

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 6 giugno 2008, n. 432.

Comune di Grottaferrata (RM). Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del comprensorio in località Colle delle Ginestre, in variante al piano regolatore generale vigente. Delibera di consiglio comunale n. 6 del 26 gennaio 2007. Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e s.m.i;

VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;

VISTA la L.R. 5.9.72, n. 8 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 12.6.1975, n. 72 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 2.7.1987, n. 36;

VISTA la L.R. 26.06.1997, n. 22;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale n. 1 del 6 settembre 2002 e s.m.i.;

PREMESSO che il Comune di Grottaferrata (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 998 del 19.12.1972 rettificata con D.G.R. n. 755 del 13.06.1973;

VISTA la deliberazione consiliare n. 6 del 26.01.2007, esecutiva a norma di legge con la quale il Comune di Grottaferrata (Rm) ha:

- 1) preso atto della rinuncia della Società Querceto Immobiliare a.r.l. alla partecipazione al Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.) per l'ambito dei Castelli Romani e Prenestini;
- 2) revocato le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 31 del 17.04.2002, n. 10 del 15.03.2005 e n. 47 del 28.11.2005, concernenti l'adozione del citato P.R.U.S.S.T.;
- 3) adottato, ai sensi dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87 il Programma Integrato di Intervento, di cui all'art. 2 della legge regionale n. 22/97, denominato "Colle delle Ginestre", in variante al P.R.G. vigente;

PRESO atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione in ordine alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 50 del 19.12.2007;

VISTA la nota n. 13469 del 2.04.2008 con la quale il Dirigente del 1° Settore Tecnico del Comune di Grottaferrata ha attestato che i terreni sui quali è previsto il Piano in argomento, non sono gravati da diritto di Uso Civico a favore della Comunità di Grottaferrata;

VISTA la nota n. 129801 del 26.07.2007 con la quale il Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S – Area Difesa del Suolo

05 – ha espresso – ai sensi del D.P.R. 380/01 art. 89, della L.R. 72/75, della D.G.R. 2649/99 e D.G.R. 655/02 – parere favorevole al progetto per il “P.R.U.S.S.T. Castelli Romani e Monti Prenestini Proposta privata di intervento edilizio Querceto Immobiliare” in località Via della Valle – Colle delle Ginestre nel comune di Grottaferrata (RM) a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell’atto di approvazione dello strumento urbanistico.

- *siano rispettate tutte le indicazioni riportate negli elaborati progettuali allegati;*
- *siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni riportate nell’elaborato Indagine geologica e vegetazionale a firma del Geol. Stefano Fiocchi e dell’Agr. Gian Piero Cantiani;*
- *le formazioni boscate presenti nell’area siano salvaguardate nel rispetto delle leggi in vigore;*
- *si escluda da qualsiasi edificazione la zona nord-est, che presenta delle scarpate morfologiche e che non è stata ritenuta idonea dal geologo (vedi Indagine geologica e vegetazionale ed Elaborato 12 “Carta dell’Idoneità Territoriale” allegato alla stessa;*
- *si seguano tutte le indicazioni e consigli elencati nel capitolo 6 “Valutazioni dei rischi e idoneità territoriale” dal Geologo Fiocchi indispensabili per una buona progettazione delle fondazioni del complesso edilizio da realizzare in fase esecutiva preventivamente ad ogni edificazione;*
- *si tenga una fascia di inedificabilità almeno pari al doppio dell’altezza dalla scarpata morfologica presente sul margine meridionale dell’area d’interesse, di altezza variabile tra i 2 ed i 7 m (vedi anche “Rilievo planoaltimetrico rapp. 1:1000 contenuto nell’elaborato progettuale “Tav. 1 Progetto urbanistico ed edilizio” a firma dell’Arch. Silvio Feudo) osservata durante il sopralluogo nella zona (D.M. 11/03/1988, del D.M. 16/01/1996 e delle circolari n°3317 del 29/10/80 - n° 2950 del 11/09/82 - n° 769 del 23/11/82)*
- *qualsiasi intervento edificatorio sia preceduto da puntuali indagini geognostiche e geotecniche mediante esecuzione di un numero sufficiente di sondaggi meccanici intesi ad accertare e verificare in modo più puntuale le caratteristiche litologiche, giaciture e stratigrafiche dei terreni riscontrati e di quelli interessati dalle fondazioni delle singole opere, corredando l’analisi con esauriente documentazione geotecnica derivante da prove di laboratorio effettuate su campioni prelevati in situ;*
- *sia verificata mediante indagini dirette la presenza di eventuali falde sospese, la loro profondità, le variazioni stagionali e sia studiata l’eventuale interazione con gli edifici o le loro fondazioni;*
- *siano messi in opera adeguati sistemi di smaltimento delle acque superficiali per evitare ristagni in loco e la loro regimazione e canalizzazione verso la più vicina linea di drenaggio esistente anche per evitare eventuali creep ed erosioni lineari;*

- *il piano di posa delle fondazioni sia posizionato su litotipi omogenei e insista su un unico litotipo e laddove è presente un terreno di riporto, di alterazione o sono presenti coperture vegetali, argillose o di altro materiale, esse devono essere completamente asportate;*
- *sia rispettata ogni vigente regolamentazione dal punto di vista igienico-sanitario in ordine al trattamento e smaltimento di eventuali acque reflue ed in particolare che non ci sia nessuna infiltrazione di queste nel terreno;*
- *la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zona sismica;*

VISTA la nota n. MBAC-SBA-Laz n. 2137 del 6.11.2006, avente ad oggetto. *“Grottaferrata (Rm) – Progetto PRUSST Castelli Romani e Prenestini – Querceto Immobiliare S.r.l. – Progetto di riqualificazione dell’area tra Via della Valle e Colle delle Ginestre”*, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha relazionato come di seguito si riporta:

“Essendosi conclusi i sondaggi archeologici nell’area di cui in oggetto, si autorizza la realizzazione degli sbancamenti in corrispondenza dei saggi che hanno dato esito negativo e la ricopertura di quelli dove si sono rinvenute strutture di interesse storico-archeologico che ricadono nell’area a verde dove non sono previste edificazioni.

La ricopertura delle strutture dovrà avvenire alla presenza di personale tecnico di questo Ufficio, secondo le modalità correnti (TNT, materiale inerte, terra).

Si richiede di essere avvisati anticipatamente della data di ricopertura, per permettere a personale di questa Soprintendenza di essere presente”;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell’art. 5 della L.R. n. 36/87 - all’esame dell’Area 2B.5, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 229256/2007 del 20.03.2008, allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località “Colle delle Ginestre”, adottato dall’Amministrazione di Grottaferrata (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 26.01.2007, in variante al vigente P.R.G., sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni di natura paesaggistica nella relazione 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;

RITENUTO altresì che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All’unanimità

DELIBERA

di approvare il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località "Colle delle Ginestre", in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Grottaferrata (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 26.01.2007, secondo i motivi e con le prescrizioni di natura paesaggistica contenuti nel parere dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 229256/2007 del 20.03.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

L'osservazione è decisa in conformità con quanto riportato nell'allegato A.

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro 2B.5 nei seguenti elaborati:

Relazione Generale

Norme Tecniche di Attuazione

Tav. 1 Progetto Urbanistico contenente:

- 01 Localizzazione
- 02 Inquadramento Urbanistico;
- 03 Situazione catastale;
- 04 Planimetria stato attuale e curve di livello;
- 05 Zonizzazione – variante urbanistica;
- 06 Planovolumetrico;
- 07 Planimetria lottizzazione e verifiche standards urbanistici;
- 08 Planimetria generale;
- 09 Profili;
- 10 Schema OO.UU. – rete fognaria – acque reflue e piovane;
- 11 Schema OO.UU. – rete idrica – innaffiamento con acque reflue di recupero;
- 12 Schema OO.UU. – rete elettrica - illuminazione;

nella indagine Geologica e Vegetazionale, nell'elaborato 12 "Carta dell'idoneità territoriale" e nella tavola 1 "Progetto urbanistico edilizio" allegati al parere n. 129801 del 26.07.2007 del Dipartimento Territorio 2 – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S – Area Difesa del Suolo 05.

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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

ALLEGATO A

Area 2B.05
Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li 20 MAR. 2008

229256/2007

Oggetto: Comune di Grottaferrata (Rm)

Programma Integrato ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Colle delle Ginestre.

Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 26.01.2007

Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 49971 del 18.12.2007, acquisita al protocollo con il n. 229256 del 21.12.2007, è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Programma Integrato in oggetto inviata dal comune di Grottaferrata ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiliare n. 6 del 26.01.2007, ha adottato il Programma Integrato in esame, in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1) N. 5 copie dell'elaborato grafico (tavola unica) del Programma Integrato di Riqualificazione Urbana contenente:

- 01 Localizzazione
- 02 Insediamento Urbanistico;
- 03 Situazione catastale;
- 04 Planimetria stato attuale e curve di livello;
- 05 Zonizzazione - variante urbanistica;
- 06 Planovolumetrico;
- 07 Planimetria lottizzazione e verifiche standard urbanistici;
- 08 Planimetria generale;
- 09 Profili;
- 10 Schema opere di urbanizzazione - rete fognaria - acque reflue e piovane;
- 11 Schema opere di urbanizzazione - rete idrica - innaffiamento con acque reflue di recupero;
- 12 Schema opere di urbanizzazione - rete elettrica - illuminazione;

2) N. 5 copie Norme Tecniche di Attuazione;

3) N. 5 copie Relazione Tecnica;

4) Indagine Geologica e Vegetazionale;

- 5) Relazione tecnico geologica;
- 6) Parere di ai sensi del DPR 380/01 art. 89, della lr 72/75, del DGR n. 2649/99 e DGR n. 655/02 (ex art. 13 legge 64/74) rilasciato dalla Direzione Ambiente e Cooperazione tra i Popoli 2S prot. 129801 fascicolo 3407 del 26.07.2007;
- 7) Parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, prot. 2137 del 06.11.2006;

Con nota n. 5041 del 05.02.2008, in atti l'Amministrazione Comunale ha integrato la documentazione sopra riportata.

- 1) N. 5 copie delibera di Consiglio comunale n. 6 del 26.01.2007 – adozione del programma integrato;
- 2) Certificato di avvenuta pubblicazione;
- 3) Manifesto di pubblicazione dell'adozione del Programma Integrato;
- 4) BUR della Regione Lazio n. 13 del 13.05.2007;
- 5) Pubblicazione sul quotidiano il Messaggero;
- 6) Certificato di avvenuto deposito;
- 7) Registro delle osservazioni;
- 8) Osservazione;
- 9) Delibera Consiliare n. 50 del 19.12.2007 di controdeduzione all'osservazione;
- 10) Certificazione Usi Civici;
- 11) Scheda riepilogativa;

PREMESSO

Il Comune di Grottaferrata è dotato di PRG approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 998 del 19.12.1972.

Il terreno interessato dall'intervento, in località Colle delle Ginestre, distinto in catasto al foglio 7 particelle 84, 2485, 2495, 2499, 2501, 2519, 3088, 3090 e 3095, ha una superficie pari a mq 29.524, ed è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica come segue:

- F1 – verde pubblico;
- F2 – verde pubblico attrezzato;

Con DPR del 30.10.1979, è stato accolto il ricorso proposto per l'annullamento delle sopra elencate destinazioni urbanistiche, assegnando alle stesse la classificazione di "Zona Bianca".

Il TAR Lazio, con sentenza n. 922/97 ha ordinato al Comune di procedere alla riclassificazione urbanistica delle aree in argomento.

CONSIDERATO

Il quadro normativo, desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risulta inadeguato per assentire la proposta di Piano Integrato presentata presso il comune dai soggetti privati, anche se di notevole interesse pubblico.

L'intervento previsto comporta quindi una modifica alle previsioni urbanistiche vigenti. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

L'Amministrazione, con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 26.01.2007, ha adottato il presente Programma, anche per ottemperare all'ordinanza del Tar che prescrive la riclassificazione urbanistica delle aree.

Detto piano, come emerge dagli atti, è stato considerato di prioritario interesse per l'Amministrazione Comunale, in quanto, date le sue dimensioni, è tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano del comprensorio, ed inoltre, ha una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso.

Le ulteriori motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Piano in argomento possono così riassumersi: - cessione di area per il verde pubblico di cui una parte attrezzata per il parco giochi e messa a dimora di 20 quercus ruber pari a mq 12.225; - contributo straordinario pari a 823.040,00 euro di cui una parte per la sistemazione dei giardini pubblici di Piazza De Gasperi e l'altra per la realizzazione di opere pubbliche da prevedere nel programma triennale.

L'adozione da parte del Comune del programma in questione, costituisce, contestualmente, anche adozione di variante urbanistica. L'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della specifica delibera, assumerà la nuova classificazione: "*Programma Integrato di Intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Colle delle Ginestre*", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 29.524, in cui oltre alle opere infrastrutturali è previsto, a favore dei privati, la realizzazione di una volumetria pari a mc 15.204, di cui mc 11.602 da destinare ad attività residenziale privata e mc 3.602 di attività direzionale. La parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso la cessione di aree per il verde pubblico all'Amministrazione Comunale; la realizzazione delle opere di urbanizzazione come sopra riportate, e nella ricucitura infrastrutturale del tessuto urbano fortemente congestionato, oltre al contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della l.r. 22/97 in cui: "(...) al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)", e dell'art. 5 della l.r. 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, è pervenuta una osservazione nei termini, alla quale l'Amministrazione ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 50 del 19.12.2007. Nello specifico, con argomenti puntuali e circostanziati, l'osservazione è stata respinta. Si ritiene, di condividere quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale.

L'area oggetto dell'intervento in argomento, risulta assoggettata al vincolo di cui alla legge 1497/39 a seguito dei Decreti 02.04.1954 e 07.09.1962,

Detta area, ai fini della tutela, è normata dal PTP n. 9 – Castelli Romani, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2276 del 28.04.1987 ed approvato con l.r. n. 24 del 6.7.98;

Nell'ambito del PTP n. 9, la zona in cui è compresa l'area interessata dal Piano, ai fini della tutela, è classificata ed è disciplinata del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4480 del 30.07.1999. Le zone interessate sono le seguenti:

- "Zona 2: aree edificate sature e di completamento" disciplinata dall'art. 18, che prevede:

"(...)

In tali zone si applicano le norme di tutela paesaggistica previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti con le seguenti integrazioni:

- le coperture saranno preferibilmente a tetto, con coppi alla romana; soluzioni diverse dovranno essere adeguatamente motivate;*
- gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, in coerenza con quanto stabilito al II° comma del precedente art. 3 le prescrizioni di cui ai punti 1, 2, 3 del precedente art 17;*

Art. 17

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, in coerenza con quanto stabilito al secondo comma del precedente art. 3, le seguenti prescrizioni:

- 1. gli interventi di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione riguardanti le coperture, dovranno, ove possibile, prevedere la trasformazione di quelle piane in tetti con pendenza non superiore al 35%, con manto di tegole alla romana;*
- 2. sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore;*
- 3. è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici murarie esterne;*

(...)".

Con riferimento al PTPR adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 e pubblicato in data 14.02.2008, l'area in questione, riporta i seguenti paesaggi:

- Paesaggio naturale;
- Paesaggio degli insediamenti in evoluzione.

Detti paesaggi sono normati rispettivamente dagli artt. 21 e 28 delle NTA.

"(...)

Art. 21 - Paesaggio naturale

Punto 2 – Uso per attività di urbanizzazione

2.2 – Interventi di urbanizzazione primaria

Sono consentite le trasformazioni per accessibilità e reti di servizio

Art. 28 - Paesaggio degli insediamenti in evoluzione

punto 2 - Urbanistico

2.1 - Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Consentiti previo piano attuativo finalizzato al recupero con valenza paesistica.

(...)"

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto correttamente al fine di riordinare il tessuto urbano del comprensorio e che la variante introdotta ed il programma stesso sono ammissibili, sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico, anche in riferimento alle norme contenute nel PTPR adottato, si ritiene, ai fini della tutela paesistica e per una migliore salvaguardia dell'area vincolata, introdurre, nella realizzazione degli interventi edilizi, le seguenti prescrizioni:

1. l'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno, con modifica dello stesso, nel caso di pendii, non superiore a m. 1,50, qualora, quindi, si rendano necessari muri di scarpa e controscarpa, questi dovranno essere rivestiti con pietra calcarea con la tecnica del "faccia vista";
2. dovranno essere poste a dimora, alberature di essenze compatibili con quelle previste dall'art. 38 delle NTA del PTP n. 9; mantenimento della vegetazione esistente ove compatibile, ed inoltre piantumazione delle alberature, con l'obbligo dell'attecchimento, come previsto nella Tavola Unica 07;
3. le pareti esterne dei fabbricati salvo che per le parti trattate con materiali in pietra o in cotto, devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;
4. le sagome dei fabbricati e i tipi edilizi proposti nonché il numero dei lotti e le sagome di essi, invece, come previsto nella tavola di progetto, devono ritenersi vincolanti;
5. le coperture degli edifici devono essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35%, ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al riparo dei "volumi tecnici". Non sono consentite aperture, né abbaini sulle falde dei tetti;
6. le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti devono essere in ferro con foggia tradizionale, con esclusione di qualsiasi altro materiale;
7. gli infissi esterni dovranno essere realizzati con persiane alla romana, con divieto di utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore;