

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 4 dicembre 2018, n. 760

Comune di Rignano Flaminio (Rm). Variante al Piano Regolatore Generale denominata "Nuclei insediativi a bassa densita' in localita' Cantalamessa". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 24.02.2015. Approvazione con modifiche e prescrizioni.

OGGETTO: Comune di Rignano Flaminio (Rm).

Variante al Piano Regolatore Generale denominata “Nuclei insediativi a bassa densità in località Cantalamessa”.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 24.02.2015.

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;

PREMESSO che il Comune di Rignano Flaminio (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 5041 del 05.10.1999;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 24.02.2015 con la quale il Comune di Rignano Flaminio ha adottato la Variante in oggetto;

PRESO ATTO che, a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione formulata d’Ufficio dal Settore 3, Pianificazione Territoriale Urbanistica, Edilizia Privata – Toponomastica del Comune di Rignano Flaminio;

VISTA la deliberazione consiliare n. 18 del 14.04.2016 con la quale il Comune di Rignano Flaminio ha controdedotto alla sopra citata osservazione d’Ufficio ed ha, inoltre, recepito le prescrizioni riportate nel provvedimento di esclusione dalla procedura di VAS provvedendo ad adottare alcuni elaborati grafici ad integrazione e modifica delle tavole progettuali, di cui alla D.C.C. 4/205, a seguito dell’accoglimento della citata osservazione e del recepimento delle prescrizioni in materia di VAS;

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. 262/2 reso nella seduta del 31.05.2018, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione, con le modifiche e le prescrizioni, nello stesso riportate, da introdursi d’ufficio ai sensi dell’art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

CHE con nota n. 592292 del 28.09.2018 lo stesso C.R.p.T. ha trasmesso al Comune di Rignano Flaminio copia del suddetto Voto n. 262/2 del 2018 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 46 del 16.10.2018, trasmessa con nota n. 2442 del 29.10.2018 e acquisita al protocollo regionale con n. 692982 in data 06.11.2018, con la quale il Comune di Rignano Flaminio ha recepito le modifiche d’Ufficio indicate nel Voto, espresso dal C.R.p.T., n. 262/2/2018;

VISTA la determinazione n. G00204 del 16.01.2015 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, sulla Variante al PRG per nuclei insediativi a bassa densità in loc. Cantalamessa. Fasc. 9164, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:*

1. *Come indicato nella Carta di Idoneità Territoriale dello studio geologico, nell'area della Variante, classificata come Idonea con prescrizioni, per le elevate acclività dei terreni, in fase di realizzazione dei nuovi fabbricati previsti dovranno essere eseguiti interventi di riprofilatura e addolcimento delle pendenze, per prevenire fenomeni di ruscellamento superficiale in corrispondenza delle aree di sedime di eventuali strutture. In quest'area dovrà essere compresa una fascia di 50 metri dall'alveo del fosso Cerasolo destinata solo ad attività agricola per la tutela e salvaguardia della vegetazione esistente;*
2. *Le acque meteoriche corrivanti dovranno essere efficacemente allontanate e condottate al reticolo idrografico superficiale onde evitare fenomeni erosivi e/o di ristagno in prossimità dei lotti;*
3. *In fase esecutiva siano realizzate indagini geognostiche nelle porzioni di terreno interessate alle nuove costruzioni che dovranno consentire di valutare puntualmente, sulla base delle scelte di progetto, i caratteri geomeccanici, geotecnici e geoidrologici dei terreni affioranti;*
4. *Sia attentamente verificata la presenza di terreni di ricoprimento eluvio-colluviali e depositi di riporto e detritici, con mediocri caratteristiche geomeccaniche e bassa capacità portante;*
5. *Il piano di fondazione dei nuovi edifici dovrà essere impostato su terreni dotati di buone caratteristiche portanti;*
6. *Sia eseguita una attenta valutazione della stabilità dei fronti di scavo e, se necessario, siano realizzate opportune opere di contenimento degli scavi e dei rilevati ottenuti;*
7. *Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde in relazione agli scarichi fognari e per i nuovi insediamenti è vietato lo smaltimento diretto delle acque reflue nel terreno, privilegiando l'adozione di sistemi di smaltimento con fitodepurazione;*
8. *La progettazione delle opere sia realizzata nel rispetto delle normative sismiche vigenti;*
9. *Siano osservate le indicazioni del Dott. Agr. Franco Milito che non sono in contrasto con quanto specificato di seguito;*
10. *Tutta la superficie dell'area non interessata dalle costruzioni e dalla viabilità sia drenante e vegetata al fine di minimizzare la perdita di suolo e la riduzione dell'infiltrazione oltre che ritardare la saturazione idrica del terreno;*
11. *Sia privilegiata, per la vegetazione erbacea prevista nella realizzazione del verde, anche per quella tra i fori e gli interstizi degli elementi dei percorsi pedonali, la ricostituzione spontanea di quella preesistente. In alternativa si proceda alla semina di piante erbacee utilizzando il fiorume raccolto nelle zone contigue al sito dell'intervento;*
12. *Siano eliminati, nell'impianto ex novo di specie vegetali i rischi di inquinamento genetico di quelle autoctone presenti nelle aree limitrofe, attraverso le seguenti soluzioni alternative:*
 - *Reperimento in vivai di specie appartenenti a popolazioni di piante locali selezionate, in base alle caratteristiche fisiche del sito e ai fattori di stress presenti, tra quelle riportate di seguito; *Ostrya carpinifolia, Carpinus orientalis, Quercus cerris, Quercus pubescens, Quercus ilex, Ulmus minor, Prunus mahaleb, Malus sylvestris, Cercis siliquastrum, Laburnum anagyroides, Celtis australis, Fraxinus ornus, Acer monspessulanum, Juniperus communis, Prunus spinosa, Rosa sempervirens, Rosa canina, Crataegus monogyna, Cytisophyllum sessilifolium, Emerus majus subsp. emeroides (Coronilla emerus), Ligustrum vulgare, Cornus sanguinea, Cornus mas, Buxus sempervirens, Ligustrum vulgare, Viburnum opulus, Hedera helix, Clematis vitalba, Smilax aspera;**

- *Utilizzo di specie alloctone per le quali non è riconosciuto nessuno stato di invasività (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) e alberi da frutto locali nel caso in cui la soluzione a) non sia attuabile;*

13. *Nell’ impianto ex novo di specie vegetali, siano privilegiate quelle resistenti alle fitopatie, a bassa esigenza idrica e che non necessitino di ripetuti interventi di manutenzione;*

14. *Sia previsto un programma dedicato alla conservazione e/o realizzazione ex-novo del verde che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e preveda gli interventi di gestione per guidare il processo di evoluzione spontanea della vegetazione, le piante da impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma rigidamente legato ai periodi di utilizzo del materiale vegetale, l’utilizzo di fertilizzanti naturali, un piano di manutenzione per la gestione del verde di nuovo impianto, ecc;*

VISTA la nota datata 26.01.2015 con la quale il Responsabile dell’Area 3, Pianificazione Territoriale Urbanistica, Edilizia Privata – Toponomastica del Comune di Rignano Flaminio ha certificato che “..l’area oggetto di intervento, relativa alla Variante al Piano Regolatore Generale Vigente ai sensi della Legge n. 1150/1942 – Nuclei Insediamenti a Bassa Densità, ubicata in Rignano Flaminio Località Cantalamessa e distinta nel N.C.T. al Foglio 1 Particelle 327 – 360 – 262 – 326 – 339 – 323 – 324 – 321 – 322, non risulta compresa negli elenchi dei terreni di questo Comune gravati da Diritti di Uso Civico”;

VISTA la nota n. 45634 del 01.09.2015 con la quale la ASL Roma F, Dipartimento di Prevenzione UOS SISPF4 ha espresso per quanto di competenza, ai sensi dell’art. 20 lettera f della L. 833/78, “parere igienico-sanitario favorevole” relativamente alla Variante in argomento:

VISTA la determinazione n. G03225 del 04.04.2016 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti ha espresso, ai sensi dell’art. 12 del D.lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS relativamente alla Variante al Piano Regolatore Generale, ai sensi della Legge n. 1150/1942, denominata “Nuclei Insediativi a Bassa Densità in località Cantalamessa” nel Comune di Rignano Flaminio (Rm) secondo le risultanze e con le prescrizioni, di seguito riportate, di cui alla relazione istruttoria formulata dall’Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della predetta determinazione:

1) *In relazione agli aspetti normativi, nelle successive fasi procedurali la Variante dovrà essere oggetto di specifiche determinazioni da parte dell’A.C., verificando la coerenza e la conformità degli interventi proposti dandone espliciti riferimenti normativi di cui alla Legge n.1150/1942 e acquisendo tutti i pareri previsti dalla vigente normativa;*

2) *Dal punto di vista paesaggistico le aree indicate a forte pendenza (20-30 %) nel Rapporto Preliminare e nell’allegato elaborato geomorfologico (carta idoneità territoriale), nonché tutte le aree a valle di quest’ultime, prossime al Fosso del Cerasolo, limitrofe ad aree tutelate, dovranno essere salvaguardate evitando qualsiasi tipo di edificazione sulle stesse, eliminando dunque qualsiasi intervento di riprofilatura dei versanti finalizzati a nuove edificazioni eventualmente previsti in tali aree. Dovranno inoltre essere rispettate sia in fase di progettazione che in fase di realizzazione le fasce di rispetto da depuratore e sorgente presenti nel Comune di Sant’Oreste (pozzo idrico e impianto di depurazione in Località Fontane Nuove a servizio degli immobili della zona e zone limitrofe, attualmente gestiti dalla Soc. Acea ATO 2);*

3) *In relazione alle dotazioni degli standard ex D.M.1444/68, ed in generale nelle zone da destinare ai servizi, sia garantita la dotazione minima prevista dal citato Decreto, assicurando altresì l’adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione pubblica tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche, anche con riferimento a quanto indicato nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 art 16 comma 4 d-ter (lettera aggiunta dalla legge n.164 del 2014 art. 17 comma 1 lettera a);*

4) In merito alla accessibilità degli standard e di tutti gli spazi pubblici, dovrà essere preso in debita considerazione il D.P.R. 503/96 (Titolo II, artt. 3-11), al fine di prevedere la realizzazione di spazi fruibili anche da persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, assicurando altresì l'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi al fine di garantire la relativa effettiva utilizzazione;

5) La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata in generale nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In particolare, i nuovi edifici dovranno essere serviti oltre che dalla prevista rete fognaria anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che potrà essere costituito dall'allaccio al depuratore comunale esistente, che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà verificata la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze e la possibilità di utilizzo dei pozzi senza la compromissione della falda. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D.Lgs. 152/2006 s.m.i.);

6) In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico dovranno essere adottate le migliori tecnologie di efficienza e risparmio energetico come previsto dalle Norme di Attuazione 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;

7) In relazione al punto precedente, al fine di limitare gli impatti relativi alla componente aria e fattori climatici legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la realizzazione di edifici dovrà dunque avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii. alle Classi Energetiche A+ ovvero A (cfr. L.R. 27 Maggio 2008, n. 6). Inoltre dovranno essere adottati opportuni accorgimenti costruttivi degli edifici finalizzati a ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;

8) In relazione alla necessità di contenere l'inquinamento da rumore, all'interno degli ambienti abitativi si richiama il rispetto del DPCM 05/12/1997 per la determinazione e la verifica dei requisiti acustici passivi degli edifici e la previsione di adeguate schermature ad eventuali sorgenti sonore laddove necessarie. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione;

9) Nelle successive fasi di progettazione e realizzazione dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni indicate nella Determinazione n. G00204 del 16/01/2015, parere favorevole ai soli fini del D.P.R. n. 380/2001 (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") dall'Area Difesa del Suolo Regionale;

10) La raccolta delle acque meteoriche dovrà essere separata da quella di raccolta delle acque nere anche al fine di consentirne il relativo riutilizzo per usi consentiti. A tale riguardo gli elaborati progettuali dovranno riportare l'indicazione delle misure che si intendono adottare per detto riuso. Il naturale deflusso delle acque non deve essere compromesso dalla realizzazione dell'opera. La capacità e portanza dei fossi principali e secondari dell'area deve essere sempre garantita e/o adeguata qualora vi sia la necessità. Dovranno essere adottate soluzioni progettuali che consentano la riduzione delle superfici impermeabili e l'aumento dello scambio tra suolo e sottosuolo nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica;

11) L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi;

12) Nelle aree destinate a verde pubblico, e/o verde di arredo, le quali svolgono un'importante funzione ambientale oltre che ricreativa, siano previste opere e soluzioni che tendano a garantire le condizioni morfologiche e vegetazionali delle aree medesime, privilegiando specie arbustive ed arboree acclimatate per l'area, e prevedendo opere di rimboschimento qualora espiantate. I criteri di progettazione di questi spazi verdi, oltre che le modalità di realizzazione e gestione, dovranno rispettare le prescrizioni riportate nella Determinazione n. G00204 del 16/01/2015 dell'Area Regionale Difesa del Suolo, nonché di quanto riportato nell'indagine vegetazionale e nella carta d'idoneità a firma del Dott. Agr. Franco Milito. In merito a tale aspetto dovrà essere verificata preliminarmente dal punto di vista qualitativo e quantitativo la vegetazione arborea e arbustiva attualmente presente nell'area anche ai fini dell'eventuale applicazione dell'art. 14 del Regolamento Regionale 18 aprile 2005 n.7, per il quale si dispone il rimboschimento compensativo nei casi in cui sia prevista la trasformazione di un'area boschiva o assimilata, come definite dall'art. 4 della L.R. 28 Ottobre 2002 n. 39 "Norme in materia di gestione delle risorse forestali";

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

14) Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti e/o acquisiti;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del C.R.p.T. reso con Voto n. 262/2 del 31.05.2018 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A";

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare la Variante al Piano Regolatore Generale denominata "Nuclei insediativi a bassa densità in località Cantalamessa" adottata dal Comune di Rignano Flaminio (Rm) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 24.02.2015, secondo i motivi, con le modifiche e le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 262/2 del 31.05.2018 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A" e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati nonché a quelli delle altre amministrazioni competenti per materia acquisiti nel corso del procedimento.

L'osservazione è decisa in conformità a quanto riportato nell'Allegato "A" del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale Direttore della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica nei seguenti elaborati:

Elaborati di cui alla D.C.C. n. 4 del 24.02.2015:

- TAV. A/TEC/1 – Inquadramento territoriale.
- TAV. A/TEC/2 – Inquadramento territoriale su base aerofotogrammetrica.
- TAV. A/TEC/3.1 – Piano Territoriale Paesistico (PTP).

- TAV. A/TEC/3.2 – Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).
- TAV. A/TEC/3.3 – Piano Territoriale Provinciale Generale (PTPG).
 - TAV. A/TEC/4.1: Elaborato denominato: “Elaborati agronomici – “Modifiche di parte della documentazione a seguito della richiesta di chiarimenti prot. n. GR/03/43/522840 del 23/09/2014” contenente:
 - Tav. A/TEC/4. 1d: Elaborati agronomici: Relazione tecnica Loc. Cantalamessa - (contenente gli elaborati indicati nell’elenco “Allegati”).
 - Tav. A/TEC/4. 1a: Elaborati agronomici: Carta dell’Uso del Suolo Loc. Cantalamessa.
 - Tav. A/TEC/4. 1b: Elaborati agronomici: Carta della Classificazione Agronomica dei Terreni Loc. Cantalamessa.
 - Tav. A/TEC/4. 1c: Elaborati agronomici: Carta dell’Idoneità Territoriale Loc. Cantalamessa.
- TAV. A/TEC/4.2 Elaborato denominato: “Elaborati geomorfologici. “Documento modificato ed integrato rispetto alla documentazione consegnata al Comune di Rignano con prot. n. 61/14 del 25.07.2014” (contenente gli elaborati indicati nell’elenco “Allegati”).
- TAV. A/TEC/5 – Planimetria Stato di Fatto.
- TAV. A/TEC/6 – Individuazione dei vincoli esistenti.
- TAV. P/TEC/3 – Standard urbanistici.
- Elaborato denominato: “Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS (ai sensi dell’art. 12 del DLgs 152/2006 e ss.mm.ii).

Elaborati di cui alla D.C.C. n. 18 del 14.04.2016:

- TAV. P/TEC/1 – Variante puntuale di PRG. - P.R.G. vigente e proposta di variante – Zonizzazione_modifiche e integrazioni.
- TAV. P/TEC/1bis – Variante puntuale di PRG. - P.R.G. vigente e proposta di variante – NTA_modifiche e integrazioni.
- TAV. P/TEC/4 – Relazione descrittiva. Modifiche e integrazioni.
- TAV. P/TEC/5 – Opere di urbanizzazione relative alla rete idrica e fognaria e misure di salvaguardia delle risorse idriche.
- TAV. A/TEC/6bis – Individuazione delle fasce di rispetto ricadenti sull’area oggetto della Variante di componenti territoriali esterne al perimetro della variante stessa.

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

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n.262/2 del 31 maggio 2018

Relatore

Arch. Fabio Bisogni

OGGETTO: Comune di RIGNANO FLAMINIO (RM).
Variante urbanistica al vigente PRG denominata: "Nuclei insediativi a bassa densità in località Cantalamessa
Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

IL COMITATO

PREMESSO

Con nota n. 10838 del 25/05/2016, assunta al protocollo di questa Direzione il 27/05/2016 al n. 281483, il Comune di Rignano Flaminio (RM) ha trasmesso gli atti relativi alla Variante di P.R.G. in oggetto, ai sensi della Legge n. 1150/42.

Con nota n. 281483 del 28/06/2016, l'Ufficio di Staff del Direttore Territorio Urbanistica e Mobilità ha trasmesso alla scrivente Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana gli atti ed elaborati relativi alla variante di cui trattasi.

Gli atti amministrativi e tecnici trasmessi sono i seguenti:

1. Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 24 febbraio 2015 di adozione della variante.
2. Allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. 4 del 24 febbraio 2015, trasmessi con nota prot. 10838 del 25/05/2016:
 - TAV. A/TEC/1 – Inquadramento Territoriale.
 - TAV. A/TEC/2 – Inquadramento territoriale su base aerofotogrammetrica.
 - TAV. A/TEC/3.1 – Piano Territoriale Paesistico.
 - TAV. A/TEC/3.2 – Piano Paesistico Regionale.
 - TAV. A/TEC/3.3 – Piano territoriale Provinciale Generale (PTPG).
 - TAV. A/TEC/4.1 – Elaborati agronomici - integrazioni a seguito della nota GR/03/43/522840 del 23/09/2014.
 - TAV. A/TEC/4.2 – Elaborati geomorfologici.
 - TAV. A/TEC/5 – Planimetria Stato di Fatto.
 - TAV. A/TEC/6 – Individuazione dei vincoli esistenti.
 - TAV. P/TEC/1 – Variante puntuale di PRG.
 - TAV. P/TEC/1bis – Piano Regolatore Generale vigente e proposta di variante alle NTA.
 - TAV. P/TEC/2 – Variante puntuale di PRG.
 - TAV. P/TEC/3 – Standard urbanistici.
 - TAV. P/TEC/4 – Relazione descrittiva
 - Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità dell'art. 12 del DLgs 152/2006.
3. Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 14 aprile 2016 di controdeduzioni alle osservazioni alla variante urbanistica.
4. Allegati alla Delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 14 aprile 2016:
 - TAV. P/TEC/1 – PRG vigente e proposta di variante – Zonizzazione_modifiche e integrazioni.
 - TAV. P/TEC/1bis – PRG vigente e proposta di variante – NTA_modifiche e integrazioni.
 - TAV. P/TEC/2 – Scheda Progetto_modifiche e integrazioni (**Stralciata dal Comitato in sede di discussione**)



- TAV. P/TEC/4 – Relazione Descrittiva modifiche e integrazioni.
 - TAV. P/TEC/5 – Opere di urbanizzazione relative alla rete idrica e fognaria e misure di salvaguardia delle risorse idriche.
 - TAV. A/TEC/6bis – Individuazione delle fasce di rispetto ricadenti all'interno dell'area oggetto della Variante di componenti territoriali esterne al perimetro della variante stessa.
5. Avviso di deposito degli atti in libera visione presso la Segreteria Comunale (nota dell'11/03/2015).
 6. Certificato di avvenuto deposito degli atti per la presa visione (prot. 10832 del 25/05/2016) e contestuale presa d'atto di n. 1 Osservazione d'Ufficio e dell'assenza di Osservazioni da parte dei cittadini.
 7. Osservazione d'Ufficio (prot. 8026 del 07/05/2015).
 8. Manifesto affisso.
 9. Attestazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio (prot. 10898 del 26/05/2016) della Delibera n. 4 del 24/02/2015 e contestuale presa d'atto di assenza di osservazioni.
 10. Attestazione di avvenuta pubblicazione all'Albo Pretorio dell'Avviso di Deposito (prot. 10900 del 26/05/2016) e contestuale presa d'atto di assenza di osservazioni.
 11. Determina n. G03225 del 04/04/2016 dell'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti.
 12. Determina n. G00204 del 16/01/2015 dell'Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative.
 13. Certificazione comunale relativa agli Usi Civici del 26/01/2015.
 14. Parere igienico sanitario dell'ASL Roma F rilasciato con nota n. 45634 dell'01/09/2015.

ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA

Gli atti ed elaborati costituenti la variante al PRG denominata "*nuclei insediativi a bassa densità in località Cantalamessa*", sono stati regolarmente pubblicati in libera visione al pubblico al Palazzo Comunale per 30 giorni consecutivi dal 13/03/2015, e nel periodo intercorso tra il 13/03/2015 e l'11/05/2015 (30+30), per la presentazione delle osservazioni ed opposizioni dai soggetti a ciò legittimati.

Nel predetto periodo non sono pervenute Osservazioni all'Amministrazione Comunale da parte dei soggetti aventi diritto, ad eccezione di una (1) Osservazione formulata d'Ufficio dal Responsabile del Settore 3, (prot. 8026 del 07/05/2015) finalizzata a recepire le richieste di modifica e integrazione acquisite nel corso della verifica ad assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica

Con Delibera n. 18 del 14/04/2016 il Consiglio Comunale ha approvato la proposta di deliberazione n. 167 del 07/06/2016, accogliendo l'Osservazione d'Ufficio presentata dalla Struttura Tecnica Comunale, e contestualmente ha sia recepito le prescrizioni riportate nel provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a VAS (D.D. n. G03225 del 04/04/2016) e sono stati approvati gli elaborati tecnico amministrativi di seguito elencati, che integrano e modificano le tavole progettuali in accoglimento della citata osservazione, recependo le prescrizioni ottenute in sede di V.A.S. :

- TAV. P/TEC/1 – PRG vigente e proposta di variante – Zonizzazione_modifiche e integrazioni.
- TAV. P/TEC/1bis – PRG vigente e proposta di variante – NTA_modifiche e integrazioni.
- TAV. P/TEC/2 – Scheda Progetto_modifiche e integrazioni **(Stralciata dal Comitato in sede di discussione)**
- TAV. P/TEC/4 – Relazione Descrittiva_modifiche e integrazioni.
- TAV. P/TEC/5 – Opere di urbanizzazione relative alla rete idrica e fognaria e misure di salvaguardia delle risorse idriche.
- TAV. A/TEC/6bis – Individuazione delle fasce di rispetto ricadenti all'interno dell'area oggetto della Variante di componenti territoriali esterne al perimetro della variante stessa.



Tali modifiche riguardano l'introduzione di un ulteriori elementi prescrittivi al punto "f" del comma 4 dell'art. 22 bis (di nuova proposizione ed oggetto della presente variante) delle NTA del PRG, scaturite dalle valutazioni effettuate dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e VAS all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 12 del DLgs 152/2006 (nota¹ n. 114380/2015), in merito alla (...) *compatibilità della Variante con la fascia di mitigazione paesistica del fosso Cerasolo* (...) che diventa:

art. 22 bis comma "f" punto "4"	
NTA adottate con DCC 4/2015	NTA controdedotte con DCC 18/2016
Fascia di mitigazione paesistica = 50 ml (fascia di territorio per la quale sono consentite destinazioni d'uso ed azioni relative alla sola funzione agricola)	Fascia di mitigazione paesistica = 50 ml (fascia di territorio per la quale sono consentite destinazioni d'uso ed azioni relative alla sola funzione agricola, e comunque non edificabile)

In merito alle valutazioni effettuate dall'ASL Roma F (nota n. 11363 del 03/03/2015 e successiva n. 24454 del 07/05/2015)², anch'esse rese all'interno della procedura di verifica di assoggettabilità a procedura di VAS di cui all'art. 12 del DLgs 152/2006, le prescrizioni contenute nelle stesse sono state recepite dall'Amministrazione Comunale e riguardano:

- Verifica dell'interferenza dell'area di Variante con la zona di rispetto e di protezione del pozzo di approvvigionamento idrico sito in località Fontane Nuove (Comune di Sant'Oreste – Rm);
- Chiarimenti in merito all'approvvigionamento idrico e le modalità di smaltimento dei liquami;
- Chiarimenti in merito alla compatibilità delle funzioni presenti sull'area con la futura destinazione urbanistica.

Al riguardo si concorda con le controdeduzioni comunali, che non hanno comportato rilevanti modifiche alla Variante in esame; si segnala inoltre che non risultano presentate osservazioni direttamente a questa Struttura Regionale.

AMMISSIBILITA' DELLA PREVISIONE PROGETTUALE CON I PARERI ACQUISITI

Con nota del 26/01/2015, il responsabile del Settore ha certificato l'assenza di gravami di Usi Civici sulle aree interessate dalla variante.

Con Determina n. G00204 del 16/01/2015, l'Area Difesa del Suolo e Bonifiche della Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative ha espresso, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR 2649/99, il proprio parere favorevole, tra le cui prescrizioni, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, emerge al punto "1" che la fascia di 50 mt dall'alveo del *Fosso Cerasolo*³ dovrà essere destinata alla sola attività agricola per la tutela e salvaguardia della vegetazione esistente, prevedendo in tale fascia, esclusivamente interventi di riprofilatura e addolcimenti delle pendenze.

Con Determinazione n. G03225 del 04/04/2016, l'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, ha rilasciato, ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006, il provvedimento di esclusione dalla VAS con prescrizioni.

¹ Cfr DCC n. 18 del 14/04/2016.

² Cfr DCC n. 18 del 14/04/2016

³ Non iscritto nel Repertorio regionale dei corsi d'acqua di cui al R.D. n. 1775 dell'11/12/1933 e della DGR n. 861 del 28/07/2002



Nella sopra citata Determinazione di esclusione a procedura di VAS, emerge tuttavia che il Dipartimento VI – Servizio 2 “Urbanistica e Attuazione del PTPG” della Città Metropolitana di Roma Capitale, con proprio provvedimento n. 113176 del 28/07/2015, ha evidenziato una serie di perplessità in merito alla possibilità di introdurre previsioni edificatorie nell’ambito oggetto di variante, ritenendo la stessa *non coerente* con le direttive contenute nel PTPG in merito alla salvaguardia del territorio rurale ed alla gestione del sistema insediativo morfologico, suggerendo ulteriori approfondimenti anche con l’eventuale “opzione zero” che attenui gli impatti sul contesto agroambientale locale.

Con nota n. 45634 dell’01/09/2015, l’Azienda Sanitaria Locale RMF ha espresso parere igienico sanitario favorevole, ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 lett. “F” della Legge 833/1978.

ISTRUTTORIA TECNICA

Il Comune di Rignano Flaminio è ubicato nel quadrante nord della Città Metropolitana di Roma Capitale, lungo il crinale della *Via Flaminia*, si estende per una superficie di 38,56 kmq con una popolazione di circa 10.200 abitanti (con una relativa densità di 265 ab/kmq).



L’ambito d’intervento, caratterizzato da modesti rilievi collinari, ha un’estensione di circa 7,6 ettari ed è ubicato a nord del centro cittadino, a circa 3 km dallo stesso, tra la *Via Cantalamessa* e il *Fosso Cerasolo*, che delimita quest’ultimo il confine con il Comune di Sant’Oreste (Rm).

Il sistema insediativo è attualmente caratterizzato da un insieme di edifici a prevalente uso residenziale di tipo unifamiliare, realizzati a seguito del rilascio di varie concessioni edilizie (come *case di campagna*), la cui rete viaria di accesso è ricavata prevalentemente attraverso servitù su percorsi interpoderali a caratterizzazione agricola.



Il Comune di Rignano Flaminio è attualmente dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale del 5 ottobre 1999 n. 5041, che classifica l'ambito d'intervento parte in *Zona E (agricola) - Sottozona E3*, disciplinata all'art. 25 delle relative NTA, e parte in "Strade" (viabilità comunale):

<i>Destinazione PRG</i>	<i>Superficie</i>
Zona E – Sottozona E3 (agricola)	74.070 mq
Strade	1.930 mq
Superficie complessiva ambito "Cantalamesa"	76.000 mq.

Per l'ambito di cui sopra, la variante proposta prevede una nuova classificazione urbanistica in una zona di nuova proposizione, denominata *Nucleo Insediativo a Bassa Densità* (NIBD), disciplinata attraverso l'art. 22-bis, di nuova proposizione, per quanto concerne i criteri generali d'intervento e corredata da apposita scheda per lo specifico intervento "Cantalamesa", che prescrive:

variante normativa proposta: (integrazione delle vigenti NTA):

Art. 22 bis – Nuclei insediativi a bassa densità (N.I.B.D.):

Sono ambiti già parzialmente edificati nei quali l'obiettivo è conservare la matrice agricola originaria del territorio, pur consentendo la loro edificazione a fini residenziali e per i quali i proprietari hanno già presentato una proposta di trasformazione in data 23.12.2013 con protocollo n. 21394, in risposta al bando "La sollecitazione di contributi partecipativi e di proposte di programma integrato di intervento" promulgato dall'Amministrazione comunale con protocollo numero 21095 del 29/11/2012.

a) Modalità attuative, valori limite delle SUL realizzabili e lotto minimo.

In tali ambiti l'edificazione è subordinata alla previa approvazione di un piano di lottizzazione ovvero di un altro strumento attuativo e, salvo quanto più restrittivamente disposto nei successivi commi del presente articolo, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Indice di edificabilità residenziale non superiore a 0,05 metri quadrati per metro quadrato fino ad una superficie massima di 500 metri quadri.
2. Lotto minimo non inferiore a 5000 metri quadri.
3. Messa a dimora di alberature in ragione di almeno una pianta per ogni 10 metri quadrati di superficie lorda utile fuori terra con un minimo di almeno 15 piante per lotto.

b) Contributi di costruzione e contributi straordinari.

Considerata la natura delle edificazioni esistenti nell'ambito in oggetto in sede di convenzionamento, gli oneri, a carico dei proprietari che prenderanno parte alla formazione dello strumento attuativo, dovranno essere i seguenti:

1. contributi di costruzione ordinari che, calcolati secondo norma, dovranno essere corrisposti esclusivamente sulla base degli incrementi edificatori richiesti rispetto alle quantità già sentite in sede di rilascio di Permessi di Costruire dei fabbricati esistenti.
2. contributi straordinari che verranno calcolati come il 50% del maggior valore dell'area derivante dalla valorizzazione della stessa ottenuta con passaggio da area agricola ad area edificabile secondo gli indici attribuiti alla specifica area.



Detti contributi, fatti salvi quelli definiti dal Contributo sul Costo di Costruzione (art. 16 del DPR 380/2001) dovranno essere utilizzati nei soli ambiti di cui a questo articolo ed esclusivamente ai fini della realizzazione delle opere di riqualificazione intese anche come urbanizzazioni pregresse.

c) Standard Urbanistici.

Il riferimento normativo principale per la caratterizzazione e il dimensionamento degli standard urbanistici è costituito dal decreto ministeriale 1444/1968. In particolare si prevede che debbano essere reperite:

1. aree verde pubblico attrezzato a sensi dell'articolo 3, c) del DM 1444/68;
2. attrezzature di interesse comune per l'istruzione ai sensi del DM 1444/68, art. 3, a) e b);
3. aree per parcheggi pubblici in superficie ai sensi del DM 1444/68, art. 3, c), in aggiunta alla superficie destinata a parcheggi di tipo pertinenziale.

d) Modalità di acquisizione delle aree e servizi pubblici.

Ai fini dell'acquisizione delle aree per le strade, verde, attrezzature pubbliche, spazi pubblici e parcheggi da cedere all'amministrazione comunale, è previsto il ricorso alla c.d. Cessione Compensativa.

I proprietari, le cui proprietà saranno interessate a tale meccanismo, cederanno a titolo gratuito all'amministrazione comunale le aree con destinazione pubblica che sono da considerarsi Ambiti soggetti ad acquisizione di aree a Standard mediante cessione compensativa.

I proprietari degli ambiti si vedranno riconosciuti i diritti edificatori compensativi della cessione stessa. Gli indici verranno applicati all'intera area di proprietà soggetta a cessione e verranno concentrati su una o più porzioni di aree ricadenti nella sola zona di cui a questo articolo e facente parte della stessa previsione di intervento. Le quantità edificatorie derivanti dalla compensazione potranno anche essere liberamente utilizzate secondo accordi diretti fra proprietari delle aree.

Ai fini della determinazione del lotto minimo, per le aree di proprietà prospicienti le strade, le aree di cessione per l'ampliamento delle strade medesime potranno essere computate come aree costituenti l'estensione minima del Lotto.

Gli incrementi edificatori derivanti da cessioni compensative potranno eccedere le quantità edificabili derivanti dall'applicazione dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria attribuito ai singoli lotti nei successivi commi. La somma complessiva degli indici edificatori e degli indici derivanti dalla compensazione non potrà, però, superare mai l'Indice di Utilizzazione Fondiaria pari allo 0,05 mq/mq individuato come il limite massimo Nuclei Insediativi a Bassa Densità.

Si prevede che la procedura della cessione compensativa sia applicabile anche nei casi in cui la realizzazione delle opere pubbliche necessarie per l'attuazione della strutturazione urbana possano ricadere, in parte, all'interno delle proprietà contigue agli ambiti riconducibili a codesto comma.

Anche in questo caso, ai fini della determinazione del lotto minimo per l'applicazione degli indici e delle destinazioni d'uso, la superficie fondiaria da considerare è quella comprensiva delle aree da assoggettare all'eventuale cessione compensativa.

Resta, in ogni caso, ferma la facoltà, da parte dell'amministrazione pubblica, di procedere l'acquisizione delle aree con destinazione pubblica mediante procedura espropriativa, ove i proprietari delle aree interessate non dimostrassero disponibilità alla cessione.

e) Impianti, rete di adduzione e rete fognaria.

Per tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione, nella progettazione e realizzazione degli interventi stessi come richiesto dalla legislazione nazionale, fatto salvo quanto già previsto dall'art. 5 della LR 6/2008 e smi, dovranno essere inderogabilmente utilizzati impianti



a pannelli solari e fotovoltaici per il riscaldamento dell'acqua sanitaria e la produzione di energia elettrica secondo i seguenti requisiti prestazionali e i seguenti parametri:

1. L'installazione di impianti a pannelli solari deve essere dimensionato in modo da coprire il 50% del fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivo;
2. L'installazione di impianti a pannelli fotovoltaici deve essere dimensionato nella misura di almeno 1 kW di picco per ogni unità abitativa, come previsto dalla legge n. 244 del 24/12/2007 e s.m.i.

E' consentita la realizzazione di coperture di parcheggi pubblici e privati tramite pensiline con pannelli fotovoltaici architettonicamente integrati.

Fatto salvo quanto già prescritto dall'articolo 4 della l.r. 6/2008, si prescrive per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e/o ristrutturazione, e si raccomanda in tutti gli altri casi, di predisporre sistemi per il recupero delle acque meteoriche, provenienti dalle coperture, al fine di ridurre il consumo di acqua potabile e/o di falda, consentendo inoltre l'immissione nel sistema di smaltimento di una minor quantità d'acqua in caso di concentrazione di fenomeni meteorici.

Gli impianti relativi a dette a funzioni dovranno essere dimensionati secondo le prescrizioni della norma E-DIN 1989-1:2000-12 e quindi in funzione del fabbisogno annuo di acqua di servizio e dell'apporto netto d'acqua piovana commisurata all'intensità di precipitazione, alla superficie ricevente (per tetti inclinati si considera solo la proiezione orizzontale) ed al coefficiente di deflusso. Fatto salvo quanto già normato dall'articolo 4 della legge regionale 6/2008, si prescrive l'installazione di dispositivi tecnici, da applicare al impianto idrico-sanitario, per ridurre gli sprechi di acqua potabile. Qualora non sia né prevedibile, né economicamente sostenibile, all'interno delle opere di urbanizzazione primaria la realizzazione di una rete di raccolta, smaltimento e trattamento delle acque nere e bianche a causa dell'estensione dell'aria e della bassa densità dell'edificato, è prescritta per tutti gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e/o ristrutturazione, nonché come onere convenzionale per tutti gli edifici esistenti, la realizzazione di impianti di evapotraspirazione fitoassistita.

Tali impianti dovranno essere realizzati così come previsto dalla Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 219 del 13/05/2011 e s.m.i.

La nuova rete di adduzione idrica dovrà essere fornita di appositi pozzetti in cemento vibrato permettendo l'interruzione del flusso d'acqua attraverso la posa in opera di alcune saracinesche che suddividono il tracciato in tratti indipendenti, necessario anche per una futura manutenzione della rete la progettazione della rete dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche per le tubazioni DM 12/12/85.

f) Ambiti N.I.B.D. : destinazioni d'uso e prescrizioni:

L'individuazione di ambiti NIBD dovrà essere corredata da un'apposita Scheda Progetto.

• **N.I.B.D. – località Cantalamessa:**

Sulle aree edificabili individuate nella Scheda Progetto (elaborato P/TEC/2), ferme restando le destinazioni d'uso dei fabbricati legittimamente esistenti valgono anche le prescrizioni di seguito riportate.

1. Interventi consentiti:
sono ammessi interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione e ricostruzione.
2. destinazione d'uso ammesse:

fino al 100% della SUL prevista:

- residenziali;
- servizi privati di uso pubblico: ricettive a carattere sociale: ostelli, case per anziani



- turistico-ricettive: strutture alberghiere per la ricettività turistica, ostelli

fino al 30% della SUL prevista:

- servizi privati di uso pubblico (cultura e spettacolo);
- turistico-ricettive (strutture per il benessere della persona Spa beauty farm ecc.);
- commerciali (piccole e medie strutture di vendita e pubblici esercizi);
- servizi privati (uffici, studi professionali, artigianato di servizio alla persona, artigianato artistico piccoli laboratori di artigianato alimentare, magazzini e serre, attrezzature sportive);

E' ammesso l'ampliamento, anche mediante cambio di destinazione d'uso dei sottotetti e/o dei seminterrati esistenti subordinato all'esistenza delle condizioni di abitabilità (aerazione e soleggiamento) previsti dalla normativa vigente, e sempre, e non oltre il raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo previsto nei commi successivi del presente articolo.

Sono ammessi cambio di destinazione d'uso da residenziale non residenziale solo all'interno delle percentuali sopra individuate. In ogni caso non sono ammessi il frazionamento e la vendita separata delle unità con destinazioni diverse.

E' espressamente vietato il trasferimento dei diritti edificatori residui fra lotti, fatti salvi quelli derivanti dalla Cessione Compensativa.

3. Indici:

- indice di utilizzazione territoriale: 0,024 mq/mq;
- indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0,025 mq/mq, fatti salvi gli incrementi derivanti dagli atterraggi dei diritti edificatori attribuiti per Cessione Compensativa;
- indice di permeabilità: deve essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 90% della Superficie Fondiaria con possibilità di computare negli spazi permeabili sia le pavimentazioni in materiali filtranti su letto di sabbia, sia i giardini pensili in misura comunque non superiore al 50% del loro superficie.

Affinché gli indici sopra indicati possono essere applicati deve sussistere la condizione dell'esistenza di un lotto minimo di 5000 mq.

4. Distanze minime e altezze massime:

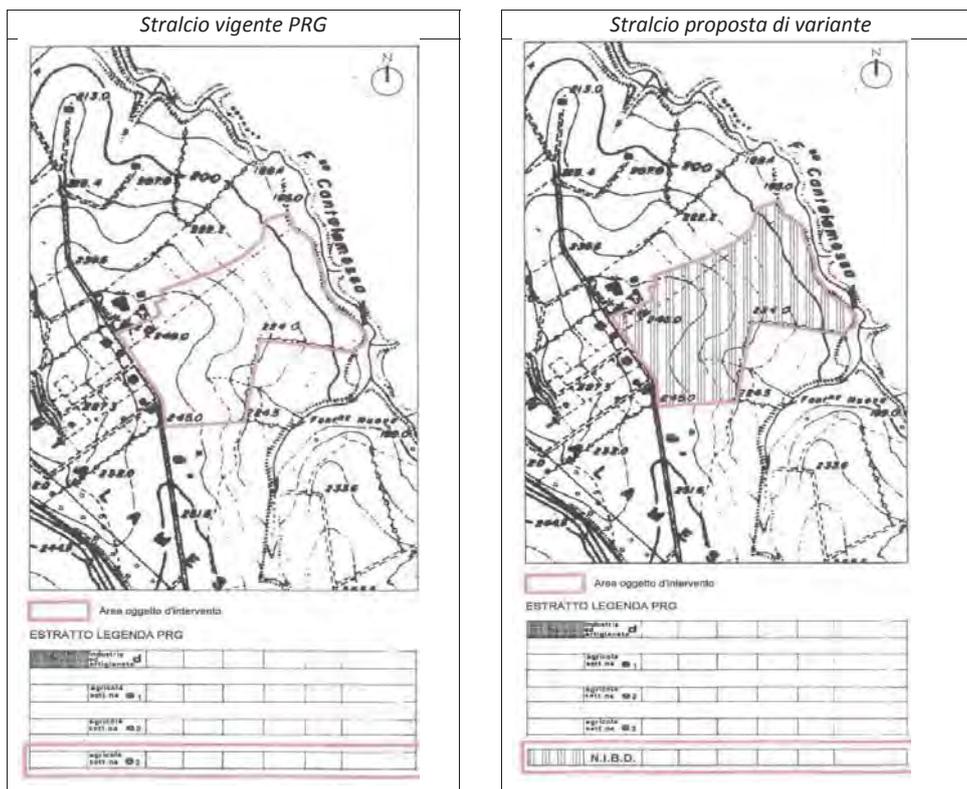
- distanze minime dai confini di proprietà = m. 10,00 salvo diversa pattuizione tra confinanti stessi;
- distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00;
- altezza massima: 2 piani fuori terra;
- fascia di mitigazione paesaggistica = 50 ml (fascia di territorio per la quale sono consentite destinazioni d'uso ed azioni relative alla sua funzione agricola e comunque non edificabile).

5. Alberature e parcheggi:

- Da (densità Arborea) = 1 albero /100 mq di area permeabile;
- Dar (densità arbustiva) = 2 arbusti/100 mq di area permeabile;
- Parcheggi auto pertinenziale: 10 mq ogni 30 mq di SUL.



Sugli Elaborati grafici di PRG, l'area d'intervento verrà così individuata:



Dall'analisi del vigente Piano Territoriale Paesistico n. 4 (Valle del Tevere) approvato con Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998, ed alla Tavola B del PTPR adottato con DGR n.556 del 25/07/2007 e successiva DGR n. 1025 del 21/12/2007, si vince che l'ambito in questione non risulta vincolato ai fini paesaggistici.



Stralcio Tavola B del PTPR (fuori scala)



Dal punto di vista insediativo, per quanto riguarda la nuova edificazione, il Piano che andrà ad attuare le previsioni derivanti dalla presente Variante urbanistica, prevede il completamento del tessuto esistente con edifici residenziali adeguate a quelle di un insediamento residenziale estensivo e la realizzazione di attrezzature pubbliche la cui attuazione avverrà attraverso le risorse economiche derivanti dal meccanismo della cessione compensativa.

Il dimensionamento complessivo del Piano, che risulta definito in riferimento al principio ed ai parametri dell'articolo 56 (*insediamenti residenziali estensivi*) della LR 38/1999, è di circa 1.815 mq di SUL derivante dall'applicazione dell'indice di edificazione territoriale di 0,024 mq/mq alla superficie di Variante; tale SUL risulta in parte (circa il 50%) già edificata, ed in parte da realizzare nei lotti parzialmente edificati o non edificati⁴.

In riferimento ai dati dimensionali predetti, per gli effetti del DI 1444/68, si prevede l'insediamento di n. 73 abitanti ai quali dovranno corrispondere aree pubbliche per una superficie non inferiore a 1.307 mq.

La previsione di aree a standard è dimensionata complessivamente in 1.750 mq, superiore al minimo inderogabile previsto dalla vigente normativa.

CONSIDERATO

Nel ritenere ammissibile la proposta di variante, si ritiene necessario, tuttavia, formulare alcuni correttivi d'Ufficio che dovranno essere recepiti dall'Amministrazione Comunale.

PROPOSTE DI MODIFICA

In merito a quanto prescritto al comma 2 ed al comma 4 nella scheda relativa all'ambito "N.I.B.D. Cantalamessa" dell'art. 22 bis di nuova proposizione, si dovranno apportare le seguenti modifiche⁵ che meglio rispondono alle destinazioni d'uso in ambiti che conservano ancora alcune caratteristiche agricole nel loro territorio. :

2. destinazione d'uso ammesse:

fino al 100% della SUL prevista:

- residenziali;
- servizi privati di uso pubblico: ricettive a carattere sociale: case per anziani **e strutture extra-alberghiere come definite e classificate nel Regolamento Regionale n. 8 del 7 agosto 2015 (BURL n. 73 del 10/09/2015);**

fino al 30% della SUL prevista:

- commerciali (piccole strutture di vendita **classificabili come "esercizi di vicinato" secondo le dimensioni prescritte nella L.R. 33/1999);**

4. Distanze minime ed altezze massime:

- distanze minime dai confini di proprietà = m. 10,00 salvo diversa pattuizione tra confinanti stessi;

⁴ Cfr pag. 22 dell'Elaborato Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

⁵ Legenda: **abc : inserite d'ufficio.**



- distanza minima dalle strade pubbliche = ml. 10,00;
- altezza massima: 2 piani fuori terra **e comunque entro l'altezza max di 7,50 mt;**
- fascia di mitigazione paesaggistica = 50 ml (fascia di territorio per la quale sono consentite destinazioni d'uso ed azioni relative alla sua funzione agricola e comunque non edificabile);
- **la localizzazione dei nuovi edifici dovrà essere prevista sul versante ovest dell'ambito, lungo la porzione prospiciente la Via Cantalamessa.**

Rimane di competenza comunale la verifica sulla legittimità dei manufatti presenti sull'ambito di variante; la presente approvazione e non costituisce "sanatoria" per le eventuali costruzioni carenti dei titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

Il Comitato ritiene inoltre opportuno introdurre le seguenti, ulteriori modifiche all'art. 22bis:

- Il primo paragrafo dell'articolo da "Sono ambiti... a ...29/11/2012" è integralmente sostituito dal seguente:
"Sono ambiti già parzialmente edificati nei quali l'obiettivo consiste nel completamento del tessuto esistente, adeguato a quello di un insediamento residenziale estensivo e nella realizzazione delle relative attrezzature pubbliche."
- Il punto a) da "Modalità attuative...a...15 piante per lotto" è integralmente sostituito dal seguente:
"In tali ambiti l'edificazione è subordinata alla previa approvazione di un Piano di Lottizzazione, ovvero di un altro strumento attuativo secondo i parametri di cui alla lettera f, come emendati d'ufficio"
- Il punto d) da "Ai fini dell'acquisizione...a...disponibilità alla cessione." è integralmente sostituito dal seguente:
"Ai fini dell'acquisizione delle aree per le strade, verde ed attrezzature pubbliche, spazi pubblici e parcheggi da cedere all'Amministrazione Comunale si provvederà alla cessione delle aree da parte dei proprietari, come definiti dalla Convenzione allegata al P.D.L."
- Il titolo del punto f) da "Ambiti...a...prescrizioni" è sostituito dal seguente:
"f) Ambiti N.I.B.D.: destinazioni d'uso e prescrizioni – località Cantalamessa."

Dopo il titolo, viene eliminata la frase "L'individuazione di ambiti NIBD dovrà essere corredata da un'apposita scheda – progetto" nonché il primo capoverso da "N.I.B.D. – località Cantalamessa" sino a "prescrizioni di seguito riportate".

- Nel punto 3 – Indici:
viene eliminato il secondo punto in elenco "– indice di utilizzazione fondiaria massimo: 0,025 mq/mq, fatti salvi gli incrementi derivanti dagli atterraggi dei diritti edificatori attribuiti per Cessione Compensativa;"
- Inoltre viene ritenuto opportuno stralciare dagli elaborati della Variante, gli elaborati inerenti i frazionamenti e di assetto di competenza del Piano di Lottizzazione indicati come "TAV. P/TEC/2 – Scheda Progetto - modifiche e integrazioni".



CONCLUSIONI

Per la competenza di questo Comitato, si ritiene che la variante adottata, non contrasti con la legislazione sovraordinata e pertanto sia ammissibile ai sensi della normativa urbanistica vigente con le modifiche in sede d'Ufficio e di discussione di Comitato riportate in grassetto e corsivo nel presente voto.

Il Comune dovrà provvedere al coordinamento delle disposizioni delle NTA vigenti, in contrasto con la presente variante.

Infine si precisa che la variante al PRG non costituisce di per sé regolarizzazione di interventi illegittimi ovvero non indipendentemente legittimabili secondo la vigente normativa.

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

PARERE

Che la variante urbanistica al vigente PRG denominata *“Nuclei insediativi a bassa densità in località Cantalamessa”* nel Comune di Rignano Flaminio (RM) adottata ai sensi della Legge 1150/42 con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 24 febbraio 2015,

SIA MERITEVOLE DI APPROVAZIONE

Con le modifiche e prescrizioni sopra riportate da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge n.765/67.

Il Segretario del C.R.p.T.
f.to (Maria Paola Farina)

Il Presidente del C.R.p.T.
f.to (Manuela Manetti)