

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 27 luglio 2023, n. 405

Comune di Colferro (Rm). Variante al Piano Particolareggiato SLOI adottata con DCC n. 31 del 14/04/2022, in variante urbanistica al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 14.04.2022. Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Colleferro (Rm).

Variante al Piano Particolareggiato SLOI adottata con DCC n. 31 del 14/04/2022, in variante urbanistica al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 14.04.2022.

Approvazione con prescrizioni e raccomandazioni.

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

CHE il Comune di Colleferro ha precedentemente approvato, con Deliberazione di Consiglio comunale n. 16 del 17.02.2005 ai sensi della L. 1150/1942 e dell'art. 1 della L.R. 36/1987, il "Piano Particolareggiato Progetto SLOI – Loc. Colle Piombinara";

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n.31 del 14.04.2022 con la quale il Comune di Colleferro ha adottato la Variante in oggetto;

VISTA la nota datata 25.01.2023 con la quale l'Amministrazione comunale ha dichiarato che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono pervenute osservazioni;

VISTA la Determinazione n. G16710 del 29.11.2022 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. n. 380/2001 e della D.G.R. n.2649/1999, per il piano lottizzazione in variante al piano particolareggiato SLOI località Colle Piombinara nel 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 che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;
2. Nell'ambito della progettazione esecutiva sia eseguito uno studio di Risposta Sismica Locale (RSL) 2D a causa della presenza di una eterogeneità laterale ben visibile nel profilo AB della relazione geologica;

3. *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;*
4. *Siano adottate opere di sostegno provvisoriale, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e, sul fronte degli scavi o versanti artificiali, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno;*
5. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
6. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
7. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni.*
8. *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;*

per gli aspetti vegetazionali:

9. *siano rispettate le indicazioni e le misure di mitigazione ambientale, riportate nell'Indagine vegetazionale.*
10. *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;*
11. *Siano preservati gli alberi autoctoni o alloctoni non invasivi, le siepi.*
12. *Nell'impianto ex-novo del verde, siano utilizzate specie coerenti con la vegetazione locale autoctona e con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, compatibili con i caratteri stagionali del sito di intervento, di facile attecchimento, resistenti alle fitopatie, agli stress idrici e all'inquinamento e di ridotta manutenzione. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano assolutamente 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 al.2010 consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>).*
13. *In fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, accumulandolo in spessori modesti e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato, in attesa del riutilizzo.*
14. *In fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e 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, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie.*

VISTA la Determinazione n. G00595 del 19.01.2023 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. 152/2006 di escludere il Piano denominato "Piano di

lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI (località Colle Piombinara) ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/1987" nel Comune di Colleferro (RM), 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 cui alla Relazione Istruttoria formulata dall'Area "Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica" da considerarsi parte integrante della presente determinazione", come di seguito riportate:

- Sia assicurato il soddisfacimento della dotazione di superfici da destinare a standard urbanistici;*
- Venga accertata l'assenza di diritti collettivi derivanti dalla presenza di vincoli di uso civico o di demanio collettivo, attraverso idonea attestazione comunale ai sensi dell'art. 3 comma 3 della LR 1/86. A tale riguardo si evidenzia che la presenza di diritti di uso civico costituisce vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c.1 lett. h del Codice; pertanto, in tal caso si raccomanda di verificare la conformità e compatibilità dell'intervento alle norme di tutela paesaggistica relative agli usi civici (art.40 delle NTA di PTPR) ed al Paesaggio Agrario di valore;*
- Venga attestata l'inesistenza delle aree boscate anche in riferimento alle particelle di cui ai lotti oggetto della presente variante;*
- Venga acquisito, preventivamente all'attuazione del Piano, il nulla osta relativo al vincolo idrogeologico;*
- Siano rispettate tutte le prescrizioni ed indicazioni di cui al parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n.380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 dall'Area Tutela del Territorio con Determina n. G05856 del 12/05/2022;*
- Preventivamente all'attuazione dovranno essere verificate la potenzialità residua del depuratore e la capacità dell'acquedotto esistente;*
- Siano attuate tutte le misure per la tutela delle acque in coerenza con le norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque, al fine di perseguire l'obiettivo di qualità e il raggiungimento/mantenimento del "Buono" stato di qualità;*
- Venga effettuato uno studio dell'incremento del traffico dovuto al nuovo insediamento, anche in considerazione della vicinanza ad altre aree commerciali, ponendo particolare attenzione alla predisposizione di azioni significative sulla viabilità e sul traffico veicolare che possano contribuire alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico - PM 10 particolato fine, monossido di carbonio (CO), ossido di Azoto (Nox) e ossidi di Zolfo (SO₂) – e dal perseguimento degli obiettivi di tutela e prevenzione della salute pubblica (riduzione di decessi e di patologie, di incidenti stradali e di degrado del territorio);*
- Sia verificata la presenza di eventuali vincoli derivanti dalla ex discarica localizzata a nord-est dal perimetro dello SLOI e rispettata la distanza di legge;*
- 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 riportati nella Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001 ed in particolare la determinazione di distanze e fasce di rispetto dei nuovi edifici da eventuali elettrodotti ed altre sorgenti ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003; in caso di installazione di sistemi ed impianti radioelettrici, per telefonia mobile, radiodiffusione, ecc., si dovrà fare riferimento alle seguenti normative: Legge n. 36 del 2001 e D.Lgs. n. 259 del 2003;*
- in relazione all'impermeabilizzazione dei suoli, venga rispettato quanto previsto dall'art.4 comma 2 lettere d) della LR 27 maggio 2008, n.6;*
- venga garantita la realizzazione di una adeguata rete di smaltimento delle acque meteoriche al fine di tutelare la capacità drenante dei terreni;*
- nelle fasi di progettazione il sistema verde sia funzionale e finalizzato ad assicurare non solo azioni più ampiamente riconosciute e valorizzate (sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, ecc.), ma anche quelle di valenza tipicamente igienico-sanitaria, quali: il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico; l'influenza sugli aspetti microclimatici; la regolazione dell'equilibrio ossigeno-anidride carbonica;*

- *vengano attuate idonee prescrizioni costruttive finalizzate a garantire negli edifici previsti il rispetto del livello di riferimento individuato dall'Unione Europea per il gas radon;*
- *In fase attuativa venga rivolta particolare attenzione a soluzioni tipologiche e tecnologiche volte all'uso razionale dell'energia e all'uso di fonti energetiche rinnovabili; in relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico vengano adottate 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 all'art. 5 delle suddette norme e l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa (cfr. DD. MM. 26/6/2015; D. Lgs. 192/2005; D. Lgs. 102/2014; L.R. n. 6/2008; ecc.);*
- *nell'esecuzione degli edifici vengano rispettati i requisiti igienici sanitari di cui al D.M. Sanità del 05.07.1975 e s.m.i.;*
- *Nella fase di cantiere vengano rispettate le disposizioni del Piano di risanamento della qualità dell'aria inerente alla riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;*

VISTA la relazione di ottemperanza alle prescrizioni di cui alla sopra citata determinazione VAS n. n. G00595 del 19.01.2023, acquisita al protocollo regionale con n. 657828 del 15.06.2023 e trasmessa all'Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica;

VISTA la nota prot. n. 16290 del 07.04.2023, acquisita al protocollo regionale con n. 394445 in pari data, con la quale il Dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio – Settore Edilizia, Sportelli – Arredo Urbano e Verde Pubblico, Urbanistica – Ambiente – Servizio Edilizia del Comune di Colferro ha dichiarato che *“i terreni siti in questo Comune all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato SLOI già approvato e all'interno del perimetro della variante urbanistica adottata con DCC n. 31 del 14 aprile 2022, in corso di approvazione, risultano: Terreni di natura privata non soggetti a diritti di uso civico”*;

VISTA la nota n. prot. 19975 del 04.05.2023 acquisita al protocollo regionale con n. 484150 del 05.05.2023 con la quale il Comune di Colferro ha fornito chiarimenti in ordine agli elaborati trasmessi distinguendo tra quelli oggetto di adozione con Deliberazione consiliare n. 31/2022 e quelli trasmessi a titolo di studio e approfondimento non oggetto di adozione;

