

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 15 ottobre 2019, n. 749

Comune di Campagnano di Roma (Rm). Piano attuativo per la realizzazione di un'area integrata direzionale, artigianale, commerciale in variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 11.05.2017. Approvazione con prescrizioni, condizioni e limitazioni.

OGGETTO: Comune di Campagnano di Roma (Rm).
 Piano attuativo per la realizzazione di un'area integrata direzionale, artigianale, commerciale in variante al Piano Regolatore Generale vigente, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87.
 Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 11.05.2017.
 Approvazione con prescrizioni, condizioni e limitazioni.

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;

VISTA 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;

PREMESSO che il Comune di Campagnano di Roma (Rm) è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 12 del 10.01.1974;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 11.05.2017 con la quale il Comune di Campagnano di Roma ha adottato il Piano attuativo in oggetto;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come, peraltro, si evince dalla nota n. 958 del 11.01.2018, acquisita al protocollo regionale al n. 17234 del 12.01.2018, con la quale il Comune di Campagnano di Roma ha presentato istanza di approvazione del Piano in argomento;

VISTA la determinazione n. G14359 del 12.11.2018 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 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 per il Piano Particolareggiato per la realizzazione di un'area integrata direzionale artigianale commerciale in Variante al P.R.G. in loc. Pavone nel comune di Campagnano di Roma -fasc. 9600, secondo la documentazione tecnica citata in premessa, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:*

1. *Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella Relazione Geologica e nelle integrazioni, redatte dal Geologo Domenico Bartolucci, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;*
2. *Si osservino le considerazioni tecniche finali espresse nella relazione tecnica dall'Ing. Di Cintio con particolare riferimento alle regolari operazioni di ispezione e manutenzione del*

tratto intubato e sia valutata l'opportunità di deviarne il corso esternamente all'edificato per ridurre ulteriormente i possibili rischi;

3. *Per tutte le nuove opere dovrà, obbligatoriamente e preventivamente alla progettazione esecutiva, essere predisposto lo studio di Risposta Sismica Locale (RSL), come da DGR 545 del 26/11/2010;*
4. *Le nuove aree di edificazione dovranno essere realizzate ad invarianza idraulica, ossia dovranno essere realizzate tutte le azioni finalizzate a mantenere i colmi di piena inalterati prima e dopo la trasformazione delle aree, sulla base di uno specifico studio idraulico, prevedendo volumi di stoccaggio temporaneo dei deflussi, o altre soluzioni, che compensino l'accelerazione dei deflussi e la riduzione dell'infiltrazione;*
5. *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 del livello della falda, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;*
6. *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;*
7. *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;*
8. *Siano adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché lo scavo non interferisca in alcun modo con la stabilità dell'edificio esistente;*
9. *Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo la normativa vigente;*
10. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;*
11. *Gli interventi, in considerazione della sismicità della zona, dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa vigente in tema di costruzioni;*
12. *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:

13. *siano rispettate le indicazioni per gli interventi sulla vegetazione e le misure di mitigazione, non in contrasto con le prescrizioni del presente atto, riportate nell' Indagine Vegetazionale redatta dal Dr. Agr. Corrado Falcetta;*
14. *Siano preventivamente acquisite le autorizzazioni e i nulla osta, previsti dalle norme vigenti, per l'eventuale eliminazione dei singoli esemplari arborei;*

15. *Nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione dei siti di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale. Non siano 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 all.2010 – consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;*
16. *Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, la ricostituzione spontanea di quella preesistente utilizzando, per l'inerbimento, miscugli di sementi di specie a rapida scomparsa tali da permettere una successiva colonizzazione da parte delle specie autoctone;*
17. *Non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;*
18. *Al fine di ridurre il più possibile il grado di impermeabilizzazione del suolo siano utilizzate, nella realizzazione delle aree e dei percorsi pedonali, idonee pavimentazioni drenanti;*
19. *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 in attesa del riutilizzo, in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi, mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;*
20. *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 nota n. 455283 del 13.06.2019 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Area "Usi Civici, Credito e Calamità Naturali", ha comunicato, ai sensi della L.R. 3 gennaio 1986 n. 1, ex art 2, che *"preso atto che le aree interessate dall'intervento, censite in catasto al foglio di mappa n. 7, particelle 1 – 37 – 43 – 50 – 51 – 52 – 67 – 68 – 69 – 148 – 149 – 150 – 153, sono di natura privata, non soggette a gravame di uso civico, stante l'inesistenza di diritti civici, si prescinde dal rilascio del parere, in ottemperanza dell'art. 2. co. 2 della succitata legge, e, per quanto di competenza, nulla osta alla realizzazione del progetto di che trattasi che potrà, pertanto, avere libero corso"*;

CONSIDERATO che il Comune di Campagnano di Roma, con nota n. 21074 del 30.07.2019 a firma del Responsabile del Settore VI, Urbanistica – Edilizia privata – Controllo del territorio, ha comunicato, in qualità di Autorità Procedente, ai sensi del punto 9, paragrafo 1.3 dell'allegato alla DGR 169 del 05/03/2010, all'Autorità Regionale competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica, che *"il suddetto piano attuativo non necessita di richiedere il parere di assoggettabilità a VAS in quanto lo stesso è caratterizzato da intervento puntuale, consistente in una mera modifica delle destinazioni d'uso all'interno di un Piano attuativo già approvato, di fatto consistente in unico edificio già esistente e pertanto non ha un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale, non apportando modifiche sostanziali al Piano suddetto, ai sensi del punto 5, paragrafo 1.3, lettera g dell'allegato alla D.G.R. 169/2010"*;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla Variante in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica e 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 n. 661888 del 09.08.2019, allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato "A"), con la quale la predetta Area Urbanistica e Copianificazione ha espresso, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, il parere che il Piano attuativo per la realizzazione di un'area integrata direzionale, artigianale, commerciale in variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottato dal

comune di Campagnano di Roma con D.C.C. n. 19 del 11.05.2017, sia meritevole di approvazione per i motivi, con le prescrizioni, condizioni e limitazioni nella stessa riportati;
RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera "A";

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87, il Piano attuativo per la realizzazione di un'area integrata direzionale, artigianale, commerciale in variante al Piano Regolatore Generale vigente, adottato dal comune di Campagnano di Roma con D.C.C. n. 19 del 11.05.2017, per i motivi, con le prescrizioni, condizioni e limitazioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica e 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 reso con relazione n. 661888 del 09.08.2019 (che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A") e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il Piano attuativo è vistato 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, nei seguenti elaborati:

- Tav. 1 Inquadramento territoriale e urbanistico
- Tav. 2 Stato di fatto: A) planimetria generale e calcolo delle superfici e cubature;
B) Pianta piano terra;
C) Pianta piano primo;
D) Planimetria impianto fognario e verticali
(allegati progettuali del permesso di costruire n. 43 del 26/10/2004)
- Tav. 3 Proposta di Variante al PRG vigente
- Tav. 4 Proposta di intervento e planimetria generale
- Tav. 5 Planimetria nuove destinazioni d'uso (in variante al permesso di costruire n. 43 del 26/10/2004)
- Tav. 6 Opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche
- Indagine vegetazionale (Studio vegetazionale e agropedologico)
- Relazione geologica preliminare
- Schema di convenzione
- Relazione tecnica descrittiva e Norme Tecniche di Attuazione
- Documentazione catastale e atti di proprietà

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del Piano per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



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

AREA URBANISTICA, COPIANFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTÀ METROPOLITANA

Prot. 661888 del 09.08.2019

Oggetto: Comune di Campagnano di Roma (Rm).
DCC n.19 del 11/05/2017.

ALLEGATO A

Piano attuativo pe la realizzazione di un'area integrata direzionale, artigianale, commerciale in variante al PRG vigente ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987.

Parere del "settore tecnico della pianificazione comunale" ai sensi dell'art.4 della LR n.36/87: parere paesaggistico, ex art.16 Legge n.1150/1942 e art.25 LR 24/1998, parere urbanistico.

Relazione istruttoria e parere

Visti:

- la Legge n.1150 del 17/08/1942 e smi;
- il DLgs n.42 del 22/01/2004 e smi;
- la LR n.24 del 06/07/1998 e smi;
- la LR n.36 del 02/07/1987 e smi;
- la DD G08218/2018 relativa alle deleghe di competenze ai Dirigenti, la scrivente Direzione Regionale;

la richiesta inoltrata dal Comune di Campagnano di Roma con nota n.31273 del 04/07/2017, acquisita con n.450333 del 08/09/2017, e le successive integrazioni inviate in ultimo con nota n.26962 del 04/12/2018, acquisita con n.774217 del 05/12/2018, per l'approvazione regionale del piano particolareggiato in oggetto adottato in variante al PRG con DCC n.19/2017 con la procedura dell'art.4 della LR 36/1987;

i documenti amministrativi allegati alla richiesta:

- DCC n.19 del 11/05/2017 di adozione;
- Avviso di pubblicazione e deposito alla libera visione;
- Attestazione assenza osservazioni (nella richiesta di approvazione);

gli atti progettuali adottati:

- Tav.1 inquadramento territoriale e urbanistico;
- Tav.2 stato di fatto;
- Tav.3 proposta di variante al PRG vigente;
- Tav.4 proposta d'intervento e planimetria generale;
- Tav.5 planimetria nuove destinazioni d'uso (in variante al permesso di costruire n.43 del 26/10/2014);
- Tav.6 opere di urbanizzazione primaria e reti tecnologiche;
- Relazione Tecnica e Norme tecniche di attuazione;
- Schema di convenzione;
- Documentazione catastale e atti di proprietà;
- Studio agronomico;
- Relazione geologica preliminare.

i pareri e le certificazioni:

- nulla osta regionale in relazione all'inesistenza di gravami civici, espresso con nota n.455283 del 13/06/2019 della Area Usi Civici, Credito e Calamità naturali, della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca;



- parere regionale di compatibilità geomorfologica, favorevole con prescrizioni, espresso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 con DD n.G14359 del 12/11/2018 dell'Area Tutela del Territorio, della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo;
- auto valutazione di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.12 del DLgs 152/2006, espressa con nota comunale acquisita con n.631747 del 31/07/2019.

PREMESSO

Il Comune di Campagnano di Roma, in provincia di Roma, ospita circa 11.000 abitanti su un territorio di circa 4.200 ettari.

La pianificazione urbanistica è disciplinata dal Piano Regolatore Generale approvato con DGR n.12 del 10/01/1974.

Il comune ai sensi della LR 38/1999 ha adottato il DPI con DCC n.12 del 04/02/2016 e sta procedendo alle attività di formazione del PUCG attualmente in fase di valutazione ambientale strategica. Il DPI comprende la previsione di sviluppo dell'area in questione in conformità alla presente proposta.

La presente proposta riguarda un ambito in località Pavone ubicato in prossimità dello svincolo sulla SS Cassia Bis lungo il collegamento stradale al centro abitato, Via del Pavone, in prossimità della più nota località Vallelunga.

L'entrata al complesso avviene dalla Cassia Bis sulla corsia in direzione Roma, con uscita obbligata su Via del Pavone dalla quale è possibile entrare e uscire senza intersezione con la Cassia Bis.

Il PRG vigente classifica urbanisticamente l'area in Zona D industriale come introdotto con variante allo strumento urbanistico generale approvata con DGR n.2868 del 03/07/1979.

Le previsioni di PRG sono state parzialmente attuate con un piano particolareggiato esteso a parte della Zona industriale D in località il Pavone, approvato con DCC n.81 del 03/10/1979.

Il Piano Particolareggiato approvato comprende l'ambito interessato dalla presente variante, che ha una estensione di 42.777 mq circa oltre che le aree utilizzate per la realizzazione della Cassia Bis.

Su tale ambito è stato edificato, in attuazione del citato PdL, un complesso edilizio sviluppato in un unico edificio, oggi in parte ancora incompleto e allo stato rustico, con due piani fuori terra, per una superficie coperta di 14.000 mq circa ed una consistenza di 98.156 mc circa, con destinazione d'uso industriale artigianale.

L'edificio è stato realizzato con c.e. n.62 del 24/12/1979 e c.e. n.22 del 17/07/1998, con relative varianti in corso d'opera, modificato con diffornità legittimate con p.c. in sanatoria n.43 del 26/10/2004.

Il nuovo piano particolareggiato consiste nella pianificazione della ristrutturazione urbanistica dell'area con cambio della destinazione d'uso di parte del complesso industriale e conseguente riclassificazione urbanistica.

Oltre alla parziale modifica della destinazione d'uso da industriale a direzionale commerciale e turistico ricettive il piano in esame propone l'adeguamento dell'assetto delle aree esterne provvedendo al soddisfacimento del fabbisogno standard dovuto alle destinazioni d'uso di nuova introduzione rispetto alle originarie previsioni di PdL che individuava 17.000 mq di aree destinate ad urbanizzazioni primarie di cui 5.600 mq a parcheggi.

Le previsioni di PRG e dello strumento attuativo originario non consentono le destinazioni proposte e quindi il piano particolareggiato viene approvato in variante sia alle disposizioni generali che a quelle attuative già approvate.

La procedura avviata è quella dell'art.4 della LR 36/1987 ritenendola idonea ancorché riferita ad un intervento puntuale di fatto consistente in interventi concentrati in un solo edificio, proponendo modifiche di destinazioni d'uso rispetto alle previsioni di uno strumento attuativo già approvato, anche se decaduto, non rientranti nelle fattispecie previste negli artt. I e Ibis della stessa legge regionale.

Lo strumento attuativo è stato adottato con DCC n.19 del 11/05/2017 avverso la quale il Comune dichiara non aver ricevuto osservazioni.



CONSIDERATO

– Aspetti urbanistici

Il progetto proposto ha come obiettivo la ristrutturazione urbanistica di un'area industriale, con estensione di circa 4 ettari, sulla quale è stato legittimamente edificato un edificio di cui si prevede la parziale conversione con opere di sistemazione di tipo edilizio e funzionale del corpo di fabbrica, con la razionalizzazione e la riqualificazione degli spazi esterni in modo che risultino adeguati alla diversa destinazione d'uso del complesso garantendo il soddisfacimento dei servizi sia standard pubblici per parcheggi e verde sia per parcheggi privati integrando quelli originariamente determinati nell'originario piano particolareggiato.

Di fatto l'intervento proposto è un intervento locale di tipo edilizio progettato attraverso uno strumento attuativo in variante a quello già approvato e completato al fine di introdurre destinazioni d'uso non previste nel PdL e nel PRG per la zona urbanistica in questione.

La superficie lorda complessiva del fabbricato su due piani è di 27.949 mq circa.

La originaria consistenza edilizia viene quantitativamente mantenuta inalterata sottoponendo l'edificio già realizzato a ristrutturazione con modifiche funzionali all'inserimento di nuove attività consistenti in **locali commerciali, servizi amministrativi, servizi alla persona, servizi turistico ricettivi, servizi sportivi, sale congressi, locali artigianali, uffici e studi professionali, impianti di distribuzione carburanti e servizi accessori, abitazione custode e / o di rappresentanza, spazi di relazione.**

Gli spazi esterni vengono rifunzionalizzati al fine di consentire la corretta dotazione di parcheggi pubblici e privati determinati in base alle diverse destinazioni d'uso e la realizzazione della viabilità di servizio.

L'area al quale si estende lo strumento attuativo di circa 42.777 mq viene quindi riclassificata introducendo una specifica sottozona produttiva mista definita D* "area integrata direzionale artigianale commerciale".

All'interno della specifica sottozona D* viene indicato un comparto classificato come sottozona VP* verde privato sportivo, di limitata potenzialità ricadendo all'interno della fascia di rispetto stradale.

La specifica sottozona di nuova introduzione si attua con gli indici ed i parametri che lo strumento attuativo introduce, non avendo riscontro nel PRG, con NTA specifica in variante al PRG.

Il piano è supportato da convenzione che prevede, a carico del proprietario, l'adeguamento dell'urbanizzazione primaria, la cessione bonaria e gratuita degli standard integrativi, la realizzazione la cessione o l'uso di spazi da destinare ad uffici pubblici per 1.807 mq.

