

OGGETTO: Comune di Anguillara Sabazia (Rm) – Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare “Le Fontane” in località Trinità – i Grassi, in variante al P.R.G. – Delibera Consiglio Comunale n. 46 del 15.12.2006.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA DELL’ASSESSORE ALL’URBANISTICA

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;

VISTA la legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.;

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

VISTA la legge regionale 2.7.1987, n. 36;

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 Anguillara Sabazia (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGRL n. 3475 del 26.07.1978;

VISTA la deliberazione consiliare n. 46 del 15.12.2006 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia (Rm), ha adottato il Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare denominato “Le Fontane”, in località Trinità – i Grassi, in variante al P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, relativi al Piano di cui sopra, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 6 osservazioni/opposizioni nei termini ed una osservazione fuori termine presentata dall’Ufficio Tecnico Comunale;

VISTA la deliberazione consiliare n. 24 del 22.05.2007 con la quale il Comune di Anguillara Sabazia (Rm) ha provveduto a controdedurre alle osservazioni presentate approvando, peraltro, nuovi elaborati grafici aggiornati a seguito dell’accoglimento di alcune osservazioni;

CONSIDERATO che gli atti e gli elaborati relativi al Piano in questione, presentati al Dipartimento Territorio, per l’approvazione, sono stati da questo sottoposti all’esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.4;

VISTA la relazione n. 25213/08 del 01.07.2008, che si allega alla presente delibera quale parte integrante (All.A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Piano di Zona per l’Edilizia Economica e Popolare “Le Fontane” in variante al vigente P.R.G. sito in località Trinità – i Grassi, sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni nella relazione stessa riportati;

VISTA la nota n. 62307/D3/3D/03 del 24.04.2008 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 – Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo – Ufficio 03/A – Gestione Usi Civici e Diritti

Collettivi, ha espresso parere favorevole *alla proposta di Variante al Piano Regolatore di che trattasi a condizione che il Comune ottenga, prima che intervenga la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio di approvazione della Variante al P.R.G., le autorizzazioni al mutamento di destinazione d'uso e all'alienazione, ai sensi dell'art. 12 della L. 16.06.27 n. 1766 ed artt. 39 e 41 del R.D. 26.02.28 n. 332, per i fondi di demanio civico amministrati direttamente dal Comune stesso, destinati, rispettivamente, a verde pubblico, strade e standars ed a zona residenziale e commerciale come meglio in premessa individuati:*

Qualora fra le terre oggetto di mutamento di destinazione d'uso, vi siano appezzamenti abusivamente occupati da terzi, non sarà possibile dar corso al mutamento di destinazione e all'attuazione della relativa previsione urbanistica, dovendosi provvedere alla sistemazione delle terre occupate secondo vigenti disposizioni in materia;

VISTA la Determinazione n. C1217 del 09.06.2008 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo ha:

- *autorizzato il Comune di Anguillara Sabazia (Rm) al mutamento di destinazione d'uso limitatamente alle aree ricomprese nell'adottato Piano di Zona sia quelle previste a zone di interesse collettivo con destinazione a "servizi" di pubblico interesse sia quelle necessarie per la realizzazione degli insediamenti abitativi e commerciali della superficie complessiva di Ha 9.75.50 censite in catasto al foglio n. 10, particelle 45/parte 641/parte;*
- *autorizzato, altresì, l'alienazione delle aree destinate a "Zona residenziale" e "Zona commerciale", per una superficie di Ha 8.06.28, ricompresa all'interno della superficie come sopra individuata;*

VISTA la nota n. 217340 del 14.01.2008 con la quale Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della D.G.R. 2649/99, al Piano di Zona 167/62 "Le Fontane" nel comune di Anguillara Sabazia (Rm) a condizione che si rispettino le seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante dell'atto di approvazione delle Norme d'Attuazione:

- 1) *Siano rispettate le prescrizioni riportate nello studio geologico a firma della dott. M. Bruno, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:*
- *Come indicato nello studio geologico della dott. M. Bruno (Carta di Idoneità territoriale), si prescrive: a) Siano previste fasce di rispetto/sicurezza dall'alveo (zone indicate con riempimento esagonale di colore viola), all'interno delle quali non dovranno essere autorizzati interventi di edificazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia; b) Nelle zone indicate con riempimento rigato obliquo di colore azzurro, siano eseguiti interventi di ingegneria naturalistica per limitare il deflusso diffuso; c) Nelle zone (indicate con riempimento a elementi triangolari di colore verde) siano*

eseguiti interventi di regimazione delle acque piovane con attenzione all'instaurarsi di solchi di ruscellamento concentrato;

- *Riguardo alle problematiche di rischio idraulico, riguardanti il fosso delle Fontane, siano rispettate le prescrizioni tecniche indicate nello studio "Verifica idraulica del fosso delle Fontane" a firma del dott. Ing. M. Conti (par. conclusioni): a) Siano eseguiti interventi di revisione (riprofilatura), **prima della realizzazione del PdZ**, nella Sezione tipologica S9; b) Siano previste vasche di raccolta per le acque di prima pioggia che aiutino a ritardare l'accesso in alveo delle precipitazioni intense, contribuendo alla riduzione del carico massimo in alveo; c) Sia previsto un sistema di raccolta e riciclo delle acque meteoriche, per irrigazione e/o per ricarica delle cassette dei wc degli alloggi progettati, sia per diminuire il consumo di acqua potabile, sia per ridurre il carico di acqua all'interno del fosso; d) Sia previsto lo scarico del bacino 3A a valle delle sezioni critiche dal punto di vista idraulico, che prevedono l'intubamento del fosso (sezioni con tubi in cls del 600 e 800); in tal modo non si andranno a sovraccaricare le sezioni idrauliche dove per la variazione della sezione tendono a formarsi profili di rigurgito con conseguente innalzamento dei livelli idrici; e) Sia previsto lo scarico del bacino 3C a valle dell'attraversamento causato da via della Mainella, dove a causa di una brusca variazione di sezione, si origina un profilo di rigurgito con conseguente innalzamento dei livelli idrici;*
- *In base a quanto previsto dal Testo Unico sulle Acque (n°523 del 1904), non sono autorizzati interventi in prossimità degli argini e dell'alveo fluviale (p.e. costruzione di recinzioni, muri ecc.) che possano contribuire ad alterare il normale deflusso delle acque, oltre che impedire l'accesso agli argini fluviali per i periodici interventi periodici di manutenzione e pulizia del corso d'acqua;*
- *Siano previsti interventi di pulizia accurata delle sezioni di deflusso, in maniera da garantire il ripristino delle sezioni di deflusso;*
- *Riguardo alla sismicità dell'area, ed ai possibili fenomeni di liquefazione e densificazione dei terreni, si prescrivono tutte le indagini geognostiche necessarie per evitare collapsi e rotture nell'edificato se non si terrà conto delle norme tecniche sismiche;*
- *Nella fase esecutiva di realizzazione di nuovi fabbricati, si dovrà procedere all'esecuzione di sondaggi meccanici; che dovranno essere ubicati in maniera da avere una visione tridimensionale dei terreni interessati dalle nuove opere; tali indagini geognostiche dovranno accertare in modo puntuale le caratteristiche litologiche e stratigrafiche dei terreni riscontrati, corredando i relativi progetti con esauriente documentazione cartografica, di calcoli relativi alla portanza dei terreni e dell'eventuale calcolo dei cedimenti dei terreni interessati dal bulbo delle pressioni trasmesse dalle nuove costruzioni;*
- *Il piano di posa delle fondazioni dovrà essere impostato alla profondità di almeno 1,5 metri dal livello di massima escursione della falda acquifera;*

- *Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere possibilmente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto stratigrafico e di natura tettonica, tra le diverse formazioni litologiche; dovranno inoltre essere asportate le coperture di terreno argillificato ed alterato;*
- *Per l'esecuzione di eventuali sbancamenti o riporti necessari per la realizzazione degli interventi, si raccomanda l'adozione di idonee strutture di contenimento provvisoriale e definitive, opportunamente drenate a tergo, a protezione delle conseguenti scarpate di taglio e/o di riporto; ad evitare danni a persone e cose;*
- *Tutti i riporti che dovranno essere realizzati per nuove strade e parcheggi siano effettuati con materiale granulare scevro da sostanze organiche, che possa garantire adeguate caratteristiche drenanti, alleggerimento sul terreno fondale e idonee capacità portanti;*
- *Relativamente agli aspetti vegetazionali si prescrive quanto segue:*
 - ✓ *Siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Agr. Antonio Ovidi;*
 - ✓ *Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;*
 - ✓ *Sia riutilizzato lo strato superficiale del suolo proveniente dagli scavi per la ricostituzione del verde;*
 - ✓ *Realizzare lungo il perimetro delle proprietà siepi e/o filari arborei costituite da specie autoctone;*
- 2) *Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità con le indicazioni delle circolari dell'Assessorato LL.PP. della Regione Lazio n°3317 del 29/10/80, n° 2950 del 11/09/82 e n°769 del 23/11/82 e della recente normativa vigente in tema di costruzioni in zone sismiche;*

VISTA la nota n. 102313 del 11.06.2008, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area 2S/04 – Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale – Ufficio Valutazione Ambientale Strategica ha determinato di escludere il piano di zona L. 167/1962 “Le Fontane” dalla valutazione ambientale strategica di cui agli articoli da 13 a 18 del D.lgs. 4/2008 di modifica del D.lgs. 152/06, individuando le seguenti prescrizioni:

- *Dovranno essere realizzate tutte le misure di mitigazione previste nel piano e nel rapporto preliminare tenendo conto delle modifiche apportate alle prescrizioni seguenti;*
 - *Per quanto attiene la realizzazione di parcheggi:*
 - *i parcheggi pubblici, considerati complessivamente, dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità a VIA qualora rientrino nelle caratteristiche di cui al punto 7, lettera b) dell'Allegato IV del D.Lgs. 4/2008 ;*
- Nel caso non siano da assoggettare a Verifica di VIA dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni per le aree a parcheggio superiori a venti stalli:*
- *al fine di migliorare l'inserimento paesaggistico dovranno essere realizzate opere di arredo urbano con piantumazioni di specie autoctone per una superficie totale*

almeno pari al 30% della superficie complessiva degli stalli, per singola area destinata a parcheggio;

- *al fine di contenere il rischio di contaminazione delle acque da metalli pesanti, gomme, particolato, le acque meteoriche provenienti dalle superfici adibite a parcheggi, dovranno essere trattate con idonei presidi idraulici (vasche di decantazione, disoleatori, ecc...) prima di essere definitivamente smaltite; l'impianto di smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere dimensionato in ottemperanza alla normativa vigente e dovranno essere effettuati periodici interventi di manutenzione, considerando anche i casi di sversamenti accidentali ed effettuati lavaggi con frequenza funzionale agli eventi meteorici di rilievo.*
- *dovranno essere adottate pavimentazioni impermeabili oppure in alternativa la parte sottostante la pavimentazione superficiale di progetto, se prevista di tipo permeabile, dovrà essere impermeabilizzata;*
- *le aree a parcheggio dovranno essere asservite da idonei impianti di illuminazione notturna e in relazione alla superficie e alla visibilità dovranno essere previsti presidi antistupro;*
- *le strutture commerciali dovranno essere sottoposte a procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A. ex art. 20 del D.Lgs. 4/2008, in quanto ricadenti tra le tipologie di opere elencate nell'Allegato II della Direttiva Comunitaria CEE/85/337 così come modificata dalla Direttiva Comunitaria 97/11/CE e nell'Allegato IV dello stesso D.Lgs. 4/2008;*
- *dovranno essere soddisfatte tutte le prescrizioni ricomprese nel parere espresso dall'Area Difesa del Suolo prot. n .217340 del 14 gennaio 2008 allegato e parte integrante del presente provvedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;*

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere reso dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.4 con relazione n. 25213/08 del 01.07.2008 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **allegato A**;

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

ALL'UNANIMITA'

D E L I B E R A

Di approvare il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare denominato "Le Fontane", in località Trinità – i Grassi, in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Anguillara Sabazia (Rm) con deliberazione consiliare n. 46 del 15.12.2006, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nella relazione n. 25213/08 del 01.07.2008 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.4, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **allegato A** ed in conformità alle prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**allegato A**;

Il progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B4 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 46 del 15.12.2006:

- Tav. 1 Inquadramento territoriale con perimetrazione del piano di zona e individuazione dei vincoli;
- Tav. 2 Perimetro del piano di zona su base catastale ed elenchi catastali delle proprietà;
- Tav. 3 Rilievo dello stato di fatto e profili del terreno;
- Tav. 4 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti - Zonizzazione su base catastale;
- Tav. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti - Regolamento per l'edificazione e viabilità
- Tav. 6 Planivolumetrico;
- Tav. 7 Schema delle reti;
- Tav. 8 Schemi tipologici;
- Elab. A Relazione illustrativa;
- Elab. B Norme Tecniche di attuazione;

nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 24 del 22.05.2007:

- Tav. 4 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti - Zonizzazione su base catastale; (Agg. Aprile 2007)
- Tav. 5 Partizione e modalità d'uso delle aree e dei lotti- Regolamento per l'edificazione e viabilità; (Agg. Aprile 2007)
- Tav. 6 Planivolumetrico; (Agg. Aprile 2007)
- Relazione sulle osservazioni;
- Controdeduzioni alle osservazioni;
- Elab. B Norme Tecniche di attuazione; (Agg. Aprile 2007)

e nella "Carta di Idoneità Territoriale di cui al parere n. 2172340/2008 della Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli.

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



Allegato A