VISTA la nota prot. n. 674100 del 20.06.2023 con la quale la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica ha espresso *“...in merito agli aspetti paesaggistici ai sensi e per gli effetti dell'art. 16 della Legge 1150/1942 e come previsto dall'art.11 delle NTA del PTPR,*

PARERE FAVOREVOLE

alla proposta di Variante al Piano Particolareggiato SLOI (località Colle Piombinara) adottata ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/1987 con Delibera di Consiglio Comunale n. 31/2022, con prescrizione resa dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti con nota n. 11965-P del 09/06/2023 in relazione alla schermatura delle opere:

dovranno essere rispettati una serie di accorgimenti previsti nel progetto, finalizzati a mitigare l'inevitabile l'impatto visivo dei manufatti industriali: oltre alla sistemazione del verde pubblico attrezzato, siano previste fasce verdi lungo le strade, con alberi di alto fusto, compatibili con la vegetazione della zona, per schermare le visuali anche da grande distanza.

Sono fatte salve le valutazioni del MIC in relazione alla valutazione di eventuali beni di interesse culturale ai sensi della parte seconda del Codice e della competente Soprintendenza archeologica in materia paesaggistica.

I progetti esecutivi dello strumento attuativo così assentito, limitatamente agli interventi ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati, nei limiti e secondo le disposizioni della LR 8/2012 e del DPR 31/2017, alla autorizzazione ai sensi dell'art.146 del Codice, con il parere della competente Soprintendenza archeologica.

Il parere non riguarda in alcun modo preesistenze illegittime o non legittimate, realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi”.

CONSIDERATO che la formazione del sopra citato parere è stato oggetto del *concerto* con il MIC, come previsto dall'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, con l'acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti reso nota n. 11965-P del 09/06/2023.

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 di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione prot. n. 800066 del 18.07.2023, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, nel condividere i contenuti della citata relazione istruttoria predisposta dall'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha espresso *“PARERE FAVOREVOLE al Piano Particolareggiato SLOI adottato con DCC n. 31 del 14/04/2022 in variante urbanistica con riclassificazione dell'area proposta in ampliamento”*;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 800066 del 18.07.2023 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale 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;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante al Piano Particolareggiato SLOI adottata dal Comune di Colferro (Rm) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 14/04/2022 in variante urbanistica al P.R.G. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87 per i motivi contenuti nella relazione istruttoria prot. n. 800066 del 18.07.2023 dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma: Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni e raccomandazioni di cui ai pareri in premessa riportati.

La Variante si compone dei seguenti elaborati, adottati con DCC n. 31 del 14.04.2022, firmati digitalmente dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale 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. RT Relazione Tecnica

Tav. 2 Inquadramento territoriale

Tav. 3 Inquadramento urbanistico: P.T.P.R.

Tav. 6 Planimetria catastale

Tav. 7 Documentazione fotografica

Tav. 8 Zonizzazione

Tav. 9 Calcolo Superfici e Verifica Standard

Tav. 10 Planivolumetrico allineamenti e tipi edilizi

Tav. NTA Norme Tecniche di attuazione

Schema di convenzione

Indagine vegetazionale

Relazione geologico-sismica e studio di microzonazione sismica di livello 2

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.0800066.18-07-2023



**REGIONE
LAZIO**

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

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).

Variante urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 14/04/2022 al
vigente PRG in ampliamento del Piano Particolareggiato precedentemente approvato con
deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 17/02/2005 avente oggetto: *Approvazione Piano
Particolareggiato Progetto SLOI – Loc. Colle Piombinara ai sensi della LR 36/87.*

Iniziativa privata proposta dalla Soc. VAILOG Colferro spa.

Procedura ex art. 4 della LR n.36/1987.

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987, la Relazione Istruttoria e la
Relazione di Sintesi, precisando che la relativa documentazione progettuale è quella trasmessa con nota n.
778105 del 13/07/2023 da Codesta Area.

Il Funzionario

CIGARINI LEANDRO
2023.07.17 16:25:23
CN=CIGARINI LEANDRO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VAITE-80143490581
RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area

SALVATORI MARIA LUISA
2023.07.17 22:32:50
CN=SALVATORI MARIA LUISA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VAITE-80143490581
RSA/2048 bits

MG

VIA DI CAMPO ROMANO, 65
00173 ROMA

WWW.REGIONE.LAZIO.IT
segreteriaucpr@regione.lazio.it
copian_romacapitale@regione.lazio.legalmail.it



REGIONE LAZIO

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

Oggetto: Comune di Colferro (Rm).

Variante urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 14/04/2022 al vigente PRG in ampliamento del Piano Particolareggiato precedentemente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 17/02/2005 avente oggetto: *Approvazione Piano Particolareggiato Progetto SLOI – Loc. Colle Piombinara ai sensi della LR 36/87.*

Iniziativa privata proposta dalla Soc. VALLOG Colferro spa.

Parere del “settore tecnico della pianificazione comunale” ai sensi dell’art. 4 della LR n.36/1987.

Relazione istruttoria e parere

Visti:

- la Legge n.1150 del 17/08/1942;
- la LR n.36 del 02/07/1987;
- il DLgs n.42 del 22/01/2004;
- il PTPR approvato con DCR n. 5 del 21/04/2021 (BURL n. 56 S.O. 2 del 10/06/2021);
- il PRG di Colferro approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4719 del 17/07/1984.
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 17/02/2005 avente oggetto: *Approvazione Piano Particolareggiato Progetto SLOI – Loc. Colle Piombinara ai sensi della LR 36/87.*
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 14/04/2022 avente oggetto: *Adozione “Piano di lottizzazione in variante al Piano Particolareggiato SLOI (località Colle Piombinara)” ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale 36/87.*
- la richiesta presentata dal Comune di Colferro con nota acquisita al protocollo regionale il 26/01/2023 al n. 94193, per l’approvazione regionale con la procedura dell’art. 4 della LR n. 36/1987 della variante al PPE in oggetto, adottata con DCC n. 31/2022.
- la nota n. 778105 del 13/07/2023 con la quale l’Ufficio di Staff tecnico amministrativo, a seguito del controllo in merito alla completezza e regolarità amministrativa degli atti, inviava alla scrivente Area la documentazione inoltrata dal Comune per l’approvazione dello strumento attuativo in variante al PRG in oggetto.

i documenti amministrativi allegati alla richiesta:

- Delibera di C.C. n. 31 del 14/04/2022 di adozione della variante.
- Referta di avvenuta pubblicazione Delibera di CC n. 31 del 14/04/2022, n. 20221126 del 22/04/2022.
- Referta di avvenuta pubblicazione dell’AVVISO di deposito atti allegati alla Delibera di CC n. 31 del 14/04/2022, n. 20221172 del 27/04/2022.
- Dichiarazione di non pervenute osservazioni entro la data di scadenza del giorno 25/06/2022 dell’Avviso di pubblicazione della Delibera di C.C. n. 31 del 14/04/2022.

gli atti progettuali (presentati all’ufficio comunale e adottati con DCC 31/2022):

- Tav. 01 - Relazione Tecnica.
- Tav. 02 - Inquadramento Territoriale.
- Tav. 03 - Inquadramento Urbanistico PTPR.
- Tav. 04 - Inquadramento Urbanistico PRG.
- Tav. 05 - Stato Attuale CTR.
- Tav. 06 - Planimetria Catastale.
- Tav. 07 - Documentazione Fotografica.
- Tav. 08 - Zonizzazione.



REGIONE LAZIO

- Tav. 09 - Calcolo Superfici e Verifica Standard.
- Tav. 10 - Planivolumetrico Allineamenti e tipi edilizi.
- Tav. 11 - Profili.
- Tav. 12 - Urbanizzazioni.
- Tav. 13 - Planivolumetrico di dettaglio.
- Tav. 14 - NTA.
- Schema di Convenzione
- Relazione Paesaggistica (gennaio 2023).

la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del DLgs 152/2006:

- determinazione di esclusione dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del DLgs 152/2006 da parte dell'autorità regionale competente avvenuta con Determina n.G00595 del 19/01/2023.
- documento di ottemperanza alle prescrizioni assunto al protocollo regionale il 15/06/2023 al n. 657828.

la verifica della insussistenza di gravami d'uso civico:

- con nota n. 16290 del 07/04/2023, il Dirigente dell'Area Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Colferro ha attestato che (...) *i terreni siti in questo Comune all'interno del Piano Particolareggiato SLOI già approvato e all'interno del perimetro della variante urbanistica adottata con deliberazione di CC n. 31 del 14 aprile 2022, in corso di approvazione, risultano: Terreni di natura privata non soggetti a diritto di uso civico.*

i pareri propedeutici all'approvazione della variante urbanistica:

- parere in merito agli aspetti paesaggistici reso ai sensi dell'art.16 della Legge 1150/1942 dall'Area urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata di Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica della Regione Lazio, n. 674100 del 20/06/2023.
La formazione del sopra citato parere è stato oggetto del *concerto* con il MIC, come previsto dall'art. 55 comma 4 delle NTA del PTPR approvato con DCR 5/2021, con l'acquisizione del parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Rieti reso nota n. 11965-P del 09/06/2023.
- parere in merito agli aspetti geomorfologici reso ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 dell'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo della Regione Lazio, DD n. G16710 del 29/11/2022.

PREMESSO

Questa Direzione Regionale, come sopra riportato, ha già esaminato lo strumento urbanistico secondo le disposizioni dell'art.16 della Legge 1150/1942 rilasciando parere favorevole condizionato con nota n. 674100 del 20/06/2023 per gli aspetti paesaggistici.

Si ritiene di poter confermare le considerazioni generali come già espresse nel citato parere, le quali vengono pertanto coerentemente riportate e implementate con le considerazioni urbanistiche al fine di definire la valutazione della proposta di variante urbanistica al PRG che la variante al PPE SLOI comporta, con la procedura dell'art. 4 LR 36/1987 secondo le disposizioni dei commi 1 e 5.

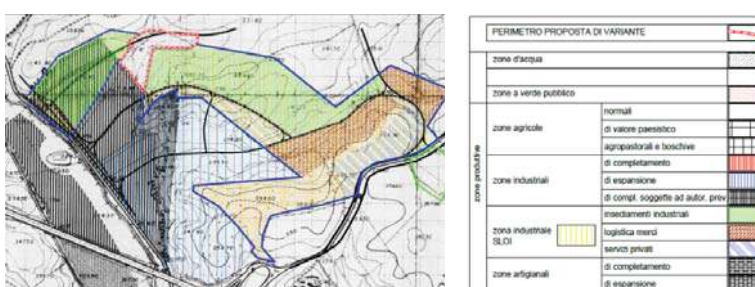
Localizzazione dell'intervento e dati generali dello strumento attuativo.

Il Comune di Colferro è dotato di Piano Regolatore Generale adottato con delibera di Consiglio n. 92 del 28/05/1979 e approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 4719 del 17/07/1984; Con deliberazione



della Giunta regionale n. 99 del 20 febbraio 2004, pubblicata sul BURL n. 11 del 20 aprile 2004 è stata approvata la variante al PRG per la Zona Industriale in loc. Piombinara (Voto CRpT n. 32/3 del 17/04/2003).

Con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 17 febbraio 2005, è stato definitivamente approvato il "Piano Particolareggiato SLOI", ai sensi della legge n. 1150/42 e dell'art 1 della LR 36/1987 anche per effetto della nota della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica prot. n. 8144 del 21/01/2005, con la quale ha ritenuto di non avere da svolgere osservazioni di rilievo; nella stessa deliberazione di Consiglio Comunale emerge inoltre che sono stati acquisiti i necessari pareri propedeutici alla sua approvazione, compreso il (...) parere ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e della L.R. 24/98 in data 11 gennaio 2005 (...).



