



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Pianificazione Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li 31 OTT. 2007

50282/2007

COMUNE DI RIANO
Prot. N° 14780
Add. 19 NOV 2007
Categ. N° UT-URB

Al Comune di
RIANO

e p.c. Alla **SOPRINTENDENZA**
Per i Beni Architettonici e per il
Paesaggio
Via Cavalletti, 2
ROMA

Oggetto: Comune di Riano (Rm)
Piano Particolareggiato "Belvedere 2" in località Costaroni.
Delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 5.12.06 (Controdeduzioni).
Parere di conformità ai sensi del D. Lvo 42/2004 e Legge Regionale 24/98.

IL DIRETTORE

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

Visto l'art. 82 del DPR 616 del 24.7.1977 con il quale sono state delegate alle Regioni le funzioni amministrative esercitate dagli organi centrali e periferici dello Stato per la protezione delle bellezze naturali.

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 16.3.1982, n. 13 recante disposizioni urgenti per l'applicazione nella Regione Lazio della legge 29.6.1939, n. 1497 in materia di progettazione delle bellezze naturali.

Vista la Legge Regionale 6.7.1998 n. 24 concernente: "Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico" e smi;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Pianificazione Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Vista la richiesta prot. 3652 del 20.03.2007 presentata dal Comune di Riano assunta al protocollo con il n. 50582 del 23.03.2007, afferente il parere ex lege 1497/39 in ordine al Piano Particolareggiato, in località "Costaroni" approvato dal comune con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 19.12.2005;

Visti gli atti progettuali allegati alla surrichiamata domanda costituiti da:

- 1 Inquadramento Territoriale;
- 2 Individuazione catastale del Perimetro del Piano;
- 3 Assetto Proprietario;
- 4 Zonizzazione del Piano Particolareggiato;
- 5 Planuvolumetrico Esecutivo e Disciplina degli Interventi;
- 6 Planovolumetrica Esemplificativo;
- 7 Rete Infrastrutturale;
- 8 Profili e Sezioni;
- 9 Tipologie Edilizie;

10 Relazione;

11 Norme Tecniche di Attuazione

PREMESSO

Il Comune di Riano è attualmente dotato di PRG approvato della Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 5842 del 14.12.1999;

La vigente strumentazione urbanistica, assegna alla zona in cui ricade l'area interessata al Piano di lottizzazione, la classificazione di Zona C- Zona di espansione con l'obbligo di redazione dello strumento urbanistico;

Il terreno interessato dall'intervento risulta distinto in catasto al fogli 17 particella 81/p, 401/p, 402, 292/p, 82, 623, 331/p, 332/p, 481,329, 100/p, 632, 99, 304, 98, 97, 96, 569, 568, 57, 539, 94, 547, 93, 543, 598, 599, con una superficie di mq 84256. Tale area è ubicata a sud/est del centro abitato del Comune, compresa tra la strada S.P. Rianese, e le statali Flaminia e Tiberina, risulta di forma pressoché irregolare ed è caratterizzata da un terreno sostanzialmente pianeggiante nella parte a sud/ovest e da una leggera collina centrale a nord/est, una morfologia tipica della zona.

Il P.P. Belvedere 2 in località "Costaroni" approvato in C.C. in data 17.07.2000 n.32, veniva approvato dal Dipartimento Territorio in data 25.11.2002 prot.7734/2000 , con parere favorevole a condizione per la legge eX 1497/39 .

Successivamente lo stesso Dipartimento in data 4.06.2003 prot.65734/2003 svolgeva osservazioni ai sensi dell'art.1 della L.R.36/87.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05
Pianificazione Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Il Comune, in occasione delle controdeduzioni alle osservazioni Regionali ha ritenuto di provvedere alla nuova adozione del P.P. con D.C.C. n.50 del 19.12.2005, con la quale oltre a tener presente le osservazioni regionali ha introdotto ulteriori modifiche.

CONSIDERATO

L'area oggetto dell'intervento in argomento, risulta assoggettata al vincolo di cui alla legge 1497/39 a seguito della Delibera Giunta Regione Lazio n. 10591 del 05.12.1989 – "Valle del Tevere".

Detta area, ai fini della tutela, è normata dal PTP ambito n. 4 – *Valle del Tevere* - approvato con la legge regionale n. 24 del 6.7.98;

Nell'ambito del predetto PTP, la zona in cui è compresa l'area interessata dal progetto, ai fini della tutela, è disciplinata dal *Testo coordinato delle norme tecniche di attuazione* ed è classificata: come:

"(...)

Ambito G13 Grande Tevere Sud (Nazzano, Riano, Castelnuovo di Porto, Capena, Fiano) ed è disciplinato dall'art. 36 in cui: "(...)La tutela è finalizzata al mantenimento dei caratteri essenziali (morfologici, vegetazionali e insediativi) della valle del Tevere (...).

Essa si attua attraverso:

- la trasformabilità limitata (art. 16 B) delle parti residue.

art. 16 b) zone di trasformabilità limitata

Nelle zone di trasformabilità limitata (cfr. tav. E-3.) gli interventi di modificazione dello stato dei luoghi e di edificazione, previsti dal P.R.G. vigenti o in formazione, sono consentiti con modalità regolamentate ai fini della tutela.

- B3, zone di espansione residenziali. Indice fondiario non superiore a 0,40 mc/mq, h max 7,00 ml e non superiore a 2,20 mc/mq con h max di ml.9,50.

Circa i nuovi insediamenti e l'attività edilizia, l'obiettivo è di contenere l'urbanizzazione della valle indirizzando i nuovi insediamenti nelle aree di margine tra le infrastrutture principali e le pendici collinari e nelle aree trasversali interne e prevedendo limitati interventi di riordino e completamento di alcuni nuclei insediativi di valle già molto consolidati.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Pianificazione Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Pertanto, nella fascia a ovest dell'A1 compresa tra il traliccio dell'Autostrada (fatti salvi i 100 metri di rispetto autostradale) fino al perimetro dell'ambito, come da elaborato E/3, l'edificazione è consentita secondo le previsioni dei P.R.G., nei limiti dei valori di cui all'art. 16/B.

Le previsioni di progetto non contrastano come sopra detto con le norme di tutela, risultano altresì compatibili con il contesto panoramico vincolato, tuttavia al fine di garantire una maggiore salvaguardia ambientale, appare necessario che il Piano Urbanistico rispetti le seguenti prescrizioni:

1. devono essere messe a dimora, oltre che nell'area destinata all'urbanizzazione secondaria, che l'Amministrazione intende destinare a verde, nel perimetro dell'intero piano, con l'obbligo dell'attecchimento, le alberature d'alto fusto di essenza tipica della zona, nella quantità sufficienti a costituire quinta arborea per una opportuna mitigazione dello stesso, tenendo in debito conto la tutela del percorso panoramico dell'autostrada del Sole e della bretella Fiano - S. Cesareo e delle molteplici continue visuali da queste infrastrutture rivolte verso la piana del Tevere e verso il fronte di costa con ricca dotazione vegetazionale;
2. 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;
3. Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso;
4. le pareti esterne dei fabbricati salvo che per le parti trattate con materiali in pietra, in cotto o pannelli di cemento, devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili, 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 degli edifici, invece, devono ritenersi vincolanti;
6. Le coperture degli edifici dovranno essere realizzate con materiali anti-rifrazione, dovranno avere una pendenza non superiore al 35%, l'altezza massima dei locali sottotetto non dovrà superare l'altezza di mt. 2,20 al colmo partendo da quota 0.00 dell'ultimo solaio, non sono consentite aperture sulle falde dei tetti né abaini, non è consentita l'installazione di unfissi in alluminio anodizzato;
7. L'altezza massima degli edifici non deve superare la quota di 7,50 ml.
8. 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;
9. L'area agricola, ancorché graficizzata negli elaborati tecnici, è riservata esclusivamente all'attività agricola, ed è esclusa dal presente progetto;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Pianificazione Urbanistica e beni ambientali Roma e Provincia

Roma, li

PARERE FAVOREVOLE

nei riguardi del Piano Particolareggiato " Belvedere 2", in località Costaroni, adottato dal Comune di Riano con la delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 19.12.2005, e controdedotto con Delibera di Consiglio Comunale n.54 del 5.12.2006, con le clausole accessorie e le condizioni in premessa riportate.

I progetti esecutivi del piano così assentito, unitamente alle connesse opere di urbanizzazione primaria e con le prescrizioni già riportate nel parere del 4.06.2003 prot.65734/2003, che ricadono nella zona sottoposta a vincolo di cui al Decreto Legislativo 42/2004, sono assoggettate alla successiva autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del succitato D.Lvo, da parte di questa Direzione Regionale.

Sulla allegata copia del progetto è fatta annotazione della determinazione.

L'Istruttore
(Arch. Giancarlo Petricca)

Dirigente Dell'Area 2B.05
(Arch. Francescopaolo Lorito)

IL DIRETTORE REGIONALE

(Arch. Daniele Iacovone)