



DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA' E RIFIUTI
 AREA URBANISTICA E COPIANIFICAZIONE COMUNALE PROVINCIA DI ROMA, RIETI E VITERBO

Prot. 585333/2014

Roma, li 22 GIU. 2015

Al Comune di
 FRASCATI

e p.c. SOPRINTENDENZA
 Per i Beni Architettonici e
 Paesaggistici per le Province di
 Roma, Frosinone, Latina, Rieti
 e Viterbo
 Via Cavalletti, 2
 00186 Roma

Oggetto: Comune di Frascati (Rm)
 Variante al Piano di Lottizzazione convenzionata "Colle Maria", ai sensi dell'art. 1 bis della legge regionale n. 36 del 2.07.1987 e smi. (Parere paesaggistico prot. 212699/2005 del 19.07.2005).
 Delibera di Giunta Comunale n. 110 del 13.10.2014
 Parere di conformità paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004 e della lr 24/1998.

VISTA la legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante: "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", con il quale è stata organicamente riordinata la normativa per la tutela dei beni culturali e del paesaggio;

VISTO l'art. 158 - "Disposizioni regionali di attuazione", del predetto Codice, che pone in evidenza quanto segue: "*(...) Fino all'emanazione di apposite disposizioni regionali di attuazione del presente codice restano in vigore, in quanto applicabili, le disposizioni del regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357 (...)*";

VISTO l'art. 159 - "Procedimento in via transitoria", del medesimo Codice, che conferma le procedure autorizzative tuttora in vigore, fino all'approvazione dei piani paesistici e al conseguente adeguamento degli strumenti urbanistici;

VISTA la Legge Regionale n. 8/2012 di sub delega ai Comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale;

VISTA la Legge Regionale 6.7.1998, n. 24 concernente: "*Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico*" e ss.mm.ii;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale n. 4480 del 30 Luglio 1999 con la quale è stato approvato il Testo Coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. Ambito Territoriale n. 9 - *Castelli Romani*;

VISTA la Delibera di Giunta Regionale n. 556 del 25.07.07 di adozione del nuovo Piano Paesistico Regionale (PTPR) e la Delibera di Giunta Regionale n. 1025 del 21.12.07 di modifica, integrazione e rettifica della precedente;

VISTA la nota prot. n. 42874 del 22.10.2014, inoltrata da codesta Amministrazione Comunale ed assunta al protocollo di questa Direzione con il n. 585333 del 22.10.2014, afferente il parere di conformità paesaggistica ai sensi del Dlgs 42/2004 e della Legge regionale 24/98, in ordine alla Variante al Piano in esame;

VISTI gli atti allegati alla suddetta nota, costituita da:

- A. Copia Delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 13.10.2014;
- B. Relazione Tecnica;
- C. Elaborato Grafico;
- D. Norme Tecniche di Attuazione;
- E. Fotografie.

VISTA la nota trasmessa per le vie brevi, con la quale codesta Amministrazione ha integrato la documentazione ed ha attestato che *“le modifiche apportate dal presente Piano di Lottizzazione convenzionato, non modificano i suddetti pareri, in quanto le modifiche sono da ritenersi non sostanziali e quindi da ritenersi ancora validi”*.

VISTA la nota prot. 15671 del 16.04.2015 con la quale si attesta che il Piano di Lottizzazione, con le modifiche di cui all'art. 1 bis della lr 36/1987 *“non necessita della verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (Vas) ai sensi dell'art. 12 del Dlgs n. 152/2006 e della Delibera Regionale n. 169 del 5.4.2010 in quanto rientra nell'abito di esclusione previsto da quest'ultima deliberazione, più precisamente al punto 5, lett h)*.

PREMESSO

Il Comune di Frascati è dotato di PRG approvato con DPR del 19.12.1967.

La vigente strumentazione urbanistica, assegna alla zona in cui ricade l'area interessata dal Piano di lottizzazione, la classificazione: *“Zona B e Verde Privato”* con l'obbligo di redazione dello strumento urbanistico attuativo;

Con deliberazione consigliere n. 15 del 08.04.1998, l'Amministrazione Comunale ha adottato la Variante Stralcio al PRG, oggi approvata con delibera di Giunta Regionale n. 515 del 28.04.2005 in cui la classificazione urbanistica dell'area oggetto del Piano è rimasta immutata.

L'Amministrazione Comunale, al fine di coordinare le interconnessioni sia viarie che dei servizi con il resto del comprensorio, ha redatto il *“Progetto preliminare unitario”* in cui l'area di intervento è stata suddivisa in due comparti: *A -Colle Maria e B -Prato della Corte*, quest'ultimo di proprietà comunale.

L'originario Piano, adottato con la delibera Consiliare n. 56 del 29.09.2004, è stato redatto tenendo conto del sopra menzionato *“Progetto preliminare unitario”* ed ha acquisito il parere paesaggistico favorevole con prescrizioni formulato dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con nota Prot. n. 212699/2005 del 19.07.2005.

Detto piano, con le sue previsioni, completa la più vasta area. Lo stesso, suddiviso in due comparti *A -Colle Maria e B -Prato della Corte*, tiene conto, attraverso il *“progetto preliminare unitario”*, allegato alla

delibera consiliare n. 56 del 29.09.2004, delle interconnessioni sia viaria che dei servizi, con il resto del comprensorio.

Il terreno interessato dall'originario piano risulta distinto in catasto al foglio 22 particelle 132, 233, 134, 135, 136, 138, 375, 376, 605, 81, 165, 130, 131, 164, 525, 528, 530, 532, 83, 84, 189, 82, 196, 92, 651, 86, 533, 527, 529, 526, 87, 88, 93, 94, 95, 96, 168, 214, 215, 89, 90, 91, 355, 140, 141, 137, 531, 85, 599, 143, 139, 9001, con una superficie pari a 119,431 mq. Tale area è ubicata ad ovest del centro abitato del Comune ad una distanza di circa 2 km, delimitata a nord - ovest dalla linea ferroviaria, a sud da via Grotte Maria, a est da via Tuscolana. Detto terreno risulta di forma poligonale, ed è caratterizzato da un lieve promontorio nella parte centrale, con morfologia tipica della zona.

Dalla delibera di Giunta emerge che la variante in argomento consiste:

- *Precisazione dei tracciati della viabilità primaria, prevedendo una carreggiata con doppio senso di marcia e doppio marciapiede per una sede stradale di m. 10,50;*
- *Individuazione di un'area per la realizzazione di una eventuale cabina elettrica per l'intero comprensorio;*
- *La suddivisione in n. 2 sub comparti fermo restando il rispetto degli standard;*
- *Riduzione della volumetria edificabile rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico generale contenute nel 20 per cento;*
- *Riduzione dei lotti da n. 15 a n. 11, attraverso l'accorpamento di alcuni lotti sempre maggiori dei 4.000 mq previsti dalle norme tecniche di attuazione del PRG vigente.*

Il Piano di Lottizzazione, oltre alle rituali dotazioni di servizi ed infrastrutture, nelle dimensioni standard previste dal PRG, calcolate a 100 mc/ab, prevedeva la realizzazione di n. 23 edifici negli 11 lotti riportati la originaria numerazione da 1 a 15. La volumetria ammissibile, all'interno dei quali, variava da 1329 mc a 4.325 mc in relazione alla superficie fondiaria.

CONSIDERATO

L'area oggetto dell'intervento in argomento, risulta assoggettata al vincolo di cui al Dlgs 42/2004 per effetto dei DD.MM. 02.04.1954 e 07.09.1962, ed è assoggettata alla disciplina del PTP ambito n. 9 approvato con legge regionale n. 24 del 06.07.1998;

Nell'ambito del PTP n. 9, la zona in cui è compresa l'area interessata dal progetto, ai fini della tutela, è classificata: "Zona 2 Aree edificate sature e di completamento", normata dall'art. 18 del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione in cui: "(...) 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; (...)"*.

L'articolo 17 prevede:

"(...)

- 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;*
- (...)"



Il PTPR, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, nell'area in questione conferma i vincoli suddetti ed aggiunge i vincoli ricognitivi di piano consistenti in alcuni beni Archeologici lineari e puntuali.

Riassumendo per il Piano in argomento risultato cogenti i seguenti vincoli:

Vincoli Dichiarativi

- cd058_001 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 Dlgs 42/04
- cd058_008 – *Comprensorio colli tuscolani DD.MM. 02.04.1954 e 22.05.1985;*

Vincoli Ricognitivi di legge

- ml058_001 m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
- ml_0140 – *Via Valle di Vermicino*
- ml_0194 – *Via di Grotta Maria*

Vincoli Ricognitivi di Piano

- tp058_086l 4) beni puntuali diffusi, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri.
- tp058_0918 – *Villa di età romana ?;*

Ai fini della tutela, per i singoli beni vigono le seguenti norme:

Aree di interesse archeologico

“(…)

Art.45 – beni puntuali e lineari diffusi testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e territori contermini

Comma 2. Tali beni sono sottoposti alle disposizioni previste dal precedente articolo 41 per le zone di interesse archeologico di cui al comma 3 lettera a) del medesimo articolo.

Art.41 – protezione aree di interesse archeologico

Comma 7. Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

- a) ... ;
- b) *per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;*
- c) ... ;
- d) ... ;
- e) ...

“(…)”.

Alla predetta area di intervento viene attribuito, ai fini della tutela, il *Paesaggio Agrario di Continuità* normato dall'art. 26 che prevede:

“(…)”.



*La tutela è volta alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine, alla valorizzazione della funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.
(...)"*

Dalla tabella delle azioni al punto 3 – *Uso residenziale*; punto 3.2 – *costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/01*, si evince che la nuova edificazione in ambiti previsti negli strumenti urbanistici possibilmente da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate.

Considerazioni di carattere Urbanistico

La proposta di variante in esame prevede la formazione, come sopra detto, di n. 2 sub-comparti in luogo del solo originario. A seguito del nuovo assetto planivolumetrico, la volumetria da realizzare passa da 25.478 a 24.845 con un lieve decremento contenuto comunque entro il 20% previsto nella lett. c) del comma 2 dell'art. 1bis della lr 36/1987.

La volumetria da assegnare ad ogni abitante insediato o da insediare, al fine di rispettare i parametri dell'art. 3 del DM 1444/1968, è pari a 80 mc vuoto per pieno in considerazione che il piano non prevede destinazioni non residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Al riguardo, considerato che il calcolo per determinare le aree per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, è stato eseguito assegnando 100 mc ad abitante dovrà necessariamente essere rielaborato.

Si rammenta di tenere conto della nota prot. n. 155871 del 18.10.2006, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area 2 B 5 - Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia, ha osservato, sul piano originario.

Considerazioni di carattere Paesaggistico

L'intervento sotto l'aspetto paesaggistico risulta ammissibile in quanto, come sopra riportato, le norme di tutela, sia del PTP che del PTPR non sono pregiudizievoli; tuttavia, al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare necessario che il Piano Urbanistico rispetti 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. deve essere messa a dimora, idonea schermatura dei manufatti rispetto alle superfici pubbliche, ottenute con cortine di alberature o arbusti, compatibili con quelle previste dall'art. 38 delle NTA del PTP n. 9, mantenimento della vegetazione esistente, pur con integrazione della schermatura già precedentemente indicata;
3. le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, e riduzione al minimo tecnico delle superfici lastricate esterne;

*La tutela è volta alla riqualificazione e al recupero dei tessuti urbani di cui costituiscono margine, alla valorizzazione della funzione di miglioramento del rapporto città campagna. Si possono realizzare infrastrutture, servizi e adeguamenti funzionali di attrezzature tecnologiche esistenti nonché attività produttive compatibili con i valori paesistici.
(...)”.*

Dalla tabella delle azioni al punto 3 – *Uso residenziale*; punto 3.2 – *costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/01 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell’art. 3 del DPR 380/01*, si evince che la nuova edificazione in ambiti previsti negli strumenti urbanistici possibilmente da localizzare in aree già parzialmente infrastrutturate e contigue ad aree già edificate.

Considerazioni di carattere Urbanistico

La proposta di variante in esame prevede la formazione, come sopra detto, di n. 2 sub-comparti in luogo del solo originario. A seguito del nuovo assetto planivolumetrico, la volumetria da realizzare passa da 25.478 a 24.845 con un lieve decremento contenuto comunque entro il 20% previsto nella lett. c) del comma 2 dell’art. 1bis della lr 36/1987.

La volumetria da assegnare ad ogni abitante insediato o da insediare, al fine di rispettare i parametri dell’art. 3 del DM 1444/1968, è pari a 80 mc vuoto per pieno in considerazione che il piano non prevede destinazioni non residenziali ma strettamente connesse con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.).

Al riguardo, considerato che il calcolo per determinare le aree per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, è stato eseguito assegnando 100 mc ad abitante dovrà necessariamente essere rielaborato.

Si rammenta di tenere conto della nota prot. n. 155871 del 18.10.2006, con la quale la Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, Area 2 B 5 - Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia, ha osservato, sul piano originario.

Considerazioni di carattere Paesaggistico

L’intervento sotto l’aspetto paesaggistico risulta ammissibile in quanto, come sopra riportato, le norme di tutela, sia del PTP che del PTPR non sono pregiudizievoli; tuttavia, al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare necessario che il Piano Urbanistico rispetti 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. deve essere messa a dimora, idonea schermatura dei manufatti rispetto alle superfici pubbliche, ottenute con cortine di alberature o arbusti, compatibili con quelle previste dall’art. 38 delle NTA del PTP n. 9, mantenimento della vegetazione esistente, pur con integrazione della schermatura già precedentemente indicata;
3. le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, e riduzione al minimo tecnico delle superfici lastricate esterne;



4. le pareti esterne dei fabbricati 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;
5. I tipi edilizi proposti devono ritenersi indicativi per l'impostazione dei progetti esecutivi. Il numero dei lotti e le sagome di questi e le sagome degli edifici, invece, devono ritenersi vincolanti. Qualora venissero realizzati i portici, la superficie di questi non dovrà superare il 25% della superficie coperta dal fabbricato. Le eventuali rampe di accesso al piano interrato, dovranno essere il più possibile staccate dai fabbricati e coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza;
6. le coperture degli edifici devono essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35% e 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 reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;
7. 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;
8. sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
9. ogni nuova costruzione dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza, un'area da destinare a "parcheggio privato" secondo la normativa vigente; inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche";
10. prima del rilascio del permesso di Costruire deve essere acquisito il parere della Soprintendenza Archeologica.

Tutto ciò premesso e considerato, ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e della legge regionale 24/98, questa Direzione esprime

PARERE FAVOREVOLE

ai soli fini paesaggistici, con le condizioni sopra riportate, alla variante al Piano di Lottizzazione convenzionata "Colle Maria", approvato da codesta Amministrazione Comunale con delibera di Giunta n. 110 del 13.10.2014 ai sensi dell'art. 1 bis della legge regionale n. 36 del 2.07.1987 e smi.

Il Piano di Lottizzazione in esame non costituisce, in nessun caso, legittimazione di eventuali edifici realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali restano pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e smi ed alla Legge Regionale 15/2008.

I progetti esecutivi del piano così assentito, unitamente alee connesse opere di urbanizzazione primaria, che ricadono nella zona sottoposta a vincolo paesaggistico, sono assoggettate alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del succitato Decreto legislativo, nel rispetto della Legge Regionale 8/2012.

Sulla allegata copia del progetto è fatta annotazione della determinazione.

Resta inteso che la conclusione del procedimento di approvazione della presente variante al piano originario è assoggettata alle procedure previste dalla lr 36/1987 e s.m.i..

L'Istruttore
(Arch. Vittorio PERGOLINI)

Il Dirigente dell'Area
(Arch. Demetrio CARINI)

Visto
Il Direttore
(Arch. Manuela MANETTI)