

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL - 1 AGO, 2000

=====

ADDI' - 1 AGO, 2000 NELLA SEDE DEL CONSIGLIO REGIONALE, IN VIA DELLA PISANA, 1301 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

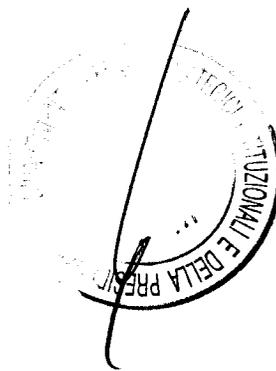
STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.
.....OMISSIS

ASSENTI: SARACENI

DELIBERAZIONE N° 1806

OGGETTO: Comune di Albano Laziale (RM)
Variante al P.R.G. relativa alla realizzazione dell'Ufficio Unico delle entrate per il Ministero delle Finanze - Approvazione.



LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la Legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15.1.1972, n. 8;
VISTA la L.R. 5.9.72, n. 8;
VISTA la Legge 12.6.1975, n. 72;
VISTA la L.R. 8.11.77, n. 43 e successive modificazioni;
VISTA la Legge 15.5.97, n. 127;

PREMESSO che il Comune di Albano Laziale (RM), è dotato di un P.R.G. approvato da questa Giunta Regionale con deliberazione 11/07/75 n. 2527;

VISTA la deliberazione consiliare n. 57, del 11/05/99, con la quale il Comune di Albano Laziale (RM) ha adottato una variante al P.R.G. vigente relativa al cambio di destinazione dell'area distinta in catasto al foglio n. 8 particelle nn. 195, 1174, 219, 1207 parte, 1196 parte, 1158, 1156, da zona "F pubblica" a zona "F di interesse generale territoriale sovracomunale e relativi standard urbanistici" per la realizzazione dell'Ufficio Unico delle entrate per il Ministero delle Finanze;

RITENUTO che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, avvenuta ai sensi e forma di legge, non sono state presentate osservazioni e il Comune ne ha preso atto con delibera consiliare n. 105 dell'08/09/99;

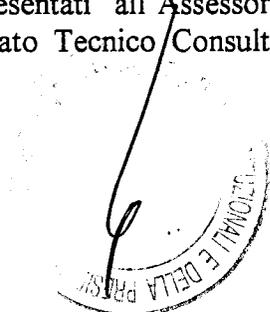
VISTA la nota n. 10511 del 09/11/88, con la quale l'Assessore regionale degli Usi Civici ha certificato l'inesistenza di beni e diritti d'uso civico nell'ambito comunale a favore della popolazione di Albano Laziale;

VISTA la nota n. 632/71 del 24/01/2000 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali - Settore 71 - ha espresso, in sede di conferenza dei Servizi, parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della 63/74, alle condizioni nel parere stesso riportate;

VISTA la nota n. 20596 dell'11/11/99, della Soprintendenza Archeologica per il Lazio, integralmente riportata nel voto del C.T.C.R. n. 427/3 dell'8/6/2000, con la quale detta Soprintendenza ha esaminato il progetto in questione indicando alcune prescrizioni e riservandosi di introdurne altre a completamento delle indagini archeologiche;

VISTA la nota n. 10650/2000 del 7/6/2000 con la quale la Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio ha espresso parere favorevole alla realizzazione del progetto in questione ritenendolo compatibile con il contesto paesaggistico interessato;

CONSIDERATO che gli atti relativi alla variante in questione, presentati all'Assessorato Urbanistica e Casa, sono stati da questo sottoposti all'esame del Comitato Tecnico/Consultivo Regionale 1^ Sezione;



VISTO il voto, n. 427/3, reso nell'adunanza del 08/06/00, con il quale il predetto Consesso ha espresso il parere che la variante sopracitata sia meritevole di approvazione con le condizioni nel voto stesso riportate;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto voto del C.T.C.R. 1^ Sezione, n. 427/3 del 08/06/2000, che si allega alla presente delibera (allegato A) di cui costituisce parte integrante;

SU proposta dell'Assessore alle Politiche dell'Urbanistica

DELIBERA

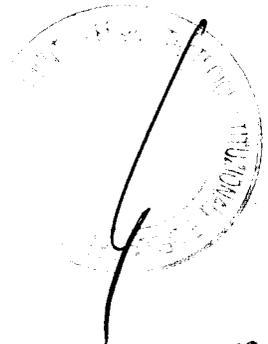
Con le condizioni contenute nel voto del C.T.C.R., 1^ Sezione n. 427/3 del 08/06/2000, che forma parte integrante della presente delibera cui è allegato sotto la lettera "A", con le condizioni contenute nel parere n. 632/71 reso ai sensi della Legge n. 64/1974, con le prescrizioni contenute nel parere n. 20596 dell'11/11/99 della Soprintendenza Archeologica per il Lazio e con la condizione che sia acquisito prima dell'inizio dei lavori il parere definitivo della Soprintendenza Archeologica per il Lazio, è approvata la variante al P.R.G. relativa al cambio di destinazione di un'area da zona "F pubblica" a zona "F di interesse generale territoriale sovracomunale e relativi standard urbanistici" al fine di consentire la realizzazione dell'Ufficio Unico delle entrate per il Ministero delle Finanze, adottata dal Comune di Albano Laziale (RM) con deliberazione consiliare n. 57 dell'11/05/99.

La variante è vistata dall'Assessore all'Urbanistica in una relazione tecnica ed in un elaborato progettuale.

La presente delibera verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e non è soggetta a controllo ai sensi dell'art 17 punto 32 della Legge 15.5.97, n. 127.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE

IL SEGRETARIO: F.to Dott. Saverio GUCCIONE



21 AGO 2000



REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA
SERVIZIO
PROT. N.

Per Copia Conforme

C.T.C.R. - 1^a Sezione

Il Segretario

Arch. W. MICHISANTI

27 GIU. 2000

ROMA

Adunanza del 08/06/2000
Voto n. 427/3

COMMISSIONE RELATRICE
(Dr. Arch. Demetrio Carini)
(Dr. Arch. Antonello Sotgia)

REGIONE LAZIO
ASSESSORATO URBANISTICA E CASA
L'Assessore

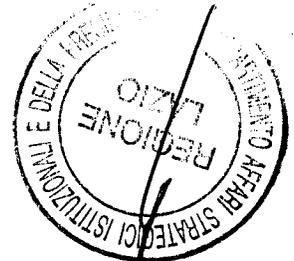
ALLEGATO **A**

ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE

N° **1806** DEL **1** AGO. 2000

OGGETTO: Albano Laziale (RM) **VAR. AL P.R.G.**
Ufficio Unico delle Entrate per il Ministero delle Finanze
Delibera del C.C. n. 57 dell'11/05/99.

LA SEZIONE



PREMESSO

Il Comune di Albano Laziale è dotato di P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2527 dell'11/07/75.

Con Delibera n. 57 dell'11/05/99, l'Amministrazione Comunale ha adottato la variante di che trattasi finalizzata alla variazione della destinazione Urbanistica dell'area distinta in catasto al foglio n. 8 particella nn. 195, 1174,219,1207 parte, 1196 parte, 1158, 1156, da zona "F pubblica" a zona "F di Interesse Generale Territoriale sovracomunale e relativi standard urbanistici - questo al fine di poter realizzare l'Ufficio Unico delle Entrate per il Ministero delle Finanze".

L'Amministrazione Comunale con nota n. 10463 prot. n. 11367 del 10.04.00, ha convocato per il giorno 20.04.00 una conferenza dei servizi al fine di acquisire sul progetto presentato dagli Enti interessati tutti i necessari pareri finalizzati alla sottoscrizione del relativo accordo di programma.

CONSIDERATO

L'Area prescelta per la realizzazione dell'edificio in questione è classificata nel vigente P.R.G. come zona "F" - "Attrezzature ed Impianti di Interesse Generale - tale classificazione, con carattere

2000



REGIONE LAZIO

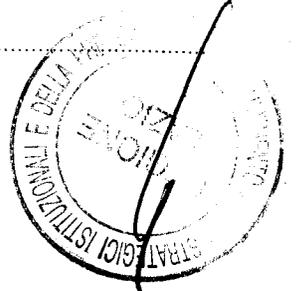
Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROT. N.



di vincolo preordinato all'esproprio è decaduta essendo trascorso il quinquennio dall'adozione del Piano senza che siano state avviate le procedure per l'esproprio, ai sensi dell'art. 2 della Legge 19.11.68 n. 1287.

L'art. 26 delle NTA del vigente P.R.G. suddivide le zone "F" in "Pubbliche" e "Private"; in questo caso siamo in presenza di un'area pubblica, per attrezzature al Servizio delle zone "C", mentre l'intervento proposto pur trattandosi della realizzazione dell'Ufficio Unico delle Entrate del Ministero delle Finanze, quindi con finalità pubblica, ha di fatto, natura privatistica in quanto realizzato da un privato su un'area di proprietà privata.

L'edificio, che si intende realizzare è ubicato nell'ambito del Comprensorio Urbanistico "la Stella" posto nelle immediate vicinanze della S.S. Appia, a circa 200 ml, è facilmente raggiungibile con mezzi pubblici anche da parte della vasta utenza che interessa più Comuni della Provincia di Roma. La Superficie dell'area è di mq. 13.700, all'interno sono stati previsti parcheggi per una superficie di progetto pari a 3.00 mq. in misura tale da soddisfare sia la Legge 122/89 che l'art. 5 del D.M. 1444/68.

Trattandosi di un'area assimilabile alle aree direzionali e commerciali, questa è normata dal citato art. 5 delle D.M. 1444/68, ma negli elaborati di progetto non risulta verificato il rapporto complessivo pari ad 80 mq. di spazio libero minimo, escluse le sedi varie, su 100mq. di superficie lorda di pavimento.

Per quanto riguarda la viabilità, occorre rilevare che l'area individuata per l'intervento non raggiunge completamente il limite fissato dalla zonizzazione di P.R.G.

Sulle aree di risulta che lambiscono i due lati del lotto, sono state realizzate due strade pubbliche che collegano Via della Stella con Via Pratalungo e che permettono peraltro l'accesso al complesso in esame.

L'esecuzione di tali strade risulta avvenuta come dichiarato dal Comune in attuazione di un P.P.E. denominato "La Stella" che ha pianificato l'adiacente zona di espansione residenziale.

Con nota prot. n. 2814/2000 del 18/04/2000 l'Area 13 D, a seguito della convocazione della conferenza di Servizio, ha trasmesso al Settore Programma della Giunta ed al Comune di Albano il proprio parere, dal quale può rilevarsi che l'area oggetto dell'intervento risulta assoggettata al vincolo di cui alla legge 1497/39 a seguito del D.M. 29/08/59 e del D. Legislativo n. 490/99 art. 146 comma 1 lettera m).

La stessa, ai fini della tutela è normata dal P.T.P. n. 9 - Castelli Romani - adottato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 2276 del 28/04/87 ed approvato con LL.RR. n. 24/25 del 06.07.98.

Nell'ambito del P.T.P. n.9, la zona in cui è compresa l'area interessata, ai fini della tutela è classificata come "zona AL/2": Aree edificate sature e di completamento, ed è disciplinata dall'art. 18 delle NTA del testo coordinato che prevede (...). In tali zone si applicano le norme di tutela paesaggistica previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti (...).

Inoltre, la zona è normata dall'art. 11 - Protezione delle aree di interesse archeologico . il quale recita (...) l'eventuale autorizzazione è l'ubicazione di nuovi manufatti è condizionata al risultato

Reali



REGIONE LAZIO

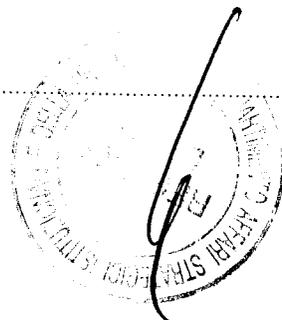
Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROT. N.



dei saggi e degli scavi preventivi effettuati dal richiedente sotto la supervisione della Soprintendenza archeologica competente (...).

Al riguardo, la Soprintendenza Archeologica per il Lazio, con nota n. 20596 dell'11/11/99, sul progetto in esame ha fornito il seguente parere (...)

"I sondaggi condotti da parte di codesta Società sotto la sorveglianza di questa Soprintendenza "nell'area interessata dall'edificando ufficio hanno evidenziato la presenza di un impianto "residenziale di età romana databile tra il periodo repubblicano e quello imperiale, le cui fasi di via "potranno essere chiarite nel corso delle successive indagini.

"Pertanto si prescrive di spostare l'edificio sul lato meridionale del lotto, dove non sono emerse "presenze archeologiche nel corso dei sondaggi, lasciando una fascia di rispetto di almeno 10 metri "dal limite della villa romana.

"Si prescrive altresì di proseguire nell'evidenziazione delle strutture antiche, che presumibilmente "proseguono sotto l'edificio da demolire e in direzione Nord.

"Una volta completate le indagini e delimitata l'area di interesse archeologico verranno fornite "ulteriori prescrizioni per la salvaguardia e la valorizzazione del complesso archeologico, che si "richiede fin d'ora di lasciare a vista (previ interventi di restauro e sistemazione) e di inserire "nell'area di verde (...).

La Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio, interessata dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione del parere, in sede di conferenza di Servizio, con nota n. 7810 del 19/4/2000 si è così pronunciata (...).

"In riferimento alla Convocazione della Conferenza dei Servizi di cui all'oggetto, esaminata la "documentazione integrativa pervenuta su richiesta di questa Soprintendenza del 21/03/2000, e "protocollata agli atti di questo Ufficio in data 14/04/00 n. 7597, si ravvisa una non corrispondenza "tra la simulazione fotografica e i grafici in progetto, in ordine alla posizione del fabbricato nel lotto "ed alle sistemazioni esterne, con particolare riguardo per il verde.

"A tale riguardo, si sottolinea come la richiesta simulazione grafica, fotografica o tridimensionale, è "tesa a valutare la compatibilità del nuovo insediamento nei confronti delle preesistenze, atteso che "nell'area insiste l'antico complesso di S. Maria della Stella, la cui visuale a valle si intende "salvaguardare, anche con condizioni prescrittive che comportino la riduzione della volumetria del "fabbricato e lo spostamento dello stesso verso la Via Pratolungo. Le simulazioni fotografiche "pervenute, che non sembrerebbero garantire un esito positivo del confronto nuovo edificato - "preesistente, paiono però riferite ad una localizzazione del fabbricato che non trova riscontro nei "grafici di progetto.

"Pertanto, invitando l'Amministrazione Comunale di Albano Laziale ed il Gruppo O.S.M. S.r.l. a "provvedere affinché venga verificata la documentazione pervenuta e sostituita con altra "rispondente al progetto presentato, questa Soprintendenza, pur ritenendo, in via di larga massima "ammissibile l'intervento in argomento, qualora si realizzino le condizioni di compensazione "ambientale di cui sopra, richiede per l'espressione del parere definitivo la presentazione della "simulazione grafica o fotografica relativa all'esatta localizzazione dell'intervento ed alle

Luci



REGIONE LAZIO

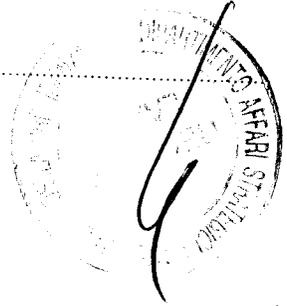
Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

SERVIZIO

PROT. N.

ROMA



“sistemazioni esterne connesse, verde compreso, la cui valutazione non costituisce fatto accessorio, “ma elemento determinante nella valutazione della compatibilità paesaggistica del nuovo “insediamento nel contesto interessato (...). La Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio, con successiva nota prot. 10650/2000 del 7/6/2000 a seguito della documentazione pervenuta in data 25/05/2000, ha espresso parere favorevole alla realizzazione del progetto in esame da ritenersi compatibile con il contesto paesaggistico interessato.

Il Dipartimento Urbanistica e Casa, con la citata nota n. 2814/2000 del 18/4/2000, attesa la normativa del P.T.P. n. 9, dalla quale emerge che per tale zona si applicano le norme di tutela previste dagli strumenti urbanistici vigenti, ha formulato, in relazione alla Conferenza dei servizi, un parere non favorevole nei riguardi dell'intervento proposto in quanto lo stesso, variando la normativa del P.R.G., risulta non compatibile con le norme di tutela paesistica.

Occorre però rilevare, da un'attenta analisi delle N.T.A. del vigente P.R.G. e come fatto rilevare per le vie brevi dall'Amministrazione Comunale di Albano, che tra le attrezzature e gli impianti di interesse generale figurano le attrezzature sanitarie per le quali e solo per queste le N.T.A. stabiliscono alcuni parametri edificatori e, in particolare, l'indice di fabbricabilità fondiaria, che dovrà essere max 1.00 mc/mq e l'altezza che non dovrà superare i mt. 15,00.

La proposta di variante, adottata dal Comune di Albano consiste nella modifica dell'attuale destinazione di zona “F” Attrezzature ed Impianti di Interesse Generale: Pubblici, a zona “F”

– Attrezzature ed Impianti di Interesse Generale Territoriale sovracomunale i cui indici e parametri essenziali sono:

- Indice di fabbricabilità mc/mq 1.00
- Superficie minima dell'area intera area
- Altezza massima ml. 8.00
- Distacchi dai confini ml. 8.00
- Distacchi dalle strade ml. 10.00
- Rapporto di copertura mq/mq 1/6

Da quanto rappresentato emergono alcune considerazioni:

- le attrezzature sanitarie ed ospedaliere rientrano fra le categorie di opere elencate nell'art. 26, come le strutture per l'istruzione superiore all'obbligo, il Parco pubblico, il Cimitero, le attrezzature Annarie ecct.;

- la mancanza di indici e parametri attuativi, da attribuire alla carenza della normativa, ad eccezione delle strutture Sanitarie, non può rappresentare il motivo per disattendere l'attuazione nell'ambito del P.R.G., di tali indispensabili servizi.

Si è quindi in presenza di aree con potenzialità edificatorie per le quali il P.T.P. di fatto, ai fini della tutela, consentirebbe l'attuazione, facendola propria, con la destinazione urbanistica di tipo F.

L'articolo introdotto con la presente variante ripropone lo stesso indice specificato nella zona F – sanitaria e limita ad 8.00 mt l'altezza, tale integrazione consente di realizzare l'intervento proposto



REGIONE LAZIO

Dipartimento Urbanistica e Casa

AREA

ROMA

SERVIZIO

PROT. N.

senza variare né la destinazione dell'area che rimarrebbe a servizi pubblici, anche se utilizzati da privati, né la volumetria teorica realizzabile non risultando pertanto in contrasto con la normativa del P.T.P. n. 9.

Rilevato inoltre che :

- Per quanto riguarda la "qualità soli" ai sensi della Legge 1766/27, il Comune è fornito del Decreto Commissariale del 21/05/41 di chiusura delle operazioni demaniali per inesistenza di beni e diritti di uso civico nell'ambito Comunale a favore della popolazione di Albano;
- Come dichiarato nella delibera di adozione della variante, l'approvazione della stessa (...) non creerebbe alcuno squilibrio urbanistico agli standard che sono alla base del P.R.G. vigente (...);
- Con parere prot. n. 632/71 del 24/01/00, l'Ass.to Utilizzo Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso il proprio "parere positivo" ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74;
- Non risultano pervenute nei termini di legge osservazioni alla variante di cui trattasi.

Questa Sezione invita il Comune a dare una destinazione urbanistica a tutte le aree i cui vincoli risultino decaduti, verificando il soddisfacimento della dotazioni degli standard pubblici su tutto il territorio, con la condizione che l'area in questione mantenga la destinazione "pubblica".

Ferma restando la necessità di acquisire in via definitiva, sulla variante in esame, il parere della Soprintendenze Archeologica del Lazio.

Tutto ciò premesso e considerato questa Sezione è del

PARERE

che la variante Urbanistica del vigente P.R.G. del Comune di Albano Laziale (RM) dell'area distinta in catasto al foglio n. 8 particella 195, 1174,219,1207 parte, 1196 parte, 1158, 1156, da zona "F" pubblica a zona "F" di interesse generale territoriale e sovracomunale pubblica e relativi standard urbanistici, adottata con delibera di C.C. n. 57 dell'11/5/99, sia meritevole di approvazione.

Il Segretario del C.T.C.R.
(Dr. Arch. Valter Michisanti)

Il Presidente del C.T.C.R.
(Dr. Arch. Massimo Roversi)