarato che:



“in riferimento agli atti di settore di cui alla “Variante all’Hinterland delle zone B” del PRG (approvata il 29.05.2009 con DGR n. 424), la Regione Lazio – Comitato Regionale per il Territorio – specifica “che per le aree ricadenti nelle zone Cf, trattandosi di destinazione edificatoria, non è previsto alcun mutamento di destinazione, in quanto esse potranno trovar soluzione per mezzo dell’art. 8 della L.R. 6/2005”.

In considerazione di quanto sopra indicato da parte comunale e dall’esame della D.G.R. n. 424 del 29.05.2009 è emerso che le aree interessate dalla proposta di variante per la riconversione in zona Cf, individuate in catasto al foglio 36 particella 87/p (Ha 00.44.49), risultano terreni di proprietà collettiva di uso civico per i quali la norma invocata - art. 8 (Norme per l’alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico edificati o edificabili) della L.R. 6/2005 - non può trovare applicazione, in quanto essa è stata dichiarata illegittima dalla Corte Costituzionale con sentenza del 31 maggio 2018 n. 113 (illegittimità costituzionale dell’art. 8 L.R. del Lazio 3.1.1986 n. 1 sul regime urbanistico dei terreni di uso civico come modificato dall’art. 8 L.R. del Lazio 27.1.2005 n. 6 e successive modifiche).

Pertanto, sulla base delle certificazioni fornite e delle valutazioni esposte, non si ritiene possibile ammettere la variante proposta limitatamente alle aree individuate in catasto al foglio 36 particella 87/p (Ha 00.44.49).

Sotto il profilo paesaggistico, si rappresenta inoltre che l’art. 3, comma 6, della legge 20 novembre 2017, n. 168, dispone espressamente che: *“Con l’imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici di cui all’articolo 142, comma 1, lettera h) del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l’ordinamento giuridico garantisce l’interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici.”.*

CONCLUSIONI

La variante in esame, seppure ripristini una norma di piano decaduta in data 13.06.2012, essendo stata adottata quando le aree già avevano acquisito la nuova destinazione di “verde privato”, deve essere inquadrata all’interno di una variante zonizzativa, pertanto:

- cambia, seppure si tratti di una riconversione alla precedente destinazione, la classificazione urbanistica attuale delle aree, da “verde privato” a zona C sottozona Cf “zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi”;
- aumenta il carico urbanistico variando l’Indice di Utilizzazione Territoriale, IUT e la percentuale di cessione delle aree;

Nella valutazione complessiva va considerato che la variante all’art. 33 bis delle NTA ha un effetto positivo a livello di PRG, in quanto riporta la possibilità di acquisizione gratuita di aree per servizi pubblici per una superficie complessiva di circa 55.181 mq, ripristinando le aree extra standard previste con l’approvazione del PRG vigente. L’incremento del carico urbanistico, (+184 abitanti) è piuttosto contenuto, ed è ampiamente compensato dalle aree a cessione gratuita, non determinando una carenza di standard.

Si precisa che gli elaborati grafici di seguito riportati:

- FN individuazione aree Cf tav.6 A;
- FN individuazione aree Cf tav.6 B;
- FN individuazione aree Cf tav.6 C;

non sono allegati alla D.C.C. n. 55 del 8.12.2012 di adozione, in quanto prodotti successivamente ai soli fini istruttori, per meglio evidenziare le aree oggetto di variante, e non son altro che le tavole del PRG vigente con l’evidenziazione delle zone omogenee Cf.



In merito agli aspetti paesaggistici valgono le considerazioni sopra espresse, per le quali si ritiene la variante compatibile sotto il profilo paesaggistico.

In merito agli obblighi di cui al D.Lgs. 152/2006 in materia di valutazione ambientale strategica, con Determinazione della Regione Lazio n. G16698 del 04.12.2019 è stato emesso il provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS con prescrizioni, a cui è stato dato atto con la Determina Dirigenziale del comune di Fonte Nuova n. 927/2021.

Con Determinazione della Regione Lazio n. G03404 del 29.03.2021 è stato espresso, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della DGR 2469/99, il parere favorevole con prescrizioni che si richiamano integralmente.

In merito agli ulteriori pareri obbligatori, vista la natura delle modifiche introdotte dalla variante in questione, considerato che vengono ripristinate, seppure con parametri diversi, le precedenti destinazioni edificabili delle aree ricomprese nella Variante all'hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente, si ritiene possibile che l'approvazione della variante prescindendo dalla necessità di riacquisizione di un nuovo parere relativamente agli aspetti igienico sanitari (ai sensi dell'art. 20, comma 1 lett. f) della legge 833/1978).

Osservazioni

In merito alle forme di pubblicità e di partecipazione, si rileva che nei termini di legge, avverso la adottata variante, non è pervenuta al Comune alcuna osservazione, come preso atto con D.C.C. n. 49 del 30.07.2018, né risultano pervenute osservazioni od opposizioni direttamente alla Regione.

Proposte di modifica

Nel prendere atto che la variante in esame produce effetti zonizzativi (in quanto determina la riconversione alla precedente destinazione, modificando la classificazione urbanistica attuale delle aree da "verde privato" a zona C, sottozona Cf "zone edificabili con intervento unitario e cessione gratuita di aree per servizi", come già individuate nel PRG vigente) **la proposta di variante non può trovare accoglimento per i terreni di proprietà collettiva di uso civico, individuati in catasto al foglio 36 particella 87/p (Ha 00.44.49), i quali pertanto dovranno essere stralciati dalla variante stessa, rimanendo classificati a "Verde privato".**

Tutto ciò premesso e considerato

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

esprime il seguente

PARERE

che la Variante all'art. 33 bis delle N.T.A della Variante all'hinterland delle zone B del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Fonte Nuova, adottata ai sensi della legge 1150/42 con la D.C.C n. 55 del 18.12.2012

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

ai sensi e con gli effetti dell'art.10 della Legge 1150/1942, con la modifica sopra riportata, introducibile d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Il Segretario del C.R.p.T.

(Maria Paola Farina)

F.to digitalmente

FARINA MARIA PAOLA
2024.04.15 15:58:08
Il Segretario del CRpT
CN=FARINA MARIA PAOLA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.54.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits

Il Presidente del C.R.p.T.

D'ERCOLE WANDA

F.to digitalmente

CN=D'ERCOLE WANDA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.54.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits