



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23/05/2006

=====

ADDI' 23/05/2006 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			
POMPILI	Massimo	Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELO	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERT	Luigi	"
BRACHETTI	Rogino	"	RANUCCI	Raffaella	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio COZZOPI

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - BONELLI - BRACHETTI - COSTA - RODANO -
VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 292

Oggetto:

Comune di Palestrina (Rm) - Programma Integrato di intervento, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Valle Zampea - Via Cecilianiana, in variante al P.R.G. vigente. - Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26.03.2004. L.R. n. 22/97 art. 4 e L.R. 36/87 art. 5. APPROVAZIONE.

292 73 MAG. 2006

lll

OGGETTO: Comune di Palestrina (Rm) – Programma Integrato di Intervento, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Valle Zampea – Via Ceciliana, in variante al P.R.G. vigente. – Delibera di Consiglio Comunale n. 14 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. 14 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 Valle Zampea – Via Ceciliana, 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. 74 del 21.12.2004;

VISTA la nota n. 094811/2A/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 nella relazione geologica e vegetazionale allegata all'istanza;*
2. *Prima dell'esecuzione di qualsiasi tipo di opera deve essere verificata l'idoneità delle opere di sostegno ubicate lungo via Ceciliana a contenere le spinte che le interessano ed eventualmente, nel caso in cui la verifica risulti negativa, siano progettate e realizzate tutti gli accorgimenti necessari per la loro 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 ed 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 dei terreni*

292 23 MAG. 2006 *llg*



piroclastici con scadenti caratteristiche geomeccaniche o di riporto come piano di posa delle fondazioni. Inoltre i piani di calpestio ed eventuali strutture fondazionali di tipo continuo devono essere ubicati almeno 1.5 m al di sopra della massima escursione del livello piezometrico;

5. *siano adottate opere di sostegno provvisori, 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. *Siano salvaguardate, per quanto possibile, le piante di quercia presenti;*
8. *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. 31304/D3/06 del 1.03.2006 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. 5686/B1 del 30.12.2003, 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. 98005 del 8.08.2005, con la quale la Provincia di Roma – Dipartimento VII° Servizio 3° - Viabilità Zona Sud ha concesso nulla-osta in via preliminare alla realizzazione dell'accesso carrabile con l'innesto sulla S.P. Pedemontana 1° Km 7+600, alle seguenti condizioni:

- *Che venga valutato, mediante la stesura di un progetto esecutivo, ed eventuale inserimento di una rotatoria;*
- *Che vengano abbattute le alberature di ostacolo alla visibilità;*
- *Che vengano realizzate tutte le opere necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prescritta secondo le norme previste dal C.D.S. D.L. 285/92;*

VISTA la nota n. 3596 del 29.03.2004 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – 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. 171025/2005 del 27.03.2006 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 Valle Zampea – Via Cecilianiana, sia meritevole di approvazione per i motivi e con le prescrizioni 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 Valle Zampea – Via Cecilianiana, in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Palestrina (Rm) con delibera del Consiglio

292 23 MAG. 2006 *llly*



Comunale n. 14 del 26.03.2004, secondo i motivi e le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 171025/2005 del 27.03.2006, 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:

- | | | |
|------|--------|---|
| 1 - | | Relazione Generale; |
| 2 - | Tav 1 | Stralcio di PRG; |
| 3 - | Tav 2 | Inserimento Urbano; |
| 4 - | Tav 3 | Stato attuale; |
| 5 - | Tav 4 | Piano quotato su base catastale (stato attuale); |
| 6 - | Tav 5 | Zonizzazione su base catastale ; |
| 7 - | Tav 6 | Piano delle Tipologie di intervento; |
| 8 - | Tav 7 | Piano quotato e profili (stato di progetto); |
| 9 - | Tav 8 | Tipi Edilizi; |
| 10 - | Tav 9 | Opere di urbanizzazione Primaria, Particolari costruttivi (rete stradale e fognante); |
| 11 - | Tav 10 | Opere di urbanizzazione Primaria, Particolari costruttivi (impianti tecnologici); |
| 12 - | Tav 11 | Piano di occupazione delle aree pubbliche oggetto di cessione; |
| 13 - | Tav 12 | Stima delle opere di urbanizzazione primaria; |
| 14 - | Tav 13 | Norme tecniche di Attuazione |
| 15 - | Tav 14 | Schema di convenzione |

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



Allegato A.doc

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

llly



floto

Roma, li 27 MAR. 2006

171025/2005

ALLEGATO A

Oggetto: Comune di **Palestrina (Rm)**,
Piano Integrato (PIN) ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Valle Zampea.
Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26.03.2004
Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 18877 del 06.10.2005 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Integrato in oggetto inviata dal comune di Palestrina ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 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. 14 del 26.03.2004 avente per oggetto "Adozione Piano Integrato (PIN) il loc. Valle Zampea;
- 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 dalle osservazioni;
- 9) Osservazioni in originale con n. 3 copie;
- 10) Delibera Consiliare n. 74 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. 5686/B1 del 30.12.2003;
- 13) Certificazione di insussistenza Usi Civici;
- 14) Parere Provincia di Roma, Viabilità Zona Sud n. 98005 del 08.08.2005;
- 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;
3	-	Tav 2	Insediamiento Urbano;
4	-	Tav 3	Stato attuale;
5	-	Tav 4	Piano quotato su base catastale;
6	-	Tav 5	Zonizzazione su base catastale;
7	-	Tav 6	Piano delle Tipologie di intervento;
8	-	Tav 7	Piano quotato e profili;
9	-	Tav 8	Tipi Edilizi;
10	-	Tav 9	Opere di urbanizzazione Primaria, Particolari costruttivi (rete stradale e fognante);
11	-	Tav 10	Opere di urbanizzazione Primaria, Particolari costruttivi (impianti tecnologici);
12	-	Tav 11	Piano di occupazione delle aree pubbliche oggetto di cessione;
13	-	Tav 12	Stima delle opere di urbanizzazione primaria;
14	-	Tav 13	Norme tecniche di Attuazione
15	-	Tav 14	Schema di convenzione

16) Nota della Soprintendenza Archeologica per il Lazio n. 3596 del 29.03.2004.

Successivamente è pervenuto il parere ai sensi dell'art. 7 l.r. n. 59/1995 (Usi civici) formulato dalla Direzione Regionale Agricoltura, Area 06 Servizio 1, prot. 31304/D3/06 del 01.03.2006, in cui si evince: *"è emerso che i terreni interessati alla realizzazione dell'intervento urbanistico in argomento, non sono gravati da usi civici, né risultano appartenere al demanio civico di Palestrina. Pertanto la variante di cui trattasi, per quanto attiene alle prescrizioni di cui alle leggi sopra richiamate, può avere libero corso"*.

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 Valle Zampea, distinto in catasto al foglio 16 particelle 422, 424, 542, 541, 537, 719, 730, 131, 540, 538, 539, 504, 505, 132, 544, 545, 564, 547, 543, 548, 133, 727, 423, 129, 205, 721, 728, 722, 723, 724, 725, 726, 801, 802, 800, 803, ha una superficie pari a mq 31.772, ed è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica come segue:

- Servizi Pubblici;
- Verde Privato;
- 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:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

- 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 lr 22/97;

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.

CONSIDERATO

Il quadro normativo, desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risulta inadeguato per assentire la proposta di Piano Integrato presentata presso il comune dai soggetti privati, anche se di notevole interesse pubblico.

L'Amministrazione, quindi, con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 26.03.2004, ha adottato il presente Piano Integrato che si pone in variante al vigente PRG, ed in conformità alla "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici", adottata, precedentemente dall'Amministrazione con delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001 e trasmessa presso questa Direzione Regionale.

Detto piano, come emerge dagli atti, è stato considerato di prioritario interesse per l'Amministrazione Comunale, in quanto, date le sue dimensioni, è tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano del comprensorio, ed inoltre, ha una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ed è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso.

Le ulteriori motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Piano in argomento possono così riassumersi: - realizzazione di parcheggi pubblici a servizio anche della ASL e della Pretura; - realizzazione accesso diretto alla palestra comunale e dotazione di parcheggi; - prolungamento di via Palmiro Togliatti per il collegamento diretto tra il centro storico e il quartiere Gescal, finalizzato alla riduzione del traffico locale; - 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 Valle Zampea*", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 31.772, in cui, un'area di mq 6.330 risulta già edificata. Per essa sono previste opere di ristrutturazione e completamento, per un massimo di cubatura realizzabile pari a mc 5.117 di cui mc 1.316 residenziale e mc 3.801 per attività connessa alla residenza. Per la restante area, di mq 25.442, oltre alle opere infrastrutturali, sopra richiamate, è previsto, a favore dei privati, la realizzazione di una volumetria pari a mc 26.665, di cui mc 22.279 da destinare ad attività residenziale privata e mc 4.386 di attività connessa alla residenza. La parte del programma a favore dell'interesse pubblico,



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, lì

si concretizza attraverso la cessione di aree all'Amministrazione Comunale; la realizzazione delle opere di urbanizzazione come sopra riportate, e nella ricucitura infrastrutturale del tessuto urbano fortemente congestionato.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della l.r. 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 l.r. 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 consiliare n. 74 del 21.12.2004. Nello specifico, con argomenti puntuali e circostanziati, le due osservazioni sono state respinte. Si ritiene, di condividere quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale.

L'area oggetto dell'intervento in argomento, risulta assoggettata al vincolo paesaggistico di cui al Decreto Legislativo 42/2004, ai sensi del DM 03.11.1961, nonché di un'area già sottoposta al vincolo di cui alla ex lege 1089/39 (Via Prenestina).

Detta area, ai fini della tutela, è normata dal PTP n. 9 – Castelli Romani, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2276 del 28.04.1987 ed approvato con l.r. n. 24 del 6.7.98;

Nell'ambito del PTP n. 9, la zona in cui è compresa l'area interessata dal Piano, ai fini della tutela, è classificata ed è disciplinata del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4480 del 30.07.1999. Le zone interessate sono le seguenti:

- "Zona 2: aree edificate sature e di completamento" disciplinata dall'art. 18, che prevede:

"(...)

In tali zone si applicano le norme di tutela paesaggistica previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti con le seguenti integrazioni:

- *le coperture saranno preferibilmente a tetto, con coppi alla romana; soluzioni diverse dovranno essere adeguatamente motivate;*
- *gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, in coerenza con quanto stabilito al II° comma del precedente art. 3 le prescrizioni di cui ai punti 1, 2, 3 del precedente art 17;*

Art. 17

Gli interventi ammessi dagli strumenti urbanistici comunali dovranno rispettare, in coerenza con quanto stabilito al secondo comma del precedente art. 3, le seguenti prescrizioni:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

1. gli interventi di ristrutturazione e di straordinaria manutenzione riguardanti le coperture, dovranno, ove possibile, prevedere la trasformazione di quelle piane in tetti con pendenza non superiore al 35%, con manto di tegole alla romana;
2. sono vietati infissi esterni in alluminio anodizzato, di qualsiasi colore;
3. è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento delle superfici murarie esterne;

(...)*.

- "Zona 20: Filari di alberi lungo le strade pubbliche e private" disciplinata dall'art. 35, che prevede:

"(...)

Nelle tavole della serie E3 e serie E4, il Piano Paesistico prevede il ripristino, la integrazione o la nuova messa a dimora di filari di alberi secondo le essenze descritte nella tabella n° 1, famiglia A2/B2.

Tali alberi, posti ad una distanza, di circa otto metri, sono previsti su viabilità pubblica e privata. L'Amministrazione Comunale, autorizzata dagli altri Enti competenti, dovrà predisporre apposito programma di piantumazione per la viabilità pubblica.

(...)*.

- "Aree di rispetto archeologico e storico" disciplinata dall'art. 37, che prevede:

"(...)

A3

- Tracciato con strutture monumentali visibili"
- Tracciati storici ancora in uso

Nel rispetto delle norme generali di cui al precedente art. 11, alle aree o le cose di interesse storico-archeologico, indicate nelle tavole serie E3 e serie E4 del Piano Paesistico con le sigle A1, A2, A3 ed alle unità di paesaggio storico-ambientale, indicate nelle tavole serie E3 e serie E4 del Piano Paesistico con la sigla A4, corrispondono le seguenti ulteriori prescrizioni:

Ogni intervento in tali aree è condizionato alla esecuzione di accertamenti e scavi preventivi che, il richiedente la Concessione dovrà effettuare sotto la supervisione ed il controllo della Soprintendenza Archeologica.

(...)*.

Il progetto, attesta l'ingresso principale del comprensorio, sulla strada provinciale Prenestina, ove è ubicato il vecchio tracciato della "Prenestina", con la presenza anche di filari di alberi. Al riguardo, il punto di innesto della viabilità, rappresenta un sito di particolare rilevanza archeologica e paesaggistica. La Soprintendenza Archeologica per il Lazio, ha prescritto una campagna di indagini preventive da affidare ad una ditta qualificata del settore; la stessa, dovrà essere eseguita prima dell'esecuzione di qualsiasi opera. L'Amministrazione Provinciale, ha condizionato il proprio parere alla valutazione, mediante stesura di un progetto esecutivo, con eventuale inserimento di una rotatoria, l'abbattimento di alberature di ostacolo alla visibilità, al riguardo appare opportuno, che per la sola opera che comprende detto innesto stradale, venga redatto apposito progetto esecutivo, da approvarsi, in modo autonomo con le procedure proprie delle opere pubbliche, da realizzarsi a cura dei proponenti il presente Piano Integrato, comunque da concordare con l'Amministrazione Comunale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

Inoltre, il tracciato principale in argomento, come sopra detto, si attesta sulla Strada Provinciale Prenestina, ed attraversa tutto il comprensorio, per terminare su via Ceciliana in prossimità di una curva, è necessario, pertanto, prescrivere la realizzazione di un incrocio che preveda una corsia di immissione o un impianto semaforico, per consentire un adeguato innesto sulla viabilità principale.

Ai fini della tutela paesistica e per una migliore salvaguardia dell'area vincolata è necessario introdurre, nella realizzazione degli interventi edilizi, le seguenti prescrizioni:

1. 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, con modifica dello stesso, nel caso di pendii, non superiore a m. 1,50, qualora, quindi, si rendano necessari muri di scarpa e controscarpa, questi dovranno essere rivestiti con pietra calcarea con la tecnica del "faccia vista";
2. dovrà essere posta a dimora, idonea schermatura dei manufatti, ottenuta con cortine di alberature o arbusti, compatibili con quelle previste dall'art. 38 delle NTA del PTP n. 9; mantenimento della vegetazione esistente ove compatibile, ed inoltre piantumazione delle alberature di essenze tipiche della zona, con l'obbligo dell'attecchimento, come previsto nella Tavola 6; Compatibilmente con i parei degli altri Enti ed Amministrazioni, dovranno essere salvaguardati i Filari di alberi lungo via Prenestina;
3. le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso, e riduzione al minimo tecnico delle superfici lastricate esterne;
4. le pareti esterne dei fabbricati salvo che per le parti trattate con materiali in pietra o in cotto, devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;
5. le sagome dei fabbricati e i tipi edilizi proposti nonché il numero dei lotti e le sagome di essi, invece, come previsto nella tavole di progetto, devono ritenersi vincolanti.
6. le coperture degli edifici devono essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 35%, ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei "volumi tecnici". Non sono consentite aperture, né abbaini sulle falde dei tetti;
7. 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;
8. gli infissi esterni dovranno essere realizzati con persiane alla romana, con divieto di utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

9. ogni nuova costruzione dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza, un'area da destinare a "parcheggio privato" secondo la normativa vigente; le eventuali rampe di accesso al piano interrato devono essere coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza; inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche";
10. rispettare scrupolosamente quanto richiesto dalla Soprintendenza Archeologica per il Lazio con la nota n. 3596 del 29.03.2004, che prescrive una campagna di indagini preventive da affidare ad una ditta qualificata del settore e comunque la stessa, dovrà essere eseguita prima dell'esecuzione di qualsiasi opera, anche in ottemperanza di quanto prescritto dalle norme di tutela paesaggistica.
11. La volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del Piano Integrato, 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 Piano Integrato non potrà per essa costituire sanatoria.
12. Il Comune 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.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano Integrato è stato redatto in termini corretti al fine di riorganizzare il tessuto urbano del comprensorio e che le varianti introdotte sono ammissibili sia sotto il profilo urbanistico che della compatibilità paesaggistica, 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, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Valle Zampa, adottato dall'Amministrazione di Palestrina con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26.03.2004, in variante al vigente P.R.G., sia meritevole di approvazione con le decisioni prese in merito alle osservazioni e con le prescrizioni di natura sia urbanistica che paesaggistica sopra riportate ed inoltre 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
Arch. Vittorio PERGOLINI

F.to IL DIRETTORE
Arch. Paolo RAVALDINI

F.to DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Francescopaolo LORITO