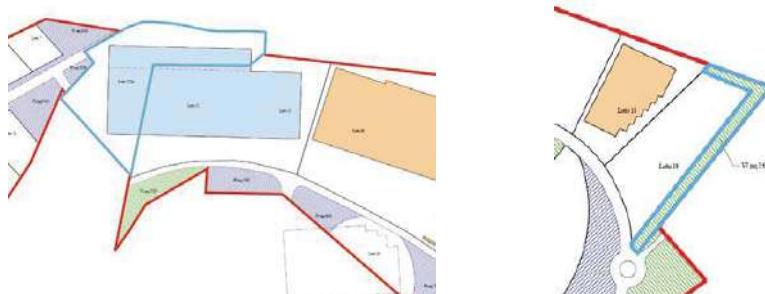
Si prende atto dell'avanzato stato di urbanizzazione ed infrastrutturazione del più ampio contesto territoriale tra la discarica a nord ed il casello autostradale a sud dove sono già realizzate ed esercizio strutture produttive di notevole estensione.

L'area interessata dalla presente proposta di variante, identificata in Catasto al Foglio 4 p.lla 172 (di superficie pari a 10.255 mq) e al Foglio 5 p.lla 195p (per superficie pari a 25.745 mq) è classificata secondo il PRG vigente in *zona agricola*, proponendone la riclassificazione in *zona industriale* in coerenza con la classificazione già assegnata alle aree incluse nel Piano.



La nuova area ha una superficie di 36.000 mq ed è localizzata in continuità ai lotti 12 e 13 già individuati nel Piano già approvato.

L'ampliamento è ritenuto necessario alla realizzazione di un edificio logistico che potrà essere realizzato sui lotti 12, 12bis, 13; è inoltre previsto l'apporto di ulteriori aree per i servizi pubblici destinati a soddisfare l'incremento del fabbisogno di standard, con la cessione di altri 3.600 mq per il verde pubblico "Zona V7" localizzato sul lotto 19 (distinto in catasto al Foglio 6 p.lla 72p) in continuità con il verde pubblico già previsto nel PP, realizzando uno spazio filtro rispetto alla viabilità.



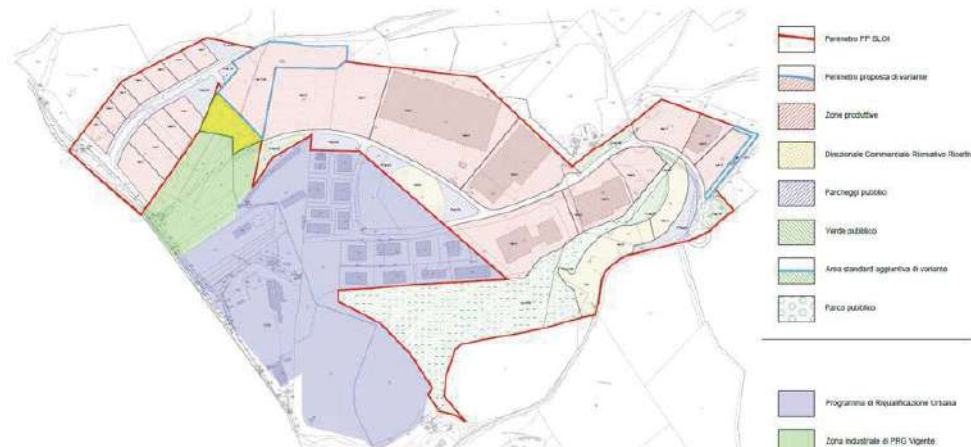
Al nuovo lotto denominato *12 bis* viene attribuito un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,53 mq/mq, in linea e coerenza con gli altri lotti a destinazione *industriale*; sulla parte residua del lotto 19, che diventa di 11.876 mq a fronte dei 15.476 mq originari, viene proporzionalmente ridimensionata la capacità edificatoria da 8.202 mq a 6.294 mq in SU.

In relazione agli standard urbanistici si rileva che le aree già reperite ai sensi dell'art. 5 del DI 1444/1968 nel PP SLOI sommate alla nuova *Zona V7* reperita nella presente variante risultano complessivamente pari a 98.848 mq, quantitativamente in eccesso rispetto ai minimi previsti dalla vigente normativa.

Indicativamente si riportano le seguenti quantità di progetto e distribuzione del PP SLOI in variante:

Superficie Piano Particolareggiato SLOI	660.704 mq
Superficie variante (incremento)	36.000 mq
Superficie Utile realizzabile	248.176 mq
di cui industriale	213.490 mq
di cui commerciale/direzionale	34.686 mq
Fabbisogno aree per Standard urbanistici	97.350 mq
di cui industriale	69.670 mq
di cui commerciale/direzionale	27.679 mq
Aree per Standard di Piano Particolareggiato	98.848 mq

La zonizzazione del Piano Particolareggiato SLOI in variante è così raffigurata:





CONSIDERATO

Aspetti urbanistici

L'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante allo strumento attuativo in argomento costituisce adozione della proposta di variante al PRG che comporta in virtù delle disposizioni dell'art. 4 della LR 36/1987 (secondo quanto previsto nel comma 5 e nel comma 1):

- riclassificazione urbanistica con modifica alle destinazioni d'uso consentite per la sottozona omogenea secondo la disciplina delle NTA di PRG limitatamente alle aree interessate dalla presente proposta;
- convenzione tra Proponenti e Comune che consente la realizzazione a carico dei privati delle opere di pubblica utilità generale;
- definizione del contributo straordinario che il Proponente è tenuto a versare al Comune ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001.

Prima del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi, dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica e di impegnativa di programma; le previste opere pubbliche di cui al Decreto Interministeriale 1444/1968 dovranno comunque essere realizzate prima, o contestualmente, alle opere private al fine del loro completo collaudo prima dell'agibilità delle opere private stesse.

In attuazione della procedura prevista per l'approvazione della proposta ai sensi dell'art. 4 delle LR 36/1987, commi 1 e 5, l'impostazione della variante al PRG ed allo strumento attuativo in questione nel suo complesso, si presenta conforme ai dettami normativi e pertanto ammissibile dal punto di vista urbanistico ai sensi della Legge 1150/1942.

Aspetti paesaggistici

Per gli aspetti paesistici si ritiene poter rinviare, confermando le relative valutazioni, al contenuto del parere paesaggistico già espresso con la nota n. 674100 del 20/06/2023, le cui conclusioni brevemente confermano che strumento attuativo in argomento risulta paesaggisticamente ammissibile in quanto conforme al combinato disposto delle norme di tutela con i presupposti e nel rispetto delle prescrizioni finali.

Aspetti ambientali

Si prende atto della determinazione di esclusione dalla VAS espressa dall'autorità regionale competente con Determina n.G00595 del 19/01/2023 e del documento di ottemperanza alle prescrizioni espresso dal Comune di Colleferro acquisito il 15/06/2023 al prot. n. 657828.

Osservazioni

Gli atti ed elaborati costituenti le modifiche al vigente Piano Particolareggiato SLOI, sono stati depositati in libera visione al pubblico per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni da parte dei soggetti a ciò legittimati, dal giorno 27/04/2022 al 25/06/2022, 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 25/01/2023.

Non risultano pervenute Osservazioni direttamente a questa Amministrazione Regionale.



Per quanto sopra premesso e considerato, si ritiene che la variante al vigente Piano Particolareggiato SLOI e alle classificazioni del vigente PRG del Comune di Colferro, adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. n. 31 del 14/04/2022 possa favorevolmente concludere l'iter di approvazione di competenza della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 36/1987.

CONCLUSIONI

Tutto ciò visto, premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ai sensi e per gli effetti della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e della Legge Regionale del 02/07/1987 n. 36, ritiene di poter condividere i contenuti della proposta di variante, ed esprimere

PARERE FAVOREVOLE

al Piano Particolareggiato SLOI adottato con DCC n. 31 del 14/04/2022 in variante urbanistica con riclassificazione dell'area proposta in ampliamento.

Il presente parere non costituisce in nessun caso legittimazione di preesistenze già eventualmente realizzate in assenza di regolare titolo autorizzativo o in sua difformità.

Il Funzionario

CIGARINI LEANDRO
2023.07.17 16:24:16
CN=CIGARINI LEANDRO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits

MG

Il Direttore Regionale

D'ERCOLE WANDA
2023.07.18 11:13:14
CN=D'ERCOLE WANDA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits

La Dirigente dell'Area

SALVATORI MARIA LUISA
2023.07.17 22:31:29
CN=SALVATORI MARIA LUISA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits