

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 3 novembre 2022, n. 968

Comune di Riano (Rm). Variante al Piano Regolatore Generale relativa alla trasformazione dell'ambito limitrofo alla stazione ferroviaria, da "Zona E3 -zona ad utilizzazione agricola" a "Zona destinata a Riqualificazione Urbana". Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 06.07.2010. Approvazione con modifiche e prescrizioni.

OGGETTO: Comune di Riano (Rm).

Variante al Piano Regolatore Generale, relativa alla trasformazione dell'ambito limitrofo alla stazione ferroviaria, da "Zona E3 -zona ad utilizzazione agricola" a "Zona destinata a Riqualficazione Urbana".

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 06.07.2010.

Approvazione con modifiche e prescrizioni.

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 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 Riano (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 340 del 20.06.2006;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 06.07.2010 con la quale il Comune di Riano ha adottato la Variante in oggetto;

VISTA la Deliberazione consiliare n. 5 del 16.03.2011 con la quale l'Amministrazione comunale ha controdedotto a n. 1 osservazione presentata a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge;

VISTA la nota n. 10540 del 11.08.2009 con la quale il Responsabile del Servizio, Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Riano ha certificato che *"i terreni interessati dal programma di riqualificazione dell'area limitrofa alla stazione ferroviaria "Roma-Civitacastellana-Viterbo sita all'incrocio della strada provinciale Rianese e la strada statale Flaminia non sono interessati da USI CIVICI"*;

VISTA la nota n. 154182 del 10.09.2009 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale, Credito ha comunicato che dalla sopra citata attestazione comunale n. 10540/2009 *"...è emerso che i terreni interessati dalla realizzazione dell'intervento urbanistico in argomento non sono gravati da usi civici, né risultano appartenere al demanio civico di Riano. Pertanto (...) il parere non ha motivo di essere espresso non potendo essere danneggiati, per inesistenza, i diritti di uso civico spettanti alla collettività. Tanto premesso non si ritiene necessario il rilascio del parere richiesto e il progetto di cui trattasi, per quanto di competenza, può avere libero corso."*;

VISTA la determinazione n. G06900 del 12.05.2014 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dell'intervento in oggetto dalla procedura di assoggettabilità

a VAS secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Valutazione Impatto Ambientale e con le prescrizioni di seguito riportate:

1. *Per la sistemazione delle aree verdi dovranno essere messe in atto misure per mantenere connessioni ecologiche a scala locale (siepi, filari alberati) senza utilizzare essenze vegetali appartenenti a specie alloctone notoriamente invasive (quali robinia o ailanto) utilizzando, invece specie vegetali autoctone;*
2. *In relazione alla sostenibilità socio-culturale, sia prevista un'applicazione attenta del D.P.R. 503/1996 titolo II artt. 3-11 al fine di garantire una pianificazione urbanistica che preveda la realizzazione di spazi pubblici che consenta l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;*
3. *L'area dovrà essere dotata di idonei sistemi di smaltimento delle acque, opportunamente dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo. Le reti fognarie dovranno prevedere, per le nuove urbanizzazioni, adeguati volumi di invaso al fine di garantire condizioni di sicurezza, in relazione alle previsioni urbanistiche ed al contesto territoriale, che tengano conto della necessità di mitigare gli effetti prodotti da eventi pluviometrici critici;*
4. *Sia posta particolare attenzione alla canalizzazione e allo smaltimento delle acque meteoriche lungo le strade, da realizzarsi creando idonee opere di raccolta, di drenaggio e smaltimento al fine di impedire il loro ristagno in sito e favorire altresì il loro scorrimento verso i recapiti terminali;*
5. *Nelle aree da destinare a parcheggio si dovrà provvedere alla realizzazione di un sistema di intercettazione, raccolta e trattamento delle acque meteoriche, mediante idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, sedimentatori, disoleatori, ecc.) atti a contenere il rischio di inquinamento delle acque di falda e delle acque di scorrimento superficiale dai metalli pesanti, gomme, particolato, anche in occasione di eventi estremi di precipitazione. Qualora fosse prevista la realizzazione di parcheggi ecologici sarà opportuno prevedere l'impiego di sistemi atti a contenere lo sversamento accidentale di idrocarburi nel terreno;*
6. *Particolare attenzione andrà riservata alla vegetazione spontanea arbustiva presente. Per quanto possibile, dovrà essere rilasciata intatta la fascia a margine con via di Quartarelle ospitante un popolamento di *Quercus robur* *Q. cerris* e al fine di mitigare l'impatto subito dalla fauna selvatica, per sottrazione di aree di rifugio e di alimentazione, si preveda l'inserimento nelle aree pubbliche di elementi arbustivi e arborei appartenenti a specie autoctone compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico e caratterizzanti il paesaggio vegetale naturale circostante;*
7. *Nell'area parcheggio venga destinata una zona alle biciclette e sia inoltre prevista una viabilità di tipo ciclistico/pedonale da collocarsi in sede limitrofa alla via Flaminia, che consenta l'accesso a quanti risiedono nel raggio di almeno 5 km dalla Stazione;*
8. *Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore di cui dovrà essere verificata preventivamente la capacità residua;*
9. *Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi e qualitativi relativi alla risorsa idrica, andrà verificata la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze;*
10. *Le opere dovranno essere realizzate nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque Regionali, del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria, del piano comunale di zonizzazione acustica nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Regolamento Regionale n.8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti;*
11. *La nuova realizzazione dovrà essere servita, oltre che dalla prevista rete fognaria, anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che potrà essere costituito dall'allaccio ai depuratori comunali esistenti o dalla realizzazione di idoneo depuratore; nonché dovranno essere rispettate le disposizioni dell'art. 24 delle N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque e le*

disposizioni contenute nel documento tecnico, approvato con D.G.R. n. 219/2011 in riferimento alla raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio dei piazzali ove vengano svolte attività quali trasferimento dei materiali, carico e scarico merci ecc;

12. Come previsto dalle NdA del Piano di risanamento della Qualità dell'Aria, dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico quali le misure relative agli edifici e agli impianti di riscaldamento indicate all'art. 5 delle suddette norme e le misure di mitigazione degli impatti antropici esistenti e nuovi che includano, tra l'altro, l'utilizzo di energie rinnovabili anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa; la viabilità locale dovrà essere adeguata al fine di accogliere i nuovi flussi di traffico e di facilitare l'immissione di detti flussi nelle arterie viarie principali;
13. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria inerenti la riduzione delle emissioni polverose diffuse;
14. Dovrà essere sottoposto alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Etruria Meridionale l'esame di progetti edificatori più dettagliati, al fine di accertare l'entità degli scavi previsti e valutarne l'incidenza sul terreno;
15. L'impatto sulla qualità dell'aria dovrà comunque essere riconsiderato alla luce del complesso degli interventi pianificati nell'area;
16. Onde consentire alla Provincia di esprimere il parere di competenza, prima dell'approvazione definitiva, dovranno essere specificati i seguenti aspetti:
 - a. Descrizione completa dei parametri urbanistici della variante da attribuire all'area oggetto della trasformazione;
 - b. Descrizione adeguata della trasformazione prevista, con particolare riferimento ai pesi e alle specifiche quantità delle diverse funzioni e della configurazione spaziale dell'area, per poterne compiutamente valutare i possibili impatti;
 - c. Valutare la possibilità di mantenere inalterate le fasce arboree presenti sul sito nonché la loro sottostante copertura arbustiva;
17. Ulteriori eventuali strumenti di pianificazione o singoli progetti insistenti sul sito interessato dovranno essere sottoposti alle procedure previste dal D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.;

VISTA la determinazione n. G18319 del 18.12.2014 con la quale Il Direttore della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso "parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del DPR n°380/01 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" – Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" – Art. 89 "Parere sugli strumenti urbanistici") e D.G.R.L. 2649/1999, sul Programma di riqualificazione dell'area limitrofa alla stazione ferroviaria "Roma-Civita Castellana-Viterbo"- SS. Flaminia nel comune di Riano, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. In fase esecutiva dovranno essere realizzate specifiche indagini geognostiche a valutare puntualmente, sulla base delle scelte di progetto, i caratteri geomeccanici, geotecnici e geoidrologici dei terreni affioranti dati necessari per la progettazione delle opere e per le verifiche di stabilità degli scavi che saranno realizzati;
2. Sia realizzata la messa in sicurezza dei fronti di scavo mediante la realizzazione di idonee opere di contenimento (palificate o/e paratie di pali); tali opere siano opportunamente dimensionati in relazione alla stabilità dei fronti di scavo, usando un coefficiente di sicurezza cautelativo, che dovrà tenere conto della vicinanza di edifici, dell'infrastruttura del serbatoio idrico della ferrovia e le strade presenti; si tenga conto anche della pressioni idrauliche dovute sia ad eventuali e non prevedibili risalite della falda idrica, sia delle acque di infiltrazione superficiale;
3. I materiali rimossi nell'area dovranno essere collocati ed eventualmente riutilizzati secondo quanto previsto dalla normativa vigente, senza provocare danni all'assetto idrogeologico

- dell'area ed alle zone limitrofe o in caso contrario dovranno essere conferiti in apposite discariche autorizzate;
4. Gli interventi di messa in sicurezza dell'area e le opere di contenimento provvisorie e definitive dovranno essere eseguiti prima dell'inizio della realizzazione dell'edificio, una volta realizzati gli interventi dovrà essere previsto il monitoraggio della sicurezza degli interventi al fine di verificarne l'efficacia e l'evoluzione nel tempo;
 5. Si esegua un sistema di monitoraggio topografico degli edifici circostanti e delle infrastrutture presenti, analizzando possibili fenomeni fessurativi nelle strutture e valutando per un periodo di tempo congruo, gli eventuali cedimenti delle stesse nella fase esecutiva dei lavori e nella successiva fase gestionale;
 6. Il sistema di monitoraggio degli edifici dovrà permettere di segnalare tempestivamente eventuali anomalie sia sulle strutture di tutti edifici circostanti sia nell'area di cantiere e nelle sue vicinanze, potendo così interrompere i lavori e rimuovere le cause attivanti;
 7. I calcoli progettuali e le verifiche tecniche, date le caratteristiche dei terreni ivi affioranti, dovranno tenere conto del verificarsi di valori anomali di amplificazioni sismiche locali;
 8. Siano progettati e realizzati opportuni drenaggi a fondo dello scavo in modo da drenare eventuali anomale risalite della falda idrica e sulle pareti delle parti interrato delle opere di contenimento e dell'edificio in modo da abbattere le pressioni neutre provenienti da acque di infiltrazione;
 9. Siano rispettate le indicazioni tecniche relative allo studio Geologico allegato al progetto ed alla Carta di Fattibilità territoriale in scala 1:200 che evidenzia nell'area 3 classi di fattibilità in base all'aspetto morfologico ed alle pendenze dei terreni affioranti;
 10. Nelle aree con acclività da mediamente a molto elevate, non interessate dagli scavi, nel caso sia accertato un rischio di instabilità siano realizzati accorgimenti tecnici particolari in previsione di possibili eventi sismici;
 11. La progettazione delle opere sia realizzata nel rispetto delle normative sismiche vigenti e sia eseguito lo studio di Risposta Simica Locale (RSL);
Siano rispettato quanto scritto nelle conclusioni a firma dal Dott. Agr. Raffaele Fabozzi nell'Indagine vegetazionale:
 - a) Sia data attuazione alla Legge 4 gennaio 2013 n.10 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani" e vengano rispettati i principi di sostenibilità urbana nella realizzazione di quanto previsto dallo strumento urbanistico;
 - b) Sia tutelato il filare quercino e di olmi presente lungo Via Quartarella sfruttandolo come verde esistente a pronto effetto e inserendolo nelle aree con destinazione a verde;
 - c) Per la salvaguardia delle specie esistenti, nella zona delle radici, da intendersi come quell'area costituita dalla proiezione al suolo della chioma aumentata di una corona di spessore minimo di 2 metri, non deve essere depositato materiale da costruzione, materiale di scavo, carburante, nonché scaricare acque di lavaggio, olio o prodotti chimici vari, ed installare strutture o baracche di cantiere;
 - d) In base all'ipotesi di progetto presentato si consiglia la realizzazione di un green roof sull'ultimo livello del parcheggio interrato al fine di migliorare la regimazione delle acque meteoriche e ridurre l'impatto visivo;
 - e) Per le nuove piantumazioni delle zone a verde sia pubblico che privato dovranno essere usate specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stagionali e con la destinazione del sito d'intervento, privilegiando quelle con elevata capacità di attecchimento e resistenza alle fitopatie e basse esigenze manutentive;
 - f) E' vietato l'uso di specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e delle Regioni di Italia" Celesti et all. 2010 – consultabile on-line sul sito: http://sweb01.dbv.uniroma1.it/cirbfep/pubblicazioni/pdf/flora_alloctona.pdf);

- g) *In considerazione dell'incremento delle superfici impermeabili dovrà essere ridotta al minimo la loro incidenza e gli effetti che ne conseguono (cfr "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo" Unione Europea 2012 - consultabile on-line sul sito: http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_it.pdf);*
- h) *Sia garantita sull'intera superficie una corretta regimazione delle acque meteoriche superficiali in considerazione del cambio di destinazione d'uso e delle pendenze;*
- i) *L'intera superficie non impermeabilizzata sia ricoperta da verde prativo, attraverso la ricostituzione spontanea di quella preesistente oppure la semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;*
- j) *Durante la fase di cantiere il terreno agrario dovrà essere prelevato e conservato in cumuli di spessore modesti, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, al fine di preservare meglio la sua componente edafica e permettere il suo riutilizzo.*

VISTA la nota n. 3985 del 23.06.2015 con la quale il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Direzione Generale Archeologia, Soprintendenza Archeologia del Lazio e dell'Etruria Meridionale ha fatto presente che:

- 1) *"Come noto l'area rientra come zona archeologica nel PTPR4;*
- 2) *Sarà pertanto necessario eseguire indagini di scavo preventive nelle aree dove sono previsti fabbricati e/o tracciati viari e servizi, eseguite secondo le modalità da concordare con questo ufficio e con l'assistenza di un archeologo professionista il cui curriculum dovrà essere sottoposto alla Soprintendenza scrivente per il nulla osta;*
- 3) *Al termine di tali indagini, e in conseguenza del loro esito, si esprimerà il parere per quanto di competenza";*

VISTA la nota n. 8988 del 29.07.2015 con la quale il Responsabile del Servizio, Settore 2 – Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Protezione Civile del Comune di Riano ha attestato che *"l'appezzamento di terreno sito in Comune di Riano, distinto in catasto al fg. 4 part.lle 3 – 596 – 597 e 599 (ex part.lle 2 -3 -e 511) non risulta interessato dal vincolo imposto dal D.M. 30.12.1993 in quanto con sentenza n. 1428/98 del 03.06.1998 del TAR del Lazio è stato annullato il predetto decreto, in accoglimento di tre ricorsi (...). Tale decisione, integralmente confermata dal Consiglio di Stato con sent. n. 7795/2003, ha comportato, con riferimento al perimetro del territorio comunale di Riano, l'annullamento del D.M. predetto quasi nella sua integralità";*

VISTA la nota n. 25554 del 29.05.2020 con la quale la ASL Roma 4 ha espresso, per quanto di competenza, *parere igienico sanitario favorevole;*

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, e che tale Organo consultivo della Regione, con Voto n. 279/2 reso nella seduta del 26.10.2021, allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante, ha espresso il parere che la Variante al Piano Regolatore Generale, relativa alla trasformazione dell'ambito limitrofo alla stazione ferroviaria, da "Zona E3 -zona ad utilizzazione agricola" a "Zona destinata a riqualificazione Urbana", adottata dal Comune di Riano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 06.07.2010, sia meritevole di approvazione con tutte le modifiche e le prescrizioni nel Voto stesso riportate, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67, ed a quelle relative ai Pareri delle altre Amministrazioni ciascuna per quanto di propria competenza;

CHE con nota n. prot. 349143 del 07.04.2022 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Riano copia del suddetto voto n. 279/2 del 2021 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

CHE con deliberazione consiliare n. 22 del 28.07.2022 il Comune di Riano ha preso atto e accettato integralmente le modifiche e le prescrizioni apportate con il citato parere n. 279/2/2021 del C.R.p.T.;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 279/2 del 26.10.2021 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 al Piano Regolatore Generale, relativa alla trasformazione dell'ambito limitrofo alla stazione ferroviaria da "Zona E3 -zona ad utilizzazione agricola" a "Zona destinata a riqualificazione Urbana", adottata dal Comune di Riano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 06.07.2010, secondo i contenuti, le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con Voto n. 279/2 del 26.10.2021 (allegato alla presente deliberazione di cui costituisce parte integrante) nonché con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati e ai pareri delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

La Variante si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Direttore 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):

Elab 1: Elaborato di Variante

Elab 2: Relazione

Elab 3: Norme Tecniche di Attuazione

Relazione Geologico-Geomorfologica

Indagine Vegetazionale (D.G.R. del Lazio n. 2649/99)

Analisi Territoriale Usi civici (art. 6 L.R. del Lazio n. 59/95)

Relazione di Monitoraggio Archeologico

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'allegato al presente provvedimento;

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio.

La presente delibera sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Comitato Regionale per il Territorio

Voto n. 279/2 del 26 ottobre 2021

Relatore:

Arch. Gianni Gianfrancesco

OGGETTO: COMUNE DI RIANO (CMRC)
Variante al PRG relativa alla riqualificazione e riassetto urbanistico dell'area limitrofa
alla Stazione Ferroviaria di Riano (Rm).
Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

VISTI:

Gli atti amministrativi e tecnici trasmessi, che sono i seguenti:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 06 luglio 2010 e allegati:
 1. Elab. 1: Elaborato di Variante.
 2. Elab. 2: Relazione.
 3. Elab. 3: Norme Tecniche di Attuazione.
 4. Elaborato: Relazione Geologico-Geomorfologica
 5. Elaborato: Indagine Vegetazionale.
 6. Elaborato: Analisi Territoriale Usi Civici.
 7. Elaborato: Relazione di Monitoraggio Archeologico.
- Stralcio del BUR Lazio n. 113 del 23 settembre 2010.
- Avviso di deposito della DCC 22/2010, corredata dai relativi elaborati, agli uffici comunali.
- Manifesto affisso.
- Osservazione presentata alla variante (nota prot. 13213 del 28/10/2010) presentata dalla Sig.ra Maria Teresa Perri.
- Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 16 marzo 2011 avente oggetto: *"Variante al PRG per la riqualificazione dell'area limitrofa alla Stazione Ferroviaria di Riano, adottata con deliberazione del CC n. 22/2010. Esame osservazioni. Determinazioni"*.
- Nota n. 3985 del 23/06/2015 della Direzione Generale Archeologia - Soprintendenza Archeologia del Lazio e dell'Etruria Meridionale.
- Nota n. 154182 del 10/09/2009 della Direzione Regionale Agricoltura – Ufficio Usi Civici e Demani Collettivi.
- Nota n. 10540 del 11/08/2009 rilasciata dal Comune di Riano in merito all'assenza di usi civici.
- Determinazione n. G18319 del 18/12/2014 della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area Difesa del Suolo e



Bonifiche.

- Determinazione n. G06900 del 12/05/2014 della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative – Area Valutazione Impatto Ambientale.
- Attestazione Comunale (nota n. 9011 del 30/07/2015) in merito all'assenza di vincolo paesaggistico per effetto della sentenza TAR 1428/98 del 03/06/1998.
- Delibera di Consiglio comunale n. 25 del 26/11/2020, concernente la presa d'atto delle modifiche e delle prescrizioni ottenute ad esito della Verifica di assoggettabilità a VAS di cui alla DD n. G06900 del 12/05/2014.

PREMESSO CHE

Con nota n. 10563 del 26/07/2011, assunta al protocollo regionale il 16/09/2011 al n. 405127, l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Riano ha trasmesso gli atti relativi alla Variante di P.R.G. in oggetto, ai sensi della Legge 1150/42.

Con nota n. 405127 del 27/09/2011, l'Ufficio di Staff Tecnico Amministrativo e Controllo Gestione ha richiesto al Comune di Riano ulteriori atti ad integrazione di quelli precedentemente trasmessi, tra cui il parere di cui all'art. 89 del DPR 380/2001 e smi.

Con nota n. 493798 del 22/09/2014, l'Ufficio di Staff Tecnico Amministrativo ha trasmesso alla competente Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Prov. Rm-Ri-Vt gli atti ed elaborati in possesso, in attesa delle integrazioni richieste all'AC.

Gli atti ed elaborati costituenti la variante al PRG denominata "area riqualificazione urbana e nodo interscambio", sono stati regolarmente pubblicati in libera visione al pubblico alla Casa Comunale per 30 giorni consecutivi, dal 23/09/2010 al 23/10/2010, per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni dai soggetti a ciò legittimati, per ulteriori 30 giorni.

Nel predetto periodo è pervenuta n. 1 (una) Osservazione all'Amministrazione Comunale (prot. Comune di Riano n. 13213 del 28/10/2010).

Con deliberazione n. 5 del 16/03/2011, il Consiglio Comunale ha controdedotto la suddetta Osservazione, ritenendola non coerente con le previsioni della variante stessa, e quindi non accogliendola.

Non risultano pervenute osservazioni all'amministrazione regionale.

AMMISSIBILITA' DELLA PREVISIONE PROGETTUALE CON I PARERI ACQUISITI

Con nota n. 10540 dell'11/08/2009, l'Ufficio Tecnico comunale ha certificato che "(...) i terreni interessati dal Programma di Riqualificazione dell'area limitrofa alla stazione "Roma – Castellana – Viterbo" sita all'incrocio della



strada provinciale Rianese e la strada statale Flaminia, non sono interessati da Usi Civici (...)".

Con Determinazione n. G18319 del 18/12/2014, l'Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha rilasciato, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/99, il proprio parere favorevole, le cui prescrizioni sono da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Con nota n. 3985 del 23/06/2015 la Direzione Generale Archeologia - Soprintendenza Archeologia del Lazio e dell'Etruria Meridionale, in merito al parere richiesto dall'AC in riferimento alla variante di cui trattasi, ha fatto presente che (...) *Sarà necessario eseguire indagini di scavo preventive nelle aree dove sono previsti fabbricati e/o tracciati viari (...) al termine di tali indagini, e di conseguenza del loro esito, si esprimerà il parere di competenza (...)*.

Con Determinazione n. G06900 del 12/05/2014, l'Area Valutazione Impatto Ambientale della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha rilasciato, ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006, il provvedimento di esclusione dalla VAS, anche a seguito dell'acquisizione dei seguenti pareri, come riportato nella medesima Determina:

- della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area Urbanistica e Copianificazione Comunale Provv. RM, RI e VT (nota prot. 159865 del 28/11/2013).
- dell'Agenzia Regionale Parchi del Dipartimento Istituzionale e Territorio (nota prot. n. 256061 del 04/07/2013).
- dell'ARPA Lazio (nota prot. n. 57393 del 15/07/2013).
- dell'Area Conservazione Qualità e Ambiente (nota prot. n. 248611 del 01/07/2013).
- dell'Area Conservazione Natura e Foreste (nota prot. 223928 del 12/06/2013).
- dell'Ente Parco di Veio (nota prot. 3054 del 01/07/2013).
- della Provincia di Roma – Dipartimento Istituzionale e Territorio (nota n. 86889 del 27/06/2013)

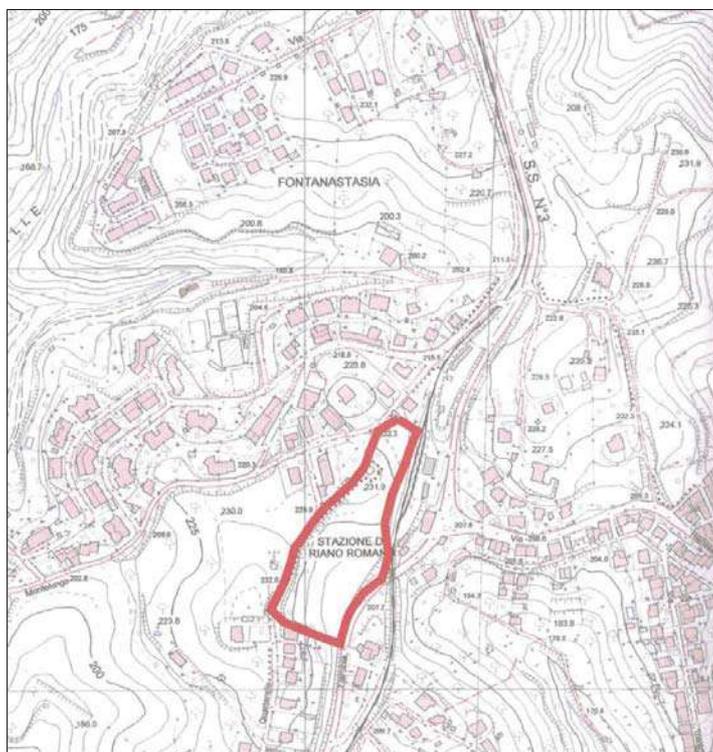
Con nota n. 8988 del 30/07/2015, il Settore 2 (Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente e Protezione Civile) del Comune di Riano ha attestato che: (...) ***l'appezzamento di terreno sito nel Comune di Riano, distinto in catasto al Fg n. 4 p.lle 3-596-597 e 599 (ex 2-3-511) non risulta interessato dal vincolo imposto dal DM 30/12/1993 in quanto con sentenza n. 1428/98 del 03/06/1998 del TAR Lazio, è stato annullato il predetto vincolo, in accoglimento di tre ricorsi (...). Tale decisione, integralmente confermata dal Consiglio di Stato con sent. N. 7795/2003, ha comportato, con riferimento al perimetro del territorio del comune di Riano, l'annullamento del DM predetto, quasi nella sua integralità (...)***.

Con nota prot. 0025554/2020 del 29/05/2020 la ASL Roma 4 ha espresso parere igienico sanitario favorevole ai sensi dell'art. 20 lettera f della legge 833/1978.



ISTRUTTORIA TECNICA

L'ambito d'intervento, di superficie pari a 19.458 mq e individuato al catasto al Foglio 4 p.lle 3, 596, 597 e 599, è ubicato ad ovest del centro cittadino, tra Via Quartarella e la SS. 3 Flaminia, al confine con il Comune di Castelnuovo di Porto ed in prossimità della Stazione Ferroviaria di Riano; lo stesso è ricompreso, come emerge dallo stralcio della CTR, tra due ambiti urbanizzati.



Stralcio C.T.R. (fuori scala)

Il Comune di Riano è attualmente dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 340 del 20/06/2006, che classifica l'ambito d'intervento in Zona E3 (*zona ad utilizzazione agricola*).

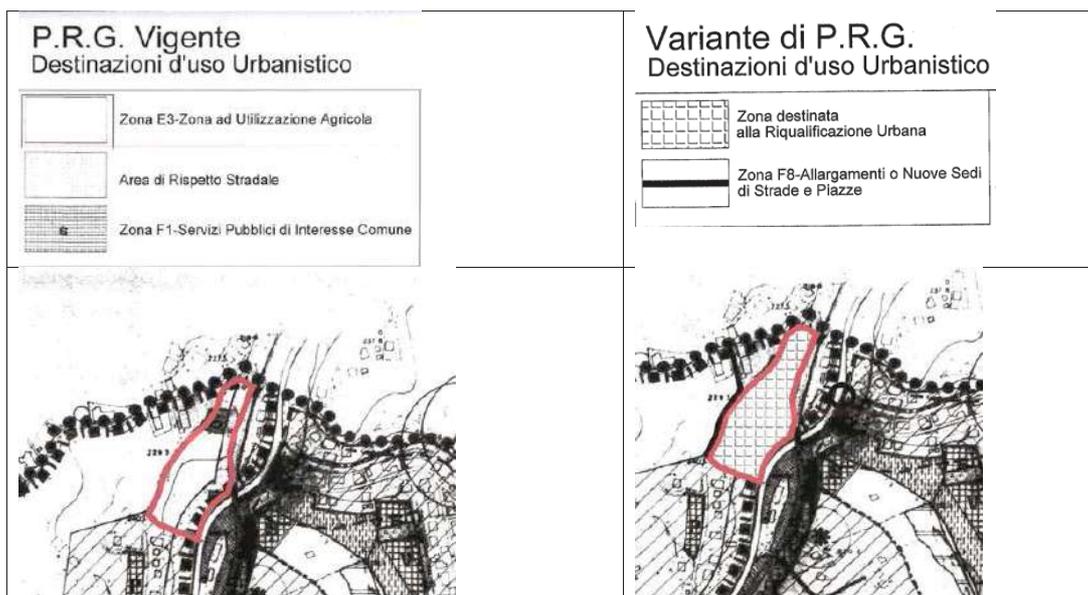
All'interno dello stesso, come si riscontra dagli elaborati progettuali, il PRG individua un'area di ridotte dimensioni (di 1.105 mq) classificata in Zona F1 (*servizi pubblici di interesse comune*), attualmente interessata dalla presenza di impianti tecnologici (serbatoi idraulici); pertanto l'effettiva estensione dell'ambito di variante, che interessa la Zona omogenea E, risulta di mq. 18'352, oltre la Zona F1.



Dalle tavole di PRG emerge che parte dell'ambito d'intervento risulta interessato dalla presenza della fascia di rispetto sia della *S.S. 3 Flaminia*, che si estende per 50 mt dall'argine stradale, che della linea *ffss Roma-Viterbo*.

L'Amministrazione Comunale ha avanzato la richiesta di variante urbanistica del suddetto ambito, in funzione del progetto di potenziamento della linea ferroviaria della tratta *ffss "Roma Viterbo"*, in previsione quindi di una trasformazione dell'assetto infrastrutturale e urbanistico in prossimità dell'attuale Stazione ferroviaria, prospettando la realizzazione di un nodo interscambio gomma/ferro di rilevanza comunale, nonché il miglioramento dell'attuale assetto viario.

La richiesta di variante, senza oneri per l'amministrazione in quanto il futuro intervento, come successivamente descritto nello stralcio delle NTA, prescrive la realizzazione delle necessarie opere da destinare all'interscambio e alle strutture accessorie alla stazione ferroviaria, prevede la riclassificazione dell'area in "*Zona destinata a Riqualficazione Urbanistica*".



Stralcio PRG fuori scala



Si riporta di seguito il testo delle NTA che disciplinano la Variante qui esaminata:

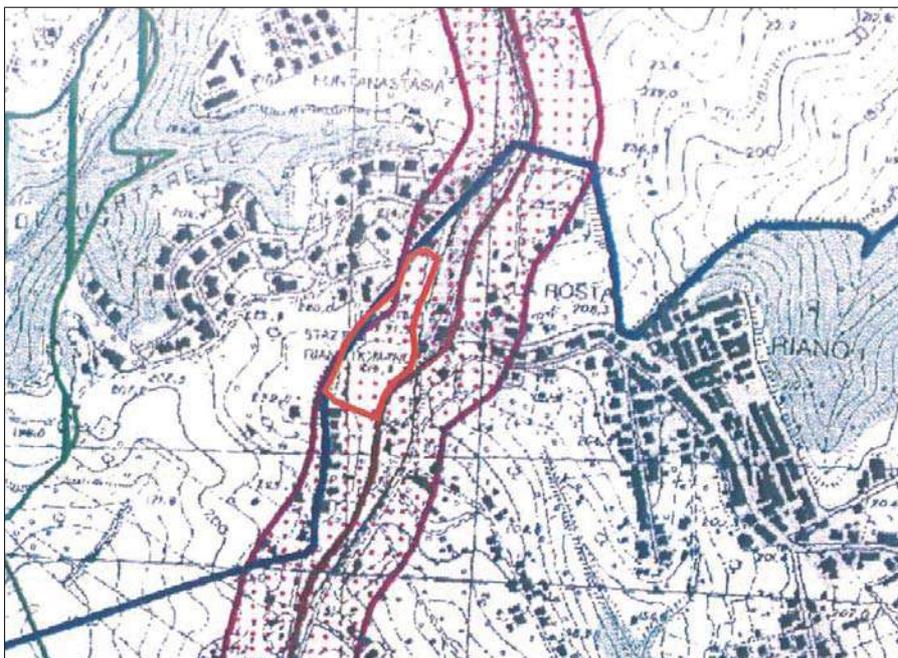
1. Il presente articolo, alla data di approvazione della presente variante, integra le norme urbanistiche vigenti.
2. La presente norma si applica alla zona individuata nell'elaborato 1 di variante come destinata alla riqualificazione urbanistica.
3. La zona si attua attraverso un Programma Integrato di Interventi ai sensi della legge regionale 22/1997.
4. Si prevede l'insediamento di diverse destinazioni con un complesso funzionale comprendente:
 - Servizi Pubblici.
 - Servizi Privati.
 - Parcheggi.
 - Residenza.
 - Aree per sport.
 - Spazi per il tempo libero.
5. Si avranno le specifiche prescrittive in ordine alla quantificazione dell'edificazione privata:
 - La superficie coperta utile massima a servizi privati di mq. 6.600
 - La volumetria residenziale massima consentita di mc 9.600

Nell'ambito di tali limiti massimi le superfici coperte utili a servizi e volumetrie residenziali effettive, nonché le volumetrie e superfici utili pubbliche saranno definite in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento, nel rispetto della dotazione di standard di legge.
6. Oltre alla realizzazione degli standard di legge relativi all'edilizia privata, il Programma integrato di Interventi dovrà garantire la realizzazione delle seguenti dotazioni pubbliche e private di uso pubblico di cui si dovranno necessariamente determinare tempi e modi di realizzazione nello Schema di Impegnativa di Programma Integrato di Interventi:
 - I. Realizzazione di un parcheggio di 600 posti auto di cui parte di proprietà comunale.
 - II. Realizzazione di opere pubbliche finalizzate all'incremento degli standard urbanistici del valore minimo del 25% del valore di trasformazione, inteso come incremento di valore del terreno. Tali opere verranno computate secondo il prezzario vigente alla data di adozione del Programma Integrato attuativo della presente variante.
 - III. Realizzazione sovrappasso pedonale su Via Flaminia.
 - IV. Realizzazione del completamento viario individuato dalla presente variante nell'elaborato 1, compresa la rotatoria.
 - V. Cessione area serbatoio comunale esistente.

Relativamente ai punti III e IV nel caso in cui, al momento della formazione del Programma Integrato, ne sia determinata la realizzazione attraverso altre forme di finanziamento ovvero si determinino soluzioni funzionali più adeguate, potranno essere ridefiniti in sede di adozione dello strumento attuativo integrato; il cronoprogramma degli interventi previsti verrà puntualmente stabilito nel medesimo strumento attuativo e nel relativo schema di impegnativa tenendo conto delle seguenti priorità: realizzazione parcheggi, attività produttive e di servizio, insediamento residenziale.
7. L'attuazione del Programma Integrato d'Intervento previsto dalla presente variante è subordinato alla definizione dell'appalto per la realizzazione del potenziamento della linea ferroviaria "Roma – Civita Castellana – Viterbo".



Dall'analisi del vigente Piano Territoriale Paesistico n. 4 (Valle del Tevere) approvato con Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998 (oggi sostituito dal PTPR approvato con DCR n. 5 del 21/04/2021), l'ambito d'intervento non risulta vincolato ai fini paesaggistici, mentre nella Tavola B (*ricognizione beni paesaggistici*), del PTPR adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 556 del 25 Luglio 2007 e n. 1025 del 21 Dicembre 2007, parte dello stesso è interessato dalla fascia di rispetto di beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici, di cui all'art. 134 comma 1 lett. "c" del DLgs 42/2004, e disciplinati ai fini di tutela dall'art. 45 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.



Stralcio Tavola B del PTPR adottato (fuori scala)

Nel vigente PTPR approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, si rileva invece che l'intero comprensorio oggetto della variante risulta interessato dal vincolo paesaggistico dichiarativo per effetto del DM del 30/12/1993 e pertanto assoggettato alle modalità di tutela di cui al Capo II delle sue NTA.

È altresì confermata la presenza dell'ulteriore vincolo di cui all'art. 134 comma 1 lett "c" del DLgs 42/2004 - "Beni puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto", già presente nel PTPR adottato nel 2007.

L'area è classificata secondo le previsioni della Tav. A nel Paesaggio Agrario di Valore¹, ed è inoltre sottoposta alla disciplina di tutela di cui all'art. 46 "beni

¹ Disciplinato all'art. 26 delle NTA del PTPR.



puntuali e lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e fascia di rispetto”.

Tuttavia, per effetto della Sentenza TAR 1428/98 del 03/06/1998 di annullamento del sopra citato Decreto in accoglimento di tre ricorsi, nonché per la successiva conferma del Consiglio di Stato con sentenza n. 7795/2003, le particelle oggetto della presente variante [Fig. 4 p.lle 3, 596, 597 e 599 (ex p.lle 2, 3 e 511)] devono considerarsi non interessate dal vincolo paesaggistico di cui all’art. 134 comma 1 lett. “a” del DLgs 42/2004, come attestato altresì dal Responsabile di Servizio del Comune di Riano con nota prot. 8988 del 29/07/2015.

L’ambito oggetto di variante verrà successivamente sottoposto a Piano Attuativo, e quindi in tale sede saranno individuate le aree fondiari oggetto di edificazione, e quelle destinate al reperimento degli standard urbanistici, nonché quelle in cessione per la realizzazione del nodo di scambio ferroviario.

L’Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha rilasciato, ai sensi dell’art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/99, il proprio parere favorevole, con prescrizioni (DD n. G18319 del 18/12/2014), sulla base di un ulteriore elaborato grafico (id. “Planivolumetrico Esemplificativo”) che va ad individuare le aree compatibili, ai fini geologici e vegetazionali, con l’eventuale edificazione che sarà recepita nella redazione del Pr.Int. nei successivi passaggi procedurali e attuativi.

RITENUTO

necessario, a seguito delle verifiche effettuate alla proposta di variante, formulare osservazioni, considerazioni e modifiche d’ufficio, che dovranno essere recepite dall’Amministrazione Comunale nelle successive fasi dell’iter autorizzativo.

Dalle analisi alle NTA adottate con la DCC n. 22/2010, emerge che i dati dimensionali sono stati genericamente specificati, riportando in maniera definita la sola volumetria residenziale consentita (fissata a 9.600 mc), mentre non risulterebbe quantificabile in termine di SUL e di cubatura realizzabile, sia per la porzione destinata a Servizi Privati che le Superfici Utili Pubbliche destinate all’incremento degli standard urbanistici.

Tale quantificazione deve tuttavia rendersi necessaria, anche al fine di non incorrere in ulteriori varianti urbanistiche nella stesura del Programma Integrato che attuerà le previsioni previste.

Pertanto, l’indice di fabbricabilità territoriale viene fissato, d’ufficio, a 2 mc/mq e sarà comprensivo sia della porzione privata che pubblica sopra citate (fissata al 10% della volumetria edificabile), nonché della porzione residenziale, che rimane comunque fissata nel limite massimo di volumetria realizzabile pari a 9’600 mc, stralciando quindi il limite di superficie coperta massima a servizi privati di 6.600 mq.

Si fa inoltre presente che, prospettando la realizzazione di un nodo interscambio gomma/ferro di rilevanza comunale, la realizzazione del parcheggio, previsto nelle NTA al Comma 6 Punto I, sarà destinato, per la sua metà, alla proprietà comunale.



