

COMUNE DI VELLETRI

(PROVINCIA DI ROMA)

"Allegato alla determina
n° 01
Il Dirigente del Settore Urbanistica
Edilizia Privata Condono Edilizio
Dot. Ing. A. Albertini
18 GEN. 2010
VELLETRI

Studio delle osservazioni comunali, delle
modifiche, delle integrazioni, delle condizioni,
delle prescrizioni regionali alla Variante Generale
al P.R.G. approvata con D.G.R. n. 66/2006
e aggiornamento degli elaborati grafici

CITTA' DI VELLETRI
PROVINCIA DI ROMA
55 - NOV 2009
PROT. N. 60432

Tecnico incaricato :

Arch. MARISA VERSACE



| | | |
|--------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| EMISSIONE : ottobre 2009 | RELAZIONE TECNICA | TAV : A |
| REVISIONE : | | |
| Il Sindaco | | Il Responsabile del Procedimento |

RELAZIONE TECNICA

L'incarico affidatomi dall'Amministrazione Comunale di Velletri prevede lo "Studio delle Osservazioni Comunali, delle modifiche, delle integrazioni, delle condizioni, delle prescrizioni regionali alla Variante Generale al P.R.G., approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del 14 febbraio 2006, n° 66".

Il lavoro svolto è rappresentato nelle 9 tavole allegate alla presente relazione delle quali:

- La Tav. 1, la Tav. 2 e la Tav. 3 rappresentano l'aggiornamento delle tavole della Variante Generale al contenuto della deliberazione di approvazione e comprendono altresì la graficizzazione delle Osservazioni accolte, sia comunali che regionali;
- La Tav. 4 e la Tav. 5 individuano le aree sulle quali l'Assessorato all'Ambiente – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2° - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 08, ha espresso parere negativo;
- La Tav. 6 e la Tav. 7 mettono in evidenza le aree che sono state ricondotte alla destinazione agricola a seguito di incompatibilità paesaggistica o per prescrizioni regionali;
- La Tav. 8 e la Tav. 9 permettono l'individuazione cartografica delle osservazioni accolte, di quelle accolte parzialmente, di quelle accolte a condizione nonché di quelle regionali, e per facilitarne l'individuazione sono state riportate sulla stessa maglia ortogonale delle tavole di variante.

Per graficizzare i contenuti della deliberazione di approvazione è stato necessario redigere una cartografia di base che contenesse tutti gli elementi a cui la deliberazione stessa fa riferimento e che non erano presenti nelle tavole della Variante Generale approvata.

La prima fase del lavoro svolto è stata pertanto quella di individuare sulla base cartografica in scala 1:10.000 sulla quale è stata redatta la Variante Generale:

1. Le zone sottoposte a vincolo paesistico ai sensi della Legge Regionale del 6 Luglio 1998, n° 24 , e successive modifiche ed integrazioni, Piano Territoriale Paesistico n° 9 – Castelli Romani - al fine di individuare le varie zone di PTP e la relativa normativa di tutela;
2. Le zone C del Piano Regolatore Generale vigente.

I due aspetti sono strettamente correlati in quanto le prescrizioni della legge 24/98 per i vari livelli di tutela possono essere più o meno restrittive se la destinazione dell'area sulla quale si interviene era diversa dalla zona agricola nello strumento urbanistico vigente al momento della imposizione del vincolo.

Questo lavoro di predisposizione della cartografia di riferimento ha richiesto un notevole impegno di energie e di tempo in quanto il P.R.G. vigente, come per altro la Variante Generale, non

è redatto su base catastale. E' stato difficoltoso e complesso individuare sulle tavole del vecchio P.R.G. i perimetri delle aree C a causa della rappresentazione non perfettamente chiara ed è stato necessario inoltre necessario tener conto dei Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati nei venticinque anni di vigenza del Piano Regolatore Generale, certificati che, come noto, vengono rilasciati su base catastale. Le tavole del PTP regionale hanno rappresentato una ulteriore difficoltà in quanto di difficile lettura, anche a causa della scala di rappresentazione. Con l'occasione sono stati riportati i perimetri rettificati, così come approvati dalla Regione Lazio, delle fasce di rispetto delle acque pubbliche. Per lo svolgimento di quanto sopra descritto è stata fondamentale la collaborazione dell'Ufficio Urbanistica Comunale che ha fornito tutti gli elementi necessari. I perimetri così individuati sono stati poi riportati sulle tavole della Variante Generale utilizzando la georeferenziazione, metodologia che permette di sovrapporre più elementi cartografici avendo come riferimento delle coordinate spaziali e che è stata utilizzata ogni volta che si è reso necessario riportare sulle tavole della Variante Generale i contenuti grafici di altri elaborati.

PARERE GEOLOGICO

L'Assessorato all'Ambiente – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile 2° - Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale 08, ha espresso parere favorevole alla Variante a condizione che si rispettino le prescrizioni contenute nel parere stesso e che la sottoscritta ritiene debbano far parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione della variante stessa inserendole in coda all'art.8, ed ha espresso parere negativo per tutte le aree la cui classificazione è riportata con campiture di colore diverso negli elaborati che accompagnano la richiesta di parere geologico.

Tutte le aree sulle quali è stato espresso parere negativo, sia nel primo che nel secondo parere, sono state riportate sulle tavole della Variante in modo da rendere facilmente individuabili le zone dove è inibita qualsiasi trasformazione e le incompatibilità segnalate nell'approvazione regionale delle quali bisognerà tener conto in sede di attuazione degli interventi.

Quanto sopra è stato graficizzato nelle Tavv. 4 e 5.

PARERE PARCO DEI CASTELLI ROMANI

L'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, avente per oggetto le zone L – Recupero urbanistico, deve essere integrato con quanto richiesto dall'Ente Parco nella nota n. 2449 del 07.06.2004 di trasmissione del N.O. preventivo ai sensi dell'art 28 della L.R. n. 49/97.

COMPATIBILITA' PAESISTICA

Individuati i perimetri della varie zone sottoposte a tutela ai sensi della legge regionale n° 24/98, gli stessi sono stati riportati, sempre georeferenziandoli, sulle tavole della Variante e si è quindi provveduto ad individuare tutte quelle aree con destinazione diversa dalla zona agricola, che, in quanto in contrasto con le norme di tutela delle varie zone, devono essere ricondotte alla destinazione agricola. I diversi colori utilizzati per individuare tali aree sulle Tav. 6 e Tav.7 rimandano al tipo di vincolo a cui si fa riferimento.

Sulla stessa tavola sono state inoltre individuate le aree che la Regione Lazio ha ritenuto *non urbanisticamente ammissibili* e che pertanto devono essere riportate all'originaria destinazione agricola.

ZONE "D"

Poiché la variante riconosce sostanzialmente lo stato di fatto delle attività produttive esistenti, la prescrizione regionale prevede che le nuove destinazioni D1 assegnate alle aree non interessate dalla presenza di edifici ed attività artigianali, di servizio e commerciali esistenti, debbano essere escluse.

In merito all'esistenza delle attività l'Ufficio Urbanistica ha trasmesso un'accurata indagine sulle aree "D1" individuate dalla Variante che ha permesso di riportare alla destinazione agricola tutte quelle aree sulle quali non esiste attività. La stessa indagine è stata condotta per tutte quelle osservazioni che chiedevano il cambio di destinazione in zona D1 e che sono state accolte.

N° 42 osservazioni che richiedevano la modifica di destinazione in zona D1 sono state superate per effetto della modifica dell'art. 17 delle N.T.A. e pertanto non avrebbero avuto necessità di essere graficizzate se, in sede di controdeduzione, non fossero state usate due dizioni diverse nella valutazione della proposta. Sono state pertanto graficizzate, purché compatibili dal punto di vista paesaggistico e sulle quali è stata accertata l'esistenza di un'attività, quelle osservazioni nelle quali oltre a fare riferimento all'art. 17 è presente la dizione "....., comunque, si ritiene di poter accogliere l'istanza".

OSSERVAZIONI

Sulle Tavv. 1 e 2 sono state graficizzate le osservazioni accolte, quella accolte a condizione, quelle parzialmente accolte e quelle superate dalla modifica dell'art. 17, nonché quelle regionali accolte, modificando le tavole della Variante in maniera tale da avere degli elaborati definitivi a cui fare riferimento.

Non tutte le osservazioni sono state graficizzate e , di seguito, vengono indicate quelle non graficizzate con le relative motivazioni.

Le Tavv. 8 e 9 permettono di individuare sulla stessa maglia ortogonale delle tavole di variante, l'esatta ubicazione di ogni singola osservazione e la nuova destinazione dell'area derivante dall'accoglimento della stessa. Sulle tavole è anche possibile individuare l'ubicazione delle osservazioni accolte e non graficizzate.

Nella graficizzazione delle osservazioni è stato necessario fare continuo riferimento ai vincoli di PTP, per cui anche nel caso di osservazioni accolte può verificarsi che le stesse non siano state graficizzate, o siano state inserite parzialmente, perché in contrasto con le norme di tutela.

Per quanto riguarda le zona "D1" sono state inserite solo quelle aree sulle quali risulta l'esistenza dell'attività.

Nell'accogliere alcune osservazioni che interessano aree destinate a standard, viene sempre precisato che gli standard devono essere reperiti altrove. In questi casi l'osservazione non viene inserita in quanto in tale sede non è possibile individuare nuove aree da destinare allo scopo.

Occorre infine far presente che le osservazioni sono state presentate su base catastale, le stesse sono state individuate su base catastale, ma poiché la Variante non è stata redatta su cartografia catastale può succedere che la configurazione del perimetro dell'osservazione riportata sulle tavole in scala 1:10.000, o nella tavola in scala 1:5.000, sia leggermente diversa da quella catastale. Si ritiene pertanto importante segnalare che: **l'esatta perimetrazione dell'area dell'osservazione accolta è quella delle particelle catastali citate nell'osservazione stessa.**

Osservazioni ammissibili a condizione

Delle undici Osservazioni ammissibili a condizione, quelle di seguito elencate non sono state inserite o non sono state graficizzate in quanto:

N° 31 - 35 - 36 interessano aree destinate a standard il cui dimensionamento non potrebbe essere rispettato in caso di accoglimento dell'osservazione, anche se venisse introdotto il comparto, a causa dell'esigua superficie interessata.

N°44, 66 - 107 non sono graficizzabili in quanto chiedono lo spostamento del tracciato viario che verrà definito in sede di progetto esecutivo.

N° 75 non inserita in quanto interessa un'area destinata a standard.

N° 455 viene inserita la zona D1 in luogo della zona L e della zona G3, stante anche l'esistenza dell'attività. La zona F rimane inalterata.

N° 464 non inserita in quanto interessa un'area destinata a standard.

Osservazioni ammissibili parzialmente

Delle ventuno Osservazioni ammissibili parzialmente, quelle di seguito elencate non sono state inserite o non sono state graficizzate in quanto:

N°57 la destinazione in D1 non è accoglibile in quanto l'attività non esiste, quella in D2 ricade all'interno della fascia di rispetto del fosso.

N° 94-168 e 240 non inserite perché non compatibili dal punto di vista paesaggistico.

N°437 la destinazione in D2 non è accoglibile in quanto l'attività non esiste.

Osservazioni accolte

Delle duecentouno Osservazioni accolte, quelle di seguito elencate, suddivise in Nord e Sud, non sono state inserite o non sono state graficizzate in quanto:

Tav. 1e Tav. 8 – Zonizzazione Nord

N° 2 poiché l'accoglimento elimina un'area di parcheggio, prima del rilascio del Permesso di Costruire dovrà essere stipulata una convenzione che preveda la cessione al comune di un parcheggio interrato di superficie pari a quella del lotto.

N° 29 - 30 - 55 - 80 - 123 - 124 - 127 - 134 - 188 - 270 - 271 - 282 - 298 - 306 - 308 - 340 - 361 - 378 - 393 - 394 - 411 - 431 - 441 - 452 - 460 non inserite perché non compatibili dal punto di vista paesaggistico.

N° 21-179 - 24-52 - 162 - 173 - 176 - 389 - 444 - 445 non inserite in quanto interessano aree destinate a standard.

N° 37 - 64 - 125 - 146 - 182 - 241 - 272 - 273 non sono graficizzabili in quanto chiedono lo spostamento del tracciato viario che verrà definito in sede di progetto esecutivo.

N° 229 non graficizzata in quanto recepisce la necessità del ripristino di un passaggio pedonale.

N° 285 anche se accolta non viene inserita in quanto l'area, di proprietà comunale, è diventata parco pubblico.

N° 260 non inserita in quanto ricade in un'area classificata come *non urbanisticamente ammissibile*.

N° 402 - 457 non inserite in quanto la richiesta è stata superata dalle modifiche apportate dalla Regione Lazio alla zona agricola.

Tav. 2 e Tav. 9 – Zonizzazione Sud

N° 6 - 51 - 62 - 78 - 105 - 119 - 136 - 160 - 238 - 374 - 399 - 446 - 462 - 465 la destinazione in D1 non è accoglibile in quanto l'attività non esiste.

N° 145 – 191 – 291 – 373 non inserite perché non compatibili dal punto di vista paesaggistico.

Osservazioni superate per effetto della modifica dell'art. 17 della N.T.A.

Delle ventiquattro Osservazioni che si è ritenuto dovessero essere graficizzate, le N° 138 – 189 – 381 – 387 non sono state inserite perché non compatibili dal punto di vista paesaggistico.

Osservazioni accolte dalla Regione Lazio

Delle cinquantadue Osservazioni accolte dalla Regione la N° 10 non è stata inserita in quanto la destinazione a G6 è strettamente correlata alla possibilità di modificare il tracciato viario in fase attuativa.

A conclusione dell'incarico sono state infine graficizzate le variazioni introdotte con Deliberazione di Consiglio Comunale del 6/7/2001 n° 64 e con Deliberazione di Consiglio Comunale del 3/6/2002 n° 37, aventi per oggetto il recepimento della variante urbanistica relativa al Comprensorio scolastico Clinica Madonna delle Grazie e la modifica all'art. 19 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G..

Il Tecnico incaricato
Arch. Marisa Versace

