



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 21/04/2006

=====

ADDI' 21/04/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
		Vice			
PONPILI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS *****

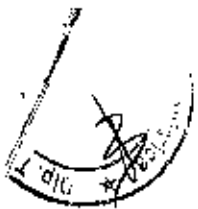
ASSENTI MARRAZZO - BONELLI CIANI - DE ANGELIS RANUCCI - TIBALDI

DELIBERAZIONE N. 226

Oggetto:

Comune di Palestrina (Rn). Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in localita' Colciabella in variante al P.R.G. vigente. Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 26.03.2004. L.R. n. 22/9/ art. 4 o L.R. 36/87 art. 5. APPROVAZIONE

Stampa circolare con firma illeggibile



226 21 APR. 2006 *leg*

OGGETTO: Comune di Palestrina (Rm) – Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Colombella, in variante al P.R.G. vigente. – Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 26.03.2004. L.R. n. 22/97 art. 4 e L.R. 36/87 art. 5
APPROVAZIONE

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
VISTO il D.P.R. 15/1/1972, n. 8;
VISTA la L.R. 5/9/72, n. 8;
VISTA la L.R. 12/6/1975, n. 72;
VISTA la L.R. 2/7/1987, n. 36;
VISTA la L.R. 26.06.1997, n. 22;
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 Palestrina (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 4339 del 08.10.1979;

VISTA la deliberazione consiliare n. 15 del 26.03.2004, esecutiva a norma di legge con la quale il Comune di Palestrina (Rm) ha adottato un Programma Integrato di Intervento – ai sensi della L.R. n. 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Colombella, in variante al P.R.G. vigente;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, sono state presentate n. 2 osservazioni, in ordine alle quali il Comune di Palestrina (Rm) ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 73 del 21.12.2004;

VISTA la nota n. 094760/2A/08 del 14.06.2004 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 "Difesa del Suolo ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della L. 64/1974 e della D.G.R. 2649/1999, alla previsione urbanistica in argomento, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale d'adozione e/o d'approvazione e nelle norme tecniche attuative:

1. Siano rispettate in modo assoluto tutte le indicazioni e le prescrizioni riportate nelle relazioni geologica e vegetazionale allegate all'istanza;
2. Prima dell'esecuzione di qualsiasi tipo di opera deve essere verificata l'idoneità del muro di sostegno ubicato lungo via Predestina a contenere le spinte che lo interessano ed eventualmente, nel caso in cui la verifica risulti negativa, siano progettate e realizzate tutti gli accorgimenti necessari per la sua messa in sicurezza. L'eventuale messa in sicurezza deve avvenire prima della realizzazione di qualsiasi tipo di intervento;
3. I parametri geotecnici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, (comprendenti anche sondaggi a carotaggio continuo) da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi. Le indagini geognostiche dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni nonché del livello idrostatico in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini e delle prove geotecniche dovranno essere utilizzati, inoltre, per il dimensionamento delle opere di sostegno, provvisorie e definitive;
4. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni piroclastici con scadenti caratteristiche geomeccaniche o di riporto come piano di posa

leg



226 21 APR. 2006 *lu*

delle fondazioni. Inoltre i piani di calpestio ed eventuali strutture fondazionali di tipo continuo dovranno essere ubicati almeno 1.5 m al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;

- 5. Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano realizzate adeguate opere di contenimento;
- 6. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato o ceduto a terzi nel rispetto delle leggi vigenti o, in caso contrario, sia smaltito in apposite discariche autorizzate;
- 7. La progettazione e la realizzazione delle opere dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota n. 31295/D3/06 del 01.03.2006 con la quale la Direzione Regionale Agricoltura - Area 06 servizio 1 ha ritenuto, per quanto di competenza, che il progetto in argomento possa avere libero corso in quanto i terreni interessati dal progetto stesso non sono gravati da usi civici né risultano appartenenti al demanio civico del comune di Palestrina;

VISTA la nota n. 857 del 16.02.2004, con la quale l'Azienda USL Roma G - Dipartimento di Prevenzione ha espresso parere igienico sanitario favorevole in merito al Piano in argomento;

VISTA la nota n. 014174/05/D.G. del 20.09.2005, con la quale l'Azienda Strade Lazio SPA ha rilasciato il proprio parere tecnico in merito alla realizzazione di un accesso sulla strada regionale di Fuggi al Km 66+850 del Comune di Palestrina, con l'indicazione che il rilascio dell'autorizzazione compete alla Regione Lazio - Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Infrastrutture, Area 2D-02 e Dipartimento Demanio Personale e Informatica;

VISTA la nota n. 3597/2004, con la quale la Soprintendenza Archeologica per il Lazio, esaminata la documentazione relativa al Piano di che trattasi, ha comunicato che in considerazione della vastità dell'area interessata e della delicatezza e specificità delle indagini che dovranno essere effettuate, la cui direzione scientifica e metodologica sarà a cura della stessa Soprintendenza, richiede che esse siano affidate ad impresa con specifica ed adeguata qualificazione del settore (cat. OS 25 del D.P.R. 25.1.2000, n. 34) e che siano costantemente coordinate e seguite sul cantiere da un archeologo con sufficiente esperienza;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti - ai sensi dell'art.5 della L.R. n.36/87 - all'esame dell'Area 2B.5, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 171033/2005 del 19.01.2006 allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Colombella, sia meritevole di approvazione per i motivi nella relazione stessa riportati;

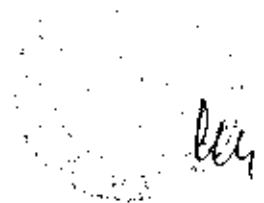
RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

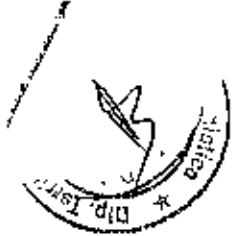
All'Unanimità

DELIBERA

- 1. Di approvare il Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Colombella, in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Palestrina (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 26.03.2004, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 171033/2005 del 19.01.2006, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le condizioni e le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.
- 2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'allegato A.
- 3. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro 2B.5 nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:

- Relazione Generale;
- Tav 1 Stralcio di PRG Insediamento Urbano;





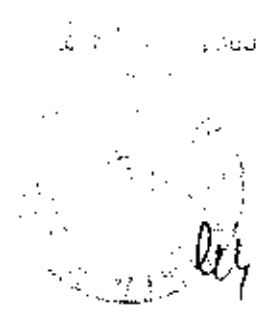
226 21 APR. 2006 *leg*

- Tav 2 Stato attuale su base catastale;
- Tav 3 Zonizzazione su base catastale;
- Tav 4 Piano delle Tipologie di intervento;
- Tav 5 Piano quotato e profili;
- Tav 6 Tipi Edilizi;
- Tav 7 Opere di urbanizzazione Primaria, Particolari costruttivi (rete stradale e fognante);
- Tav 8 Opere di urbanizzazione Primaria, Particolari costruttivi (impianti tecnologici);
- Tav 9 Piano di occupazione delle aree pubbliche oggetto di cessione;
- Tav 10 Stima delle opere di urbanizzazione primaria;
- Tav 11 Norme tecniche di Attuazione
- Tav 12 Schema di convenzione

La presente delibera sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPELLI
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI





ly

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05
Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li 19 GEN. 2006

171033/2005

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Francesco Paolo Lorisio)

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di **Paestrina** (Rm).
Piano Integrato (PIN) ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Colombella.
Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 26.03.2004
Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 18876 del 06.10.2005 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Integrato in oggetto inviata dal comune di Paestrina ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 26.03.2004, ha adottato il Piano Integrato in esame, in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) Delibera Consiliare n. 15 del 26.03.2004 avente per oggetto "Adozione Piano Integrato (PIN) il loc. Colombella;
- 2) Avviso di deposito del PIN con riportati gli estremi di deposito;
- 3) Manifesto dell'avviso con riportati gli estremi di pubblicazione;
- 4) BUR della Regione Lazio sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
- 5) Pubblicazione sul quotidiano il Messaggero;
- 6) Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio con l'indicazione dei relativi estremi;
- 7) Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali, in libera visione al pubblico, con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate;
- 8) Registro protocollo delle osservazioni;
- 9) Osservazioni in originale con n. 3 copie;
- 10) Delibera Consiliare n. 73 del 21.12.2004 di esame delle osservazioni PIN;
- 11) Parere di cui all'art. 13 della legge 64/74;
- 12) Parere ASL RMG prot. n. 857 del 16.02.2004;
- 13) Certificazione di insussistenza Usi Civici;
- 14) Parere Astral
- 15) N. 4 copie originali degli elaborati di PIN costituiti:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

1	-		Relazione Generale;
2	-	Tav 1	Stralcio di PRG Inseadimento Urbano;
3	-	Tav 2	Stato attuale su base catastale;
4	-	Tav 3	Zonizzazione su base catastale;
5	-	Tav 4	Piano delle Tipologie di intervento;
6	-	Tav 5	Piano quotato e profili;
7	-	Tav 6	Tipi Edilizi;
8	-	Tav 7	Opere di urbanizzazione Primaria, Particolari costruttivi (rete stradale e fognante);
9	-	Tav 8	Opere di urbanizzazione Primaria, Particolari costruttivi (impianti tecnologici);
10	-	Tav 9	Piano di occupazione delle aree pubbliche oggetto di cessione;
11	-	Tav 10	Stima delle opere di urbanizzazione primaria;
12	-	Tav 11	Norme tecniche di Attuazione
13	-	Tav 12	Schema di convenzione

PREMESSO

Il Comune di Palestrina è dotato di PRG approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con delibera n. 4339 dell'8.10.1979.

Il terreno interessato dall'intervento, in località Colombella, distinto in catasto al foglio 25 particelle 309, 34, 35, 36, 322, 892, 42/p, 635/p, 636/p, 687/p, 544, 44, 45, 554, 555, 50, 450, 31, 645, 646, 653, 26, 27, 319, 644, 651, 650, 649, 647, 648, 652, 28, 29, 30, 46, 47, 48, 49, 418, 808, 809, 502, 33, 839, 321, ha una superficie pari a mq 25.820, ed è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica come segue:

- B/3 di completamento;
- Servizi Pubblici;
- Verde Pubblico;
- Parcheggi.
- Viabilità pubblica;
- Aree di rispetto stradale;

Successivamente, l'Amministrazione, con la delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001, ha adottato la "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici". La stessa è stata trasmessa alla Regione Lazio, Assessorato Urbanistica in data 07.02.2003 ed assunta al protocollo con il n. 19.334. Per il terreno oggetto dell'intervento, sono previste le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Zona C8 di espansione di tipo misto, nella quale sono previste proposte di programmazione negoziata anche con il ricorso di pianificazione integrata ai sensi della l.r. 22/97;
- Nuova viabilità.

L'intervento previsto comporta quindi una modifica alle previsioni urbanistiche vigenti, pur confermando quelle adottate. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.



Roma, Il

CONSIDERATO

Il quadro normativo desunto dalla vigente normativa urbanistica, risulta inadeguato per assentire la proposta privata con rilevanza pubblica che costituisce il piano integrato.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 26.03.2004, è stato adottato il Piano Integrato in variante al PRG, avendo considerato lo stesso, di prioritario interesse per l'Amministrazione, in quanto prospetta una valenza urbanistica ed edilizia, caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazioni di diverse tipologie, dalle opere di urbanizzazione e infrastrutture necessarie ad assicurare la completezza e la funzionalità dell'intervento stesso e a permettere una riorganizzazione complessiva del tessuto urbano.

Le ulteriori motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione di detto Piano possono così riassumersi: - realizzazione di parcheggi; - collegamento tra Via Prenestina e Via della Colombella; - realizzazione di un nucleo di servizi, parcheggi e verde pubblico intorno alla piazza pedonale.

L'adozione da parte del Comune del piano in questione, costituisce, pertanto, anche adozione di variante urbanistica, l'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della specifica delibera, assumerà la nuova classificazione: "Piano Integrato (PIN) ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Colombella", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 25.820, in cui, un'area di mq 4.220 risulta già edificata. Per essa è previsto l'obbligo del mantenimento delle destinazioni d'uso, delle superfici e dei volumi esistenti. Per la restante area, di mq 21.600, oltre alle opere infrastrutturali, sopra richiamate, è previsto, a favore dei privati, la realizzazione di mc 16.740 da destinare ad attività residenziale privata e mc 4.860 di attività commerciali, mentre la parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso la cessione di aree all'Amministrazione Comunale, la realizzazione delle opere sopra riportate, e nella ricucitura infrastrutturale del tessuto urbano fortemente congestionato.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della lr 22/97 in cui: "(...) al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)", e dell'art. 5 della lr 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione del Piano Integrato, come si evince dagli atti, sono pervenute n. 2 osservazioni nei termini, alle quali l'Amministrazione ha controdedotto con la deliberazione



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, lì

consiliare n. 73 del 21.12.2004. Nello specifico, con argomenti puntuali e circostanziati, le due osservazioni sono state respinte. Si ritiene, condividendone le motivazioni, con quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale.

L'area oggetto dell'intervento in argomento, non risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004.

L'Amministrazione Comunale, come evidenziato nella delibera consiliare n. 73 del 21.12.2004, ha ritenuto, per garantire una maggiore tutela all'area in questione, che occorrerà procedere a preventivi sondaggi da eseguire sotto la sorveglianza della Soprintendenza Archeologica, e che comunque gli stessi, dovranno essere eseguiti prima dell'esecuzione di ogni singola opera.

Il Comune di Palestrina provvederà, sia all'applicazione della Delibera di Giunta Regionale n. 2546 del 12.12.2000 - Criteri e modalità di esclusione dei procedimenti di verifica ex art. 10, comma 3, del DPR 12 aprile 1996 per i parcheggi pubblici e privati, se le caratteristiche del progetto richiedono lo svolgimento della procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA), sia all'aggiornamento, a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica, delle tavole del PRG.

Il progetto, pur contenendo le viabilità previste nella "Variante generale", colloca le stesse, in posizione diversa da quanto pianificato. Al riguardo, dovranno essere salvaguardate le necessarie connessioni con la viabilità programmata all'esterno del comprensorio, al fine di non compromettere la pianificazione generale.

La volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del P.I., qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, ma non condonata, l'approvazione del presente P.I. non potrà per essa costituire sanatoria.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Integrato è stato redatto in termini corretti e che le varianti introdotte sono ammissibili sotto l'aspetto urbanistico, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Piano. In relazione a quanto rappresentato, questa Direzione esprime:

PARERE

che il Piano Integrato di Intervento, ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Colombella, adottato dall'Amministrazione Comunale di Palestrina con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 26.03.2004, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione con l'applicazione dell'art. 19 (Criteri per la dotazione di parcheggi) della legge regionale 18 Novembre 1999, n. 33 (Disciplina relativa al settore commercio) qualora venissero insediate attività "Commerciali".

F.to ISTRUTTORE
Geom. Vittorio PERGOLINI

F.to DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Francescopaolo LORITO

F.to IL DIRETTORE
Arch. Paolo RAVALDINI

