



## ALLEGATO

**A**

Prot. n. 25213/08

1/07/2008

Oggetto: Comune di **Anguillara Sabazia** (RM)  
Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare "Le Fontane" in Variante al PRG vigente sito in loc. "Trinità - i Grassi" adottato con D.C.C. n.46 del 15/12/2006.  
Legge Regionale n.36/87, art.4

### **PARERE DELL'AREA TECNICA PER LA PIANIFICAZIONE COMUNALE** **2B.04**

Vista la nota n.2627 del 01/02/2008 assunta il 11/02/2008 al protocollo di questa Direzione n. 25213 ed integrata da nota ns. prot.91983 del 27/05/2008 con la quale il Comune di Anguillara ha trasmesso gli atti e gli elaborati grafici relativi all'oggetto per l'esame ai sensi della L.R. n.36/87.

Visto che, ai sensi del 1° comma dell'art.4 della L.R. n.36/87 le determinazioni della Giunta Regionale in merito sono assunte in deroga a quanto stabilito dall'art.2 4° comma, numeri 2, 3, 4 della L.R. n.43/77, previo parere del Settore Tecnico per la Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia di urbanistica ed assetto del territorio.

La documentazione inviata dal comune per gli adempimenti di competenza è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

1. Copia D.C.C. n.46 del 15/12/2006 di adozione del PEEP
2. Copia D.C.C. n.24 del 22/05/2007 di presa d'atto della presentazione delle osservazioni al piano;
3. Copia avviso di deposito;
4. Avviso di pubblicazione;
5. Avviso di avvenuto deposito;
6. Registro del protocollo delle osservazioni;
7. Osservazione n.1 – Pompili Pierpaolo ed altri;
8. Osservazione n.2 – Pittari Renato ed altri;
9. Osservazione n.3 – Sarno Maurizio ed altri;
10. Osservazione n.4 – Frugotti Romano ed altri;
11. Osservazione n.5 – Gailli Pasquale ed altri;



12. Osservazione n.6 – Arch. Lorenzetti Franco Responsabile Area Urbanistica;  
13. Osservazione n.7 – Arch. Lorenzetti Franco Responsabile Area Urbanistica  
(pervenuta fuori termine);

Elaborati grafici costituiti da:

- 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 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;

Elaborati grafici aggiornati con D.C.C. n.24 del 22/05/2007 di controdeduzioni;

- 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)
  
- Parere favorevole con prescrizioni prot.217340 del 14/01/2008 rilasciato ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/01 dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli-Area Difesa del Suolo;
- Parere favorevole con prescrizioni prot.62307 del 24/04/2008 rilasciato ai sensi dell'art.7 della L.R. n.59/95 dalla Direzione Regionale Agricoltura - Area 03;
- Determinazione C 1217 del 09/06/2008 di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e all'alienazione di terreni di demanio collettivo interessati dal P. di Z. denominato "Le Fontane";
- Attestazione del sindaco dove dichiara inesistenza di vincoli derivanti dalle L.1089/39, L.1497/39, L.431/85 e s.m.i.;
- Verifica di assoggettabilità a V.A.S. prot.102313 del 11/06/2008 rilasciato ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n.152/2006 così come modificato dal D.Lgs.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

**Area 04**

**Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)**

n.4/2008 dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli-  
Area 4;

## **PREMESSO**

Il Comune di Anguillara è dotato di PRG. approvato con D.G.R. n°3475 del 26/07/1978 e con D.C.C. n.46 del 15/12/2006 ha adottato un PEEP denominato "Le Fontane" in variante al PRG, avverso il quale sono state presentate n. 7 osservazioni-opposizioni così come risulta dalla D.C.C. n.24 del 22/05/2007 di presa d'atto delle osservazioni.

L'area individuata dall'A.C. per la realizzazione del PEEP in loc. Trinità – Grassi si estende a sud-est del territorio comunale, equidistante rispetto alle stazioni di Cesano e Anguillara, totalmente in zona agricola e distinta al Catasto terreni al Fg.10 p.lle 45/p-641/p-607/p per una superficie totale di 113000 mq.

La porzione di terreno in questione è già stata individuata nella Variante Generale del PRG di Anguillara, adottata dal Consiglio Comunale con Del. n. 48 del 23/12/2006 e trasmessa in Regione per la necessaria istruttoria, con la classificazione di Zona PEEP "Le Fontane". La realizzazione del suddetto piano, ancorchè in variante al PRG vigente, costituisce di fatto anticipazione della previsione contenuta nella Variante Generale adottata.

Per il dimensionamento del PEEP è stato usato come parametro di base l'oggettivo incremento residenziale avuto nel decennio 1995/2005, tralasciando la disattesa previsione di crescita demografica utilizzata nel PRG vigente che, approvato nel 1978, aveva previsto già all'88 un numero di abitanti pari a 23.000, ipotesi non verificatasi anche a distanza di 27 anni.

## **CONSIDERATO**

L'effettivo andamento demografico del comune si attesta intorno ad una crescita annuale di 417 abitanti ed attribuendo una volumetria di 80 mc per abitante si ottiene una volumetria di 333.600 mc necessaria per sopperire al fabbisogno abitativo totale di tutto il P.R.G. adottato.

Calcolando che la percentuale di cubatura da destinare a Piani PEEP ai sensi dell'art. 2 della L. 10/77 non può essere inferiore al 40% di tale fabbisogno complessivo, per i piani di edilizia economica e popolare potrà essere utilizzata una cubatura di 133.440 mc.

Tenuto conto che 510.660 mc. sono già stati impegnati per la realizzazione di una zona PEEP in località "Biadaro", rimangono ancora da utilizzare nell'arco della previsione decennale 82.374 mc, per un totale di 1029 ab. a cui si potrà



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

**Area 04**

**Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)**

sommare anche un modesto fabbisogno pregresso stimabile non superiore a 139 ab.

I principali parametri e caratteristiche del Piano PEEP possono essere così riassunti nella seguente tabella:

<b>Dati Urbanistici</b>			
Superficie territoriale	Mq	<b>113000</b>	
I.F.T.	Mc/mq.	0.84	
Cubatura edificabile residenziale	Mc	84750	
Cubatura Residenziale e non Residenziale/abitante	Mc	90	
Cubatura edificabile non residenziale	Mc	10600	
Numero massimo dei lotti	N.	23	
Abitanti insediabili	N.	1060	
<b>Aree Pubbliche</b>			
Parcheggi	Mq	13673	
Verde	Mq	20596	
Attrezzature Collettive	Mq	8306	
<b>Totale</b>	Mq	<b>42575</b>	

La dotazione degli standard risulta adeguatamente superare i minimi di legge; il piano prevede a riguardo una superficie di 48 mq ad abitante.

A seguito della pubblicazione del PEEP, sono state presentate n. 7 osservazioni di cui una pervenuta fuori termine, parzialmente accolte dall'A.C. in fase di controdeduzioni, per le quali si condividono le decisioni assunte dalla A.C.

A riguardo dovranno essere chiariti e definiti gli interventi e gli schemi tipologici riguardanti il lotto contraddistinto con la sigla "Ra1" il quale dovrà comunque mantenere esclusivamente una destinazione residenziale

Per quanto riguarda l'aspetto vincolistico, si rileva che il comprensorio non è vincolato, come certificato dalla A.C., dalle ex L.L. 1497/39 – 1089/39 – 431/85 e non è compreso nelle aree destinate a Parco Regionale.

Al riguardo con il presente parere vengono richiamate e fatte proprie le prescrizioni, condizioni e raccomandazioni contenute nei pareri resi dall'area Difesa del Suolo prot. 217340 del 14/01/2008 rilasciato ai sensi dell'art. 89 della L. n. 380/01 e D.G.R. n. 2649 del 18/05/99;

Provvedimento di verifica di assoggettabilità e valutazione Ambientale strategica (VAS) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 3/04/06, n. 152 come modificato dal D.Lgs. 16/01/08, n. 4 rilasciato dall'Area Valutazione impatto Ambientale e cooperazione tra i popoli;

Nonché il contenuto della determinazione n. C 1217 del 9/06/2008 di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ed alienazione di terreni di



# REGIONE LAZIO

---

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

**Area 04**

**Urbanistica e Beni Paesaggistici Nord (Prov. VT - RI e Ambito Lacuale Nord)**

demanio civico interessati dal P.D.Z. della Direzione Regionale Agricoltura, Area Territorio Rurale controlli e servizio ispettivo.

In relazione a quanto precede, preso atto che il PEEP è stato redatto in maniera corretta, ammissibile dal punto di vista urbanistico ed ambientale e meglio rispondente alle reali necessità della collettività si è dell'avviso che non sussistono motivi ostativi all'approvazione del Piano di Zona in oggetto.

Tutto ciò premesso e considerato l'Area Urbanistica e Beni paesaggistici nord è del

## **PARERE**

Che il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare "Le Fontane" in Variante al PRG vigente sito in loc. "Trinità - i Grassi" adottato con D.C.C. n.46 del 15/12/2006, sia meritevole di approvazione per le motivazioni e con le prescrizioni espresse nei precedenti considerato.

**IL DIRIGENTE DELL'AREA**  
f.to (Arch. Demetrio Carini)

**IL DIRETTORE REGIONALE**  
f.to (Arch Daniele IACOVONE)