Infine, la porzione dell'area destinata dal vigente PRG a "zona F1", e l'eventuale fascia di rispetto del serbatoio idrico, se dimensionalmente maggiore della stessa, dovrà essere stralciata dalla variante, fermo restando comunque la sua cessione in funzione della pubblica utilità, e scomputata comunque dal calcolo della Superficie Territoriale.

L'Amministrazione Comunale, prima o almeno contestualmente alla formazione del Programma Integrato di Intervento, dovrà provvedere ad un adeguato studio trasportistico, che veda coinvolti, con i propri pareri, gli Enti competenti, ed adottare, ove necessario e propedeuticamente, le necessarie varianti.

Per le sopracitate considerazioni le Norme Tecniche di Attuazione dovranno quindi essere così modificate:

1. Il presente articolo, alla data di approvazione della presente variante, integra le norme urbanistiche vigenti.
2. La presente norma si applica alla zona individuata nell'elaborato 1 di variante come destinata alla riqualificazione urbanistica.
3. La zona si attua attraverso un Programma Integrato di Interventi ai sensi della legge regionale 22/1997.
4. Si prevede l'insediamento di diverse destinazioni con un complesso funzionale comprendente:
 - Servizi Pubblici.
 - Servizi Privati.
 - Parcheggi.
 - Residenza.
 - Aree per sport.
 - Spazi per il tempo libero.
5. Si avranno le specifiche prescrittive in ordine alla quantificazione dell'edificazione privata:
 - ~~La superficie coperta utile massima a servizi privati di mq. 6.600~~
 - ~~La volumetria residenziale massima consentita di mc 9.600~~

~~Nell'ambito di tali limiti massimi le superfici coperte utili a servizi e volumetrie residenziali effettive, nonché le volumetrie e superfici utili pubbliche saranno definite in sede di attuazione del Programma Integrato di Intervento, nel rispetto della dotazione di standard di legge.~~
5. **L'Indice di Fabbricabilità Territoriale è pari a 2,00 mc/mq di cui:**
 - **9.600 mc destinati a residenziale;**
 - **il 10 % dell'intera volumetria non residenziale destinata a Servizi Pubblici.**
6. Oltre alla realizzazione degli standard di legge relativi all'edilizia privata, il Programma integrato di Interventi dovrà garantire la realizzazione delle seguenti dotazioni pubbliche e private di uso pubblico di cui si dovranno necessariamente determinare tempi e modi di realizzazione nello Schema di Impegnativa di Programma Integrato di Interventi:
 - I. Realizzazione di un parcheggio di 600 posti auto di cui parte almeno la metà di proprietà comunale.
 - II. Realizzazione di opere pubbliche finalizzate all'incremento degli standard urbanistici del valore minimo del 25% del valore di trasformazione, inteso come incremento di valore del terreno (incremento inteso dall'attuale valore della zona E3 al valore della stessa destinata a Riqualificazione Urbana). Tali opere verranno computate secondo il prezzario vigente alla data di adozione del Programma Integrato attuativo della presente variante.
 - III. Realizzazione sovrappasso pedonale su Via Flaminia.
 - IV. Realizzazione del completamento viario individuato dalla presente variante nell'elaborato 1, compresa la rotatoria.
 - V. Cessione area serbatoio comunale esistente, e sua eventuale area di rispetto.



Relativamente ai punti III e IV nel caso in cui, al momento della formazione del Programma Integrato, ne sia determinata la realizzazione attraverso altre forme di finanziamento ovvero si determinino soluzioni funzionali più adeguate, potranno essere ridefiniti in sede di adozione dello strumento attuativo integrato; il cronoprogramma degli interventi previsti verrà puntualmente stabilito nel medesimo strumento attuativo e nel relativo schema di impegnativa tenendo conto delle seguenti priorità: realizzazione parcheggi, attività produttive e di servizio, insediamento residenziale.

7. L'attuazione del Programma Integrato d'Intervento previsto dalla presente variante è subordinato alla definizione dell'appalto per la realizzazione del potenziamento della linea ferroviaria "Roma – Civita Castellana – Viterbo".

Legenda: *abc* : inserite d'ufficio. ~~Abc~~: stralciate

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso e considerato il Comitato Regionale per il Territorio esprime il seguente

PARERE

che la Variante al vigente PRG del Comune di Riano, per la trasformazione dell'ambito limitrofo alla stazione ferroviaria, tra Via Quartarella e la SS. 3 Flaminia, al confine con il Comune di Castelnuovo di Porto da "Zona E3 – zona ad utilizzazione agricola" a "Zona destinata a Riqualificazione Urbana", sia ammissibile e

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

con tutte le modifiche e le prescrizioni sopra riportate, da introdursi d'Ufficio, ai sensi dell'art. 3 della legge 765/67, ed a quelle relative ai Pareri delle altre amministrazioni ciascuna per quanto di propria competenza.

Le prescrizioni e raccomandazioni di cui alla DD G06900 del 12/05/2014 concernenti la verifica di assoggettabilità a VAS, sono da ritenersi parte sostanziale del presente Parere e qui integralmente richiamate "per relationem".

Con riferimento all'unica osservazione pervenuta a seguito del deposito degli atti in libera visione al pubblico, la stessa è decisa in conformità alle controdeduzioni comunali di cui alla DCC n. 5 del 16/03/2011.

Tutti i pareri espressi dalle amministrazioni competenti acquisiti nel corso del procedimento di approvazione della Variante qui esaminata, saranno allegati alle relative NTA per formarne parte integrante e sostanziale.

Il Segretario del C.R.p.T.
(*Maria Paola Farina*)
F.to digitalmente

Il Presidente del C.R.p.T.
(*Manuela Manetti*)
F.to digitalmente