

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 13 dicembre 2022, n. 1185

Comune di Colferro (Rm). Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per la realizzazione di un fabbricato residenziale e commerciale in via Fontana dell'Oste. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30.06.2020. Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Colleferro (Rm).

Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per la realizzazione di un fabbricato residenziale e commerciale in via Fontana dell'Oste.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30.06.2020.

Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

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 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

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

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 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;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio regionale del 12 novembre 2022, n. 33 con cui è stato sciolto il Consiglio regionale a seguito delle dimissioni del Presidente della Regione;

ATTESO che ai sensi dell'articolo 45, comma 6, dello Statuto regionale la Giunta dimissionaria resta in carica limitatamente all'ordinaria amministrazione, fino alla proclamazione del Presidente della Regione neoeletto;

PREMESSO che il Comune di Colleferro è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 4719 del 17.07.1984;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 30.06.2020 con la quale il Comune di Colleferro ha adottato il P.I. in oggetto in variante al P.R.G. vigente;

VISTA la nota datata 12.11.2020 con la quale il Comune di Colleferro ha attestato che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni;

VISTA la determinazione n. G10053 del 01.09.2020 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 il Programma Integrato di Intervento per la realizzazione di un fabbricato residenziale e commerciale, in variante urbanistica puntuale, in area sita in Via Fontana dell'Oste, Comune di Colleferro (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, redatta dal Dr. Geol. Leonardo Romboli, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *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”;*
3. *Dovrà essere realizzata un’idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche che dovranno essere adeguatamente canalizzate, evitando fenomeni di erosione e impaludamento;*
4. *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 e dovranno essere rieseguite con i nuovi dati, per verificare quanto già prodotto, le analisi di stabilità dei versanti;*
5. *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;*
6. *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, 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;*
7. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d’inquinamento delle falde;*
8. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*
9. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
10. *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;*
11. *Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni, previste dalle norme vigenti, nel caso di eliminazione, anche parziale, di aree boscate o ad esse assimilabili e dei singoli esemplari arborei. In presenza di diversità della natura del soprassuolo rispetto a quanto cartografato in Tavola B del Piano Paesistico Territoriale Regionale come “area boscata”, siano preventivamente espletate le procedure volte a definire l’effettiva natura delle aree;*
12. *Siano preservati, per quanto possibile, gli alberi isolati/ a gruppi/ a filare, autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi, gli olivi e altri alberi da frutto locali. Sia garantita, in fase di cantiere, con tecniche idonee l’integrità dell’apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto) degli alberi e ne siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità. Sia valutata, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità*

di espiantare con tecniche idonee e riutilizzare gli esemplari arborei, con particolare riferimento agli olivi, per la sistemazione del verde;

13. *Nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali 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>;*
14. *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;*
15. *Non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;*
16. *In fase attuativa sia redatto un piano operativo che definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, individui gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora e le cure colturali necessarie.";*

VISTA la nota datata 27 gennaio 2021 con la quale il Responsabile del Settore Area Pianificazione Generale del Territorio – Settore Edilizia – Sportelli e Urbanistica – Servizio Edilizia del Comune di Colleferro ha dichiarato che *“i terreni siti in questo Comune censiti in catasto alla sezione censuaria Colleferro/Segni Scalo al Fg. 9 p.lle 2452, 2453, 3015 risultano “Terreni di natura privata non soggetti a diritto di uso civico”;*

VISTA la nota con la quale il Responsabile del Settore Area Pianificazione Generale del Territorio –Edilizia Urbanistica del Comune di Colleferro ha certificato che *“ sul terreno sito nel Comune di Colleferro, distinto al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Colleferro al Foglio n. 9 particelle catastali n. 2452, 2453, 3015, non sono presenti aree boscate come definite dall'art. 10 comma 3 della richiamata Legge Regionale n. 24/1998”;*

VISTA la Determinazione n. G05949 del 14.05.2022 con la quale il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, ha determinato, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n.152/2006, *“di escludere il Piano denominato “Programma Integrato di Intervento per variante urbanistica puntuale per la realizzazione di un fabbricato residenziale e commerciale in via Fontana dell'Oste nel Comune di Colleferro, dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs n. 152/2006, secondo le risultanze e con le raccomandazioni, di seguito riportate, di cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione:*

1. *l'adozione comunale della proposta renda esplicita la verifica dei caratteri del programma integrato ai sensi dell'art.2 della L.R. n.22/1997, stabiliti nel rispetto dei principi della Legge n.179/1992, con particolare riguardo all'interesse pubblico e della rilevanza urbanistica e edilizia;*
2. *venga verificata la sostenibilità socio-economica nella definizione della convenienza pubblico-privata e quantificato il contributo straordinario derivante dalla variante urbanistica;*
3. *le aree boscate di cui all'art.142 co.1 lett. “g” del D.Lgs. n.42/2004, così come individuate nella Tavola B del vigente P.T.P.R., potranno essere incluse nel perimetro del programma in alternativa al loro stralcio con mantenimento dell'originaria classificazione urbanistica, previa certificazione resa dal Comune ai sensi dell'art.39 commi 5 e 6 delle NTA del P.T.P.R.;*
4. *l'Amministrazione Comunale dovrà certificare la presenza di eventuali gravami di uso civico sull'area interessata;*

5. *il progetto definitivo dovrà prevedere la salvaguardia della esistente vegetazione di pregio e la piantumazione di essenze arboree autoctone ad alto fusto a schermatura di parcheggi e lotti fondiari;*
6. *preventivamente all'attuazione, venga verificato se la rete fognaria e i relativi depuratori siano opportunamente dimensionati per l'incremento insediativo generato dal Programma in esame, anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani limitrofi, e conseguentemente venga acquisito il parere del Gestore del S.I.I. competente per territorio sulla disponibilità idrica e la capacità depurativa nelle zone interessate dal Programma in esame;*
7. *ai fini della salvaguardia delle risorse idriche e del loro uso razionale si richiamano inoltre l'art.4, co.2 lett. a, b, c e l'art.5 della L.R. n.6/2008. La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti (art.146 comma 1 lett. g del D.Lgs. n.152/2006 e art.25 co.3 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque Regionali);*
8. *in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, il Programma dovrà rispettare quanto previsto dall'art.4 co.2 lett. d) della L.R. n.6/2008 ed adottare idonee soluzioni che limitino i processi di degradazione del suolo; in particolare si raccomanda di assicurare la massima percentuale di permeabilità del suolo, evitando l'impermeabilizzazione attraverso l'uso di materiali e tipologie costruttive che consentano un elevato drenaggio per le aree di parcheggio e viabilità interna carrabile e pedonale, ed una adeguata sistemazione a verde delle aree periferiche (ed interne, qualora possibile); per le aree di nuova impermeabilizzazione vengano inoltre previste ulteriori misure di compensazione e mitigazione;*
9. *in relazione all'inquinamento atmosferico, vengano adottate opportune misure di mitigazione in caso di potenziali problematiche relative all'impatto "passivo" connesso all'esposizione dei futuri residenti a concentrazioni di sostanza inquinanti;*
10. *in relazione agli interventi sull'illuminazione pubblica si rimanda a quanto previsto dalla Legge Regionale n.23/2000 "Norme per la riduzione e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso - modificazioni alla legge regionale 6 agosto 1999, n.14";*
11. *si raccomanda di contenere l'inquinamento da "rumore" all'interno degli ambienti abitativi nel rispetto del D.P.C.M. del 5/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e di prevedere, in fase di progettazione, idonee misure di mitigazione quali adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie;*
12. *in merito agli aspetti geomorfologico-vegetazionali, sia acquisito preliminarmente all'approvazione del Piano il parere sugli strumenti urbanistici previsto dall'art.89 del D.P.R. n.380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio;*
13. *ai sensi della L.R. n.6/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs. n.192/2005 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), adottando in fase di progettazione le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle NTA del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria quali misure di efficienza energetica degli edifici e degli impianti di riscaldamento indicate nelle suddette norme; venga inoltre previsto, laddove possibile, l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;*
14. *in fase di progettazione vengano previsti tecniche e materiali idonei a garantire il rispetto dei requisiti di sostenibilità, bioedilizia ed efficienza energetica degli edifici;*
15. *in riferimento al Radon vengano adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti D.Lgs. n.101/2020;*
16. *si richiamano i principi e le disposizioni riportati nella Legge Quadro n.36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici dagli elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 8/7/2003;*

17. *In fase di cantiere vengano adottate opportune azioni al fine di mitigare gli ulteriori possibili impatti per rumori, polveri e traffico di mezzi pesanti;*

18. *vengano attuate tutte le misure e tutti gli accorgimenti previsti nel Rapporto Preliminare.*

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione prot. n. 1055822 del 25.10.2022, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la predetta Area Urbanistica, Copianificazione ha espresso, *“parere favorevole in ordine al Programma Integrato di Intervento in località “Via Fontana dell’Oste” nel Comune di Colleferro, adottato in variante al vigente PRG ai sensi della LR 22/1997 con DCC n. 32 del 30/06/2020, con gli indici e parametri desumibili dalle previsioni progettuali riportate negli elaborati allegati alla stessa deliberazione”*;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 1055822 del 25.10.2022 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega;

RILEVATO che per la presente deliberazione ricorrono i caratteri della doverosità e indifferibilità, in quanto, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/1987, la mancata adozione entro i termini di legge di un provvedimento espresso conclusivo del procedimento, equivale a silenzio assenso.

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 e 5 della L.R. 36/87, il Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, per la realizzazione di un fabbricato residenziale e commerciale in via Fontana dell'Oste adottato dal Comune di Colleferro con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 30.06.2020 per i motivi contenuti nel parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica reso con relazione prot. n. 1055822 del 25.10.2022, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni e raccomandazioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Programma Integrato si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservati nella banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Tav. 1 Documentazione catastale e atti di provenienza

Tav. 2 Cartografia e vincoli

Tav. 3 Planovolumetrico esemplificativo

Tav. 4 Planovolumetrico esecutivo

Elaborato - Relazione Tecnica Illustrativa

Tav. 6 Documentazione fotografica

Tav. 7 Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 8 Quadro finanziario

Tav. 9 Relazione geologica

Elaborato - Relazione geologica – Integrazione

Elaborato - Indagine vegetazionale

Tav. 11 Certificazione di effettiva presenza di area boscata

Elaborato - Opere da eseguire a scomputo degli oneri concessori

Elaborato - Opere da effettuare a scomputo – Planimetria generale

Elaborato - Schema di Accordo di programma per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento denominato "Via Fontana dell'Oste"

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

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

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.1055822.25-10-2022



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la
Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica.

Ufficio di staff del Direttore Coordinamento
urbanistico e Conferenze di Servizi.

Oggetto: Comune di Colferro (RM).
Programma Integrato di Intervento in variante urbanistica per la realizzazione di un
fabbricato residenziale e commerciale in Via Fontana dell'Oste.
Adottato con DCC 32/2020 ai sensi della LR 22/1997 art.4.

Parere del "settore tecnico della pianificazione comunale" – LR 36/1987 artt. 5 e 4.

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art.4 della LR 22/1997, la Relazione
Istruttoria e il parere in oggetto nonché la Relazione di Sintesi, precisando che la relativa
documentazione progettuale è quella trasmessa da Codesta Area con note n. 581054 del
13/06/2022 e n. 805168 del 22/08/2022, come vistata e raccolta nel box regionale al seguente link:
<https://regionelazio.box.com/s/qlhrwhkt5azyjc10tma6k2ezio08prl>.

Il Funzionario

CIGARINI LEANDRO
2022.10.19 11:31:29
CN=CIGARINI LEANDRO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.3.97=VAHF180143890581
RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area ad interim

SALVATORI MARIA LUISA
2022.10.25 14:37:30
CN=SALVATORI MARIA LUISA
C=IT
2.5.4.4=SALVATORI
2.5.4.42=MARIA LUISA
RSA/2048 bits

MG



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

Oggetto: Comune di Colferro (RM).
Programma Integrato di Intervento in variante urbanistica per la realizzazione di un
fabbricato residenziale e commerciale in Via Fontana dell'Oste.
Adottato con DCC 32/2020 ai sensi della LR 22/1997 art.4.

Parere del "settore tecnico della pianificazione comunale" – LR 36/1987 artt. 5 e 4.

Relazione istruttoria e parere

Premesso

Con nota n. 581054 del 13/06/2022 e successiva n. 805168 del 22/08/2022, l'Ufficio di Staff del Direttore Coordinamento Urbanistico e Conferenze di Servizi della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha trasmesso alla scrivente Area, per il seguito di competenza, gli atti ed elaborati relativi al Programma in oggetto.

Riferimenti normativi

VISTA la Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942

VISTA la Legge Regionale n. 36/1987 e smi.

VISTA la Legge Regionale n. 22/1997 e smi.

VISTA la Legge n. 1150/42 e s.m.i e il PRG del Comune di Colferro approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4719 del 17/07/1984.

VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/06/2020 di adozione del Programma Integrato d'Intervento.

Documentazione trasmessa alla Regione

Gli atti di cui sopra, trasmessi ai sensi della Legge Regionale 36/1987, sono i seguenti:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 30/06/2020 avente oggetto: *Adozione Programma Integrato di intervento in Via Fontana dell'Oste – Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997, proponenti Fox srl e MCTEC srl.*
- Avviso di pubblicazione prot. 25622 del 09/09/2020.
- Referta del 09/11/2020 di avvenuta pubblicazione all'albo On Line del Comune di Colferro dal giorno 09/09/2020 al giorno 09/11/2020.
- Attestazione ufficio protocollo mancanza osservazioni del 12/11/2020



- Tavola 1 – Documentazione catastale e atti di provenienza.
- Tavola 2 – Cartografia e vincoli.
- Tavola 3 – Planovolumetrico esemplificativo.
- Tavola 4 – Planovolumetrico esecutivo.
- Tavola 5 – Relazione Tecnica.
- Tavola 6 – Documentazione Fotografica.
- Tavola 7 – Norme Tecniche di Attuazione.
- Tavola 8 – Quadro Economico.
- Tavola 9 – Relazione Geologica.
- Integrazione Relazione Geologica.
- Tavola 10 – Indagine Vegetazionale.
- Tavola 11 – Certificazione di effettiva presenza boscata.
- Relazione Opere da eseguire a scomputo.
- Allegato Relazione Opere da eseguire a scomputo.
- Impegnativa di programma
- Parere usi civici.
- Richiesta Verifica assoggettabilità prot. n. 3583 del 04/02/2021.
- Parere di cui all'art. 89 del DPR 380/01.

Osservazioni/Opposizioni al Piano

Gli atti ed elaborati costituenti il Programma Integrato, sono stati depositati in libera visione al pubblico per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni da parte dei soggetti a ciò legittimati, dal giorno 09/09/2020, data di pubblicazione all'Albo Pretorio del relativo avviso.

Nel periodo non sono pervenute Osservazioni all'Amministrazione Comunale, come si riscontra dal certificato rilasciato dall'Amministrazione Comunale del 12/11/2020.

Non risultano pervenute Osservazioni direttamente a questa Amministrazione Regionale.

Istruttoria tecnica

Oggetto delle valutazioni di natura urbanistica è la proposta di Programma Integrato redatto ai sensi della LR 22/1997 e secondo le procedure degli artt. 4 e 5 L.R. n.36/1987, in variante alle previsioni del vigente Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4719 del 17 luglio 1984.

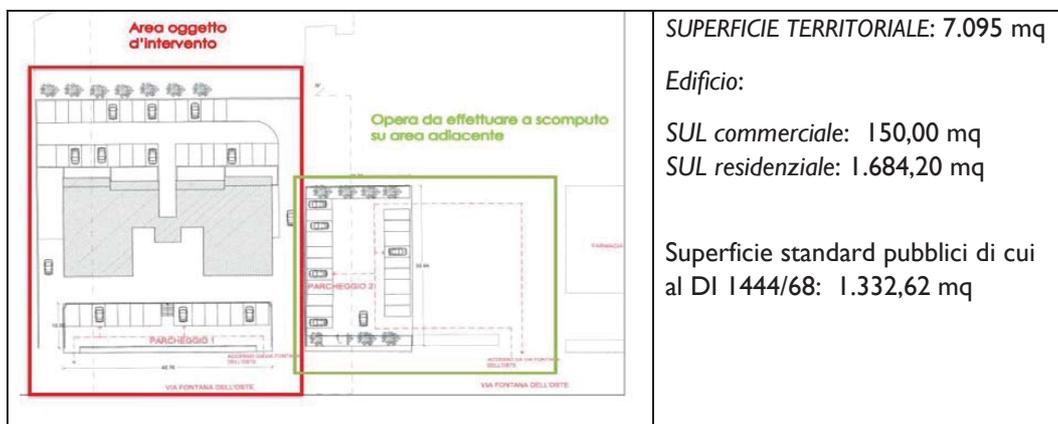
L'area di intervento è situata nel territorio comunale di Colferro (RM), in Via Fontana dell'Oste, a sud del centro cittadino; la stessa è identificata al NCEU al Foglio 9 p.lle 2452, 2453 e 3015, è inserita in un più ampio contesto urbanizzato, si estende per una superficie di 7.095 mq e presenta una importante pendenza verso Via Fontana dell'Oste.



La proposta de Programma Integrato propone lo sviluppo dell'area, secondo un utilizzo prevalentemente residenziale e commerciale; l'intervento consiste nella realizzazione di un edificio a destinazione mista (che occupa una modesta porzione dell'area oggetto di intervento), prevalentemente residenziale, composto da 20 appartamenti e da due locali commerciali, al piano terra, di circa 75 mq l'uno, con annessa area parcheggio.

Inoltre, verrà realizzato un ulteriore parcheggio pubblico *extra-standard*, in un'area adiacente tra la nuova costruzione e l'edificio commerciale esistente sul lato sud-ovest del lotto, prevedendo contestualmente marciapiedi, illuminazione, piantumazioni e opere di arredo urbano.

I dati dimensionali indicati nel Programma al quale si rimanda per ogni dettaglio, a titolo indicativo sono così riassunti:



Sono reperite le aree per il soddisfacimento dello standard urbanistico di cui al Decreto Interministeriale 1444/68, garantendo 18 mq/ab per la porzione residenziale e 0,8 mq/mq per la parte commerciale.

In accordo con l'Amministrazione comunale il perimetro del programma integrato comprende: l'intervento sull'area di proprietà di superficie pari a 7.095 mq, costituito dall'edificio privato a destinazione mista con i relativi parcheggi pertinenziali e dal parcheggio pubblico a soddisfacimento dello standard (parcheggio 1);

l'intervento su adiacente area pubblica di proprietà comunale, inutilizzata, sulla quale il proponente realizza un secondo parcheggio pubblico (parcheggio 2).

Il parcheggio pubblico 1 verrà localizzato di fronte al fabbricato da realizzare e potrà servire anche gli utenti delle attività commerciali circostanti; il parcheggio pubblico 2 verrà realizzato a carico del Proponente sull'adiacente area di proprietà comunale, attualmente in stato di abbandono, che confina con l'esistente parcheggio di una limitrofa attività commerciale.



Inquadramento urbanistico

La Variante Generale al PRG vigente, approvata con Delibera di G.R. n. 4719 del 17.07.1984, classifica l'area d'intervento in "art. 51 vincolo di rispetto dell'abitato"; in questa tipologia di classificazione "è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Le costruzioni esistenti in questa zona alla data di adozione del piano possono essere ampliate una tantum nella misura del 10 % della superficie attuale, a meno che tali costruzioni si trovino a distanze inferiori di quelle previste per i distacchi dal ciglio stradale e che non siano conformi alla destinazione agricola".

Il programma integrato si pone pertanto in variante alle disposizioni di PRG proponendo interventi di nuova costruzione altrimenti irrealizzabili in una porzione dall'area originariamente prevista per il mantenimento di un ambiente naturale ai confini del centro abitato che risulta compromesso e degradato, consentendo l'edificazione a fronte del reperimento di parcheggi necessario al miglioramento dell'urbanizzazione del più ampio contesto per una migliore fruizione delle attività esistenti e di quelle che verranno realizzate.

Il Programma integrato è stato validato dall'UT e valutato dal Consiglio Comunale (DCC 32/2020) in relazione al bilancio tra interesse pubblico ed interesse privato, stabilendo e concordando oneri e parziale scomputo, nei limiti della normativa, come previsto nella delibera d'adozione, nello schema di convenzione per l'impegnativa di programma e nella relazione dedicata alle opere da eseguire a scomputo con suo allegato.

L'intervento è oggetto di contributo straordinario ex art.16 co.3 d) del DPR 380/2001.

Considerato che

L'ambito d'intervento non risulta essere interessato dalla presenza di beni paesaggistici di cui all'art. 134 del DLgs 42/2004, anche per effetto della certificazione resa dal Responsabile del Settore del Comune di Colferro, n. 26702 del 07/09/2022, di inesistenza aree boscate ai sensi dell'art. 10 co. 5 della LR 24/1998.

In merito agli usi civici, il Responsabile del Settore del Comune di Colferro ha accertato e dichiarato con nota del 27/01/2021 che (...) i terreni siti in questo Comune censiti in catasto alla sezione censuaria Colferro/Segni scalo al Foglio 9 p.lle 2452, 2453, 3015 risultano "terreni di natura privata non soggetti a diritto di uso civico".

Seppur di natura propositiva e non prescrittiva, in quanto l'ambito non risulta interessato dalla presenza di un provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, nella Tav. A del vigente PTPR l'area interessata dal programma è per la sua maggior estensione identificata come Paesaggio Agrario di Continuità, nel quale emerge che è comunque consentito l'uso commerciale e residenziale.

Ammissibilità delle previsioni progettuali con i pareri acquisiti

L'Area Tutela del Territorio – Servizio Geologico e Sismico Regionale della Direzione Regionale lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo, con nota n. 778155 del 10/09/2020, ha trasmesso la Determina Dirigenziale n. G10053 del 01/09/2020 con la quale ha



espresso, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/1999, parere favorevole per il Programma Integrato di Intervento in variante al PRG in Comune di Colleferro (Rm) in Via Fontana dell'Oste.

Con Determina n. G05949 del 14/05/2022 il Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, su proposta del Dirigente dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del DLgs 152/2006.

CONCLUSIONI

Si ritiene che lo strumento attuativo in variante al vigente PRG di che trattasi sia ammissibile dal punto di vista urbanistico ai sensi dell'art.4 della LR 22/1997 senza modifiche.

Si ritiene opportuno precisare che la prevista ripartizione della capacità edificatoria in commerciale e residenziale è da ritenersi vincolante ed eventuali modifiche potranno essere disposte nei limiti e secondo le disposizioni del DPR 380/2001 e della LR 36/1987.

Sono fatti salvi gli accertamenti sulle preesistenze edilizie, precisando che il presente parere non può in alcun modo riferirsi a sanatoria di interventi preesistenti carenti o difformi ai titoli abilitativi o alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa urbanistica edilizia e paesaggistica.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ritiene di poter esprimere ai sensi dell'art.4 della LR 22/1997

PARERE FAVOREVOLE

in ordine al Programma Integrato di Intervento in località "Via Fontana dell'Oste" nel Comune di Colleferro, adottato in variante al vigente PRG ai sensi della LR 22/1997 con DCC n. 32 del 30/06/2020, con gli indici e parametri desumibili dalle previsioni progettuali riportate negli elaborati allegati alla stessa deliberazione.

Il Funzionario

CIGARINI LEANDRO
2022-10-21 11:05:50
CN=CIGARINI LEANDRO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VAITE-60143400581
RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area ad interim

SALVATORI MARIA LUISA
2022-10-23 10:08:53
CN=SALVATORI MARIA LUISA
C=IT
2.5.4.4=SALVATORI/
2.5.4.2=MARIA LUISA
RSA/2048 bits

Visto: Il Direttore Regionale

MANETTI MANUELA
2022-10-24 16:12:01
CN=MANETTI MANUELA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VAITE-60143400581
RSA/2048 bits

MG