In breve la variante propone rispetto alle NTA di PRG una norma che stabilisce diversamente alcuni parametri per l'attuazione indiretta, tramite il presente piano, della sottozona D* con le destinazioni d'uso indicate in progetto:

Parametro	PRG/PdL il Pavone	PPE in variante al PRG
Aree pubbliche a standard		In base alle diverse destinazioni DM 1444/68
Aree a parcheggio	10% S totale	
Parcheggi privati		In base alle diverse destinazioni Legge 765/67 e LR 33/97
Altezza massima	9,00 m	9,00 m
Superficie coperta max	30%	30%
Lotto minimo	5.000 mq	5.000 mq
Distacco minimo dai confini	10,00 m	10,00 m
Distacco minimo dal filo stradale:		
a) da strade destinate al traffico dei veicoli per il collegamento esterno	10,00 m	5,00 m
b) dalla SS Cassia Veientana	40,00 m	30,00 m
c) dalla SP Sacrofano Cassia	20,00 m	20,00 m



A titolo indicativo, il progetto, al quale si rinvia per ogni valore prescrittivo, prevede:

Sup. lorda artigianale complessiva	420,80 mq
Sup. lorda destinato ad uso direzionale commerciale	13.728,00 mq
Sup. aree per soddisfacimento standard	14.148,80 mq

(di cui 1.807,00 mq uffici comunali ed il resto 70% a parcheggi e 30% a verde pubblico).

Le opere di urbanizzazione primaria saranno integrate e realizzate a carico del privato che le cederà gratuitamente alla loro realizzazione secondo apposita convenzione.

Le modifiche apportate e non supportate da specifici riferimenti normativi dovranno essere condivise ed autorizzate in particolare dall'ente gestore della strada Cassia bis Veientana in quanto comportanti, tra l'altro, la riduzione della profondità della fascia di rispetto prevista nel vigente PRG e della previsione all'interno di essa di un'area sulla quale realizzare una stazione di rifornimento carburanti con annessi servizi.

In merito alle questioni ambientali.

Si rileva che il Comune, con nota acquisita con prot.n.517915 del 04/07/2019, ha inviato alla Autorità regionale competente la comunicazione di esclusione dalla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi del DLgs 152/2006, riguardo alla quale la stessa Autorità ha espresso le proprie considerazioni con nota n.573395 del 18/07/2019, ritenendo necessario ridefinire la comunicazione stessa.

Il Comune con nota acquisita con n.631747 del 31/07/2019 ha specificato, come richiesto, le motivazioni di autovalutazione di non assoggettabilità a VAS ai sensi della DGR 169/2010 in virtù dell'art.1 c.147 della LR 12/2011.

Si ritiene di dover escludere dal progetto le aggregazioni funzionali in "centro commerciale", come definito nel DLgs 114/1998, che costituisce obbligo di sottoporre il progetto esecutivo a verifica di assoggettabilità a VIA, da cui deriverebbe l'obbligo di verifica di assoggettabilità a VAS dello strumento urbanistico attuativo che lo prevede costituendone quadro di riferimento, in virtù dell'art.6, c.6.d) e c.2.a), e dell'allegato IV alla parte seconda del DLgs 152/2006.

In merito alle questioni geomorfologiche.

Preso atto della idoneità di suoli alle trasformazioni proposte, anche in considerazione che trattasi di mutamento di destinazione d'uso in edificio preesistente, si rileva che il parere regionale espresso con DD n.G14359 del 12/11/2018 riporta indicazioni prescrittive sia in merito agli aspetti geologici che a quelli vegetazionali, le quali devono intendersi fatte salve e confermate dalle presenti considerazioni urbanistiche.

In merito alla disponibilità delle aree.

Le aree risultano private, non gravate da uso civico, come attestato dal Comune ai sensi della LR 1/1986.

In merito alle questioni igienico sanitarie.

L'area d'intervento risulta urbanizzata, si rileva altresì al fine del mutamento della destinazione d'uso in variante al PRG non risulta pervenuto il parere igienico sanitario che la ASL territorialmente competente dovrebbe esprimere su istanza nell'esercizio delle proprie verifiche ai sensi dell'art.20/f della Legge 833/1978.

Si ritiene doveroso che gli aspetti igienico sanitari siano definiti prima dell'attuazione del piano particolareggiato provvedendo sia dal punto di vista documentale che procedurale ove necessario.



– Aspetti paesaggistici

Il contesto nel quale si inserisce l'intervento ricade in un settore periferico del territorio comunale, strategicamente localizzato in fregio alla viabilità di livello regionale SS Cassia Bis, in prossimità dello svincolo con la SP10a, Via del Pavone, che conduce al centro urbano.

Nelle immediate vicinanze, in Via Pian del Cece, si rileva la presenza di un nucleo destinato ad attività produttive e deposito.

Nell'ambito d'intervento le previsioni del PRG, approvate con DGR n.12 del 10/01/1974, nonché il PdL originario, approvato con DCC n.81 del 03/10/1979, non risultavano sottoposti a vincoli paesaggistici.

Lo strumento attuativo, adottato DCC n.19 del 11/05/2017, risulta invece sottoposto a vincolo paesaggistico ricognitivo disposto per legge e introdotto dalla adozione del PTPR efficace in salvaguardia, ed è quindi soggetto al parere paesaggistico ai sensi del combinato disposto dell'art.16 della Legge 1150/1942 e dell'art.25 della LR 24/1998.

L'ambito rientra nel vigente PTP n.4 Valle del Tevere, approvato con la LR 24/1998 con DGR n.4474 del 30/07/1999, il quale non rileva vincoli paesaggistici sulle aree in questione.

Non sono presenti vincoli derivanti dalla presenza di usi civici come da attestazione comunale e conseguente nulla osta regionale prot.n.455283 del 13/06/2019.

Il PTPR adottato con DGR n.556/2007 e DGR n.1025/2007, introduce su parte dell'ambito d'intervento un vincolo ricognitivo ex art.134 c1 lett.c) del DLgs 152/2006, in corrispondenza dell'antico tracciato della Cassia e della sua fascia di rispetto riconosciute come aree d'interesse archeologico:

bene tipizzato appartenente alla tipologia dei "beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri".

Le trasformazioni ricadenti nell'area vincolata sono limitate dalla disciplina di tutela vincolo che nella fattispecie è contenuta nell'art.45, nonché nell'art.41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) dello stesso, delle NTA del PTPR adottato.

Il PTPR individua l'ambito in questione come insediamento urbano e disciplina l'area come paesaggio degli insediamenti urbani, in modo non prescrittivo non sussistendo il vincolo dichiarativo.

In tali aree è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica, di impianti per l'erogazione di carburanti ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela.

Gli interventi proposti consistono nella parziale modifica delle originarie previsioni di trasformazione del PRG che risultano già attuate localizzando nella fascia di rispetto le aree a parcheggio e un'area per la realizzazione di un impianto carburanti. L'edificio risulta al limite della fascia di rispetto ma esterno alla stessa.

Le nuove sistemazioni che ricadono nel paesaggio urbano già edificato risultano compatibili limitatamente alle sistemazioni esterne e non compatibili per la previsione dell'area carburanti che potrà essere realizzata solo rinviando al processo esecutivo l'eventuale proposta di deroga ai sensi dell'art.18ter della LR 24/1998.

Pertanto le presenti valutazioni paesaggistiche generali sullo strumento attuativo, in particolare la possibilità di realizzare un impianto carburanti, comportano la successiva analisi di dettaglio in fase esecutiva dei singoli interventi ricadenti nelle aree vincolate che dovranno essere sottoposti ad autorizzazione ai sensi dell'art.146 del DLgs 152/2006, con parere della competente Soprintendenza archeologica per le nuove costruzioni come stabilito nell'art.13 della LR 24/1998.



CONCLUSIONI

Il Piano attuativo per la realizzazione di un'area integrata direzionale, artigianale, commerciale adottato dal Comune di Campagnano di Roma con DCC n.19 del 11/05/2017 in variante al PRG vigente ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987, si presenta meritevole di essere assentito

sotto il profilo paesaggistico in quanto proposto in conformità alle disposizioni del vigente PTP n.4 e del PTPR adottato, in regime di salvaguardia, in relazione alla presenza ed alla rilevanza dei beni archeologici nell'ambito del consolidato contesto già edificato del complesso produttivo in località il Pavone,

sotto il profilo urbanistico in quanto trattasi di modifiche essenzialmente riconducibili a mutamenti di destinazione d'uso dell'edificio già edificato con le riserve meglio espresse nel considerato sulla destinazione dell'area riservata all'impianto di distribuzione carburanti,

alle seguenti condizioni:

- le opere ricadenti nella fascia di rispetto di interesse archeologico sono oggetto di autorizzazione ai sensi dell'art.146 del DLgs 152/2006, con parere della competente Soprintendenza archeologica per le nuove costruzioni come stabilito nell'art.13 della LR 24/1998 e nell'art.41 delle NTA del PTPR adottato;
- la edificazione dell'impianto carburanti nell'area prevista dallo strumento attuativo risulta una previsione non conforme alla disciplina di tutela, e potrà essere rivalutata solo in fase esecutiva se il progetto, previo SIP, verrà ritenuto accoglibile in deroga ai sensi dell'art.18ter c.1 lett.b) della LR 24/1998;
- sia, pertanto, esclusa dalle modifiche alla programmazione delle destinazioni interne al piano particolareggiato l'attuazione diretta sull'area specificatamente indicata per la realizzazione dell'impianto di distribuzione carburanti senza la previa redazione del SIP e l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del DLgs 42/2004 da ottenersi eventualmente in deroga ai sensi dell'art.18 ter della LR 24/1998;
- sia esclusa, in fase di progettazione esecutiva, la possibilità di aggregazione degli esercizi commerciali in "centro commerciale" come funzionalmente definito nel DLgs 114/1998 senza la previa verifica di assoggettabilità alla VIA ai sensi dell'art.6, c.6.d) e c.2.a), e dell'allegato IV alla parte seconda del DLgs 152/2006, che avrebbe presupposto l'espletamento della verifica di assoggettabilità a VAS;
- la progettazione esecutiva deve contenere la dettagliata relazione e le chiare indicazioni relative all'adeguamento delle aree e dei manufatti per l'abbattimento delle barriere architettoniche in relazione alle nuove destinazioni d'uso introdotte dal piano particolareggiato;
- sia rilasciato il parere per gli aspetti igienico sanitari dalla competente ASL ai sensi dell'art.20/f della Legge 833/1978, prima del rilascio dei titoli abilitativi in attuazione del piano particolareggiato in variante al PRG;
- sono fatti salvi i pareri già rilasciati in relazione alle modifiche introdotte dal nuovo piano particolareggiato e le prescrizioni in essi contenuti.

Il Funzionario
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente dell'Area
f.to (arch. Gianni Gianfrancesco)



Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale, ritiene di poter esprimere per gli aspetti paesaggistici ai sensi e con gli effetti dell'art.16 della Legge 1150/1942 e dell'art.25 della LR 24/1998, nonché per gli aspetti urbanistici ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987,

PARERE FAVOREVOLE

in ordine al Piano attuativo per la realizzazione di un'area integrata direzionale, artigianale, commerciale adottato dal Comune di Campagnano di Roma con DCC n.19 del 11/05/2017 in variante al PRG vigente ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987, con le prescrizioni e le limitazioni elencate nelle conclusioni.

I progetti esecutivi del Piano così assentito, limitatamente agli interventi ricadenti nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettati alla autorizzazione ai sensi dell'art.146 del Codice, provvedendo per la nuova edificazione al contestuale parere della competente Soprintendenza archeologica.

Il presente parere non costituisce legittimazione di opere eventualmente già eseguite in assenza di valido titolo abilitativo o non conformi a titoli già rilasciati.

Il Funzionario
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente dell'Area
f.to (arch. Gianni Gianfrancesco)

Il Direttore Vicario
f.to (arch. Gianni Gianfrancesco)