



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 25/01/2007

=====

ADDI' 25/01/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 2.9 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COME SEGUENTE:

MAFRIZIO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMELLI	Massimo	Presidente	NICHELANGELI	Vario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	BANDELLI	Raffaele	"
BRACCHETTI	Regino	"	RODANO	Giulia	"
CIANI	Fabio	"	TIBALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Gilberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio GUZZOTTI

***** OMISSIS

ASSENTI: COSTA - RODANO

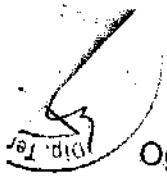
DELIBERAZIONE N. 41

Oggetto:

Comune di Paleombara Sabina (RM). Piano Particolareggiato della zona E - Industriale, Comparto 06, in variante al P.R.G. in località Prata dei Quirani. Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26.05.2004. Approvazione.



41 25 GEN. 2007 *ll*



Oggetto: Comune di Palombara Sabina (Rm).
Piano Particolareggiato della zona D – Industriale, Comparto D6, in variante
al P.R.G. in località Prata dei Quirani.
Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26.05.2004.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica



Vista la legge urbanistica 17 /08/42, n. 1150 e s.m.i.;
Visto il DPR 15/01/1972, n. 8;
Vista la Legge 05/09/72, n. 8 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale 12/06/75, n. 72 e s.m.i.;
Vista la Legge Regionale 2 luglio 1987, n. 36 e s.m.i.;
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 Palombara Sabina (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 7424 del 15.12.1983;

Vista la deliberazione consiliare n. 26 del 26.05.2004, con la quale il Comune di Palombara Sabina (Rm) ha adottato il Piano Particolareggiato della zona D – Industriale, Comparto D6, in variante al P.R.G. in località Prata dei Quirani;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 3 osservazioni nei termini ed una fuori termine in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 13 del 24.03.2005;

Vista la nota n. 90411/D3/06 del 3.08.2004 con la quale Dipartimento Economico ed Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 06 "Usi Civici e Diritti Collettivi" ha ritenuto che la variante di che trattasi possa avere libero corso in quanto è emerso che i terreni interessati dalla proposta urbanistica in argomento non risultano di demanio civico né privati gravati da usi civici;

Vista la nota n. 90594/2A/08 del 7.06.2005 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area "2A/08" – Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole al Piano Particolareggiato zona Industriale "D" comparto D6 in località "Prata dei Quirani", a condizione che vengano rispettate le prescrizioni integralmente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

Vista la nota 267/2004 del 21.07.2004 con la quale l'A.U.S.L. Roma "G" – Dipartimento di Prevenzione – S.I.P.A. – Guidonia Montecelio ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica di che trattasi;

Vista la nota n. 28481 del 28.11.2006 con la quale il responsabile dell'Area Urbanistica del Comune di Palombara Sabina (Rm) ha certificato, in relazione alla variante Generale al P.R.G., che le previsioni del Piano Particolareggiato in argomento sono conformi al Piano di Zonizzazione Acustica approvato con D.C.C. n. 25 del 25.06.2004;

Rilevato che gli atti relativi alla variante in questione sono stati sottoposti all'esame della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica - Area 2B.05, la quale con relazione istruttoria n. 211368/2006 del 7.12.2006, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A** ha espresso parere favorevole al Piano Particolareggiato della zona D – Industriale, Comparto D6 in località Prata dei Quirani ed

44 25 GEN. 2007 lu

alla contestuale variante per la modifica della classificazione dell'area da "Zona E – Attività Agricole, Sottozona E1" a "Zona D – Insediamenti Produttivi, Comparto D6";

Ritenuto di condividere e fare proprio il predetto parere del Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica – Area 2B.05;

Ritenuto, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

All'Unanimità

DELIBERA

di approvare il Piano Particolareggiato della zona D – Industriale, Comparto D6 in località Prata dei Quirani in variante al P.R.G. da "Zona E – Attività Agricole, Sottozona E1" a "Zona D – Insediamenti Produttivi, Comparto D6" adottato dal Comune di Palombara Sabina (Rm) con delibera Consiliare n. 26 del 26.05.2004, secondo le motivazioni e con le modifiche contenute nella relazione dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica n. 211368/2006 del 7.12.2006, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** ed in conformità ai pareri in premessa riportati;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell' Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa e computo degli oneri di urbanizzazione;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di Convenzione;
- Computo metrico estimativo;
- Indagine vegetazionale;
- Relazione Geologica;
- Terre e diritti civici in Palombara Sabina analisi territoriale relativa ad un comprensorio terriero in località Quirani;
- Tavola n. 1 – Inquadramento urbanistico;
- Tavola n. 2 – Piano quotato su base catastale;
- Tavola n. 3 – Zonizzazione e destinazione d'uso;
- Tavola n. 4 – Progetto sovrapposto allo stato di fatto su planimetria catastale;
- Tavola n. 5 – Comparti di attuazione;
- Tavola n. 6 – Planimetria generale con vincoli, fili fissi e quote;
- Tavola n. 7 – Rete viaria e parcheggi;
- Tavola n. 8 – Rete fognante;
- Tavola n. 9 – Rete telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica e di illuminazione pubblica;
- Tavola n. 10 – Rete idrica e di distribuzione del gas;
- Tavola n. 11 – Sistemazione a verde.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

30 GEN. 2007





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

M. Lombardi

211368/2006

ALLEG. alla DELIB. N. *41*
25 GEN. 2007
DEL

7/12/2006

ALLEGATO A



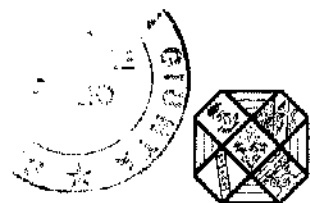
OGGETTO: Comune di **Palombara Sabina** (Rm)
Piano Particolareggiato della zona D – Industriale, Comparto D6, in variante al
P.R.G. in località Prata dei Quirani.
Deliberazione Consiliare n. 26 del 26.05.2004.
Legge Regionale 02 Luglio 1987, n. 36 art. 4

ISTRUTTORIA TECNICA

Vista la nota n. 28474 del 28.11.2006 con la quale, l'Amministrazione Comunale ha trasmesso gli atti ed elaborati grafici del Piano Particolareggiato in oggetto per la predisposizione della relativa istruttoria tecnica da parte di questa Direzione.

Visti gli atti e gli elaborati tecnici che costituiscono la variante in oggetto quali:

1. Domanda di approvazione;
2. Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 26.05.2004 di adozione del Piano Particolareggiato;
3. Avviso di pubblicazione;
4. Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio;
5. Manifesto, ovvero Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza, con l'indicazione dei relativi estremi;
6. Pubblicazione su quotidiani di larga diffusione;
7. Certificazione di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni presentate;
8. Registro delle osservazioni;
9. Osservazioni (numero 4);
10. Delibera di controdeduzioni alle osservazioni con l'attestazione contenente gli estremi di avvenuta pubblicazione all'albo Pretorio;
11. Parere di cui all'art. 13 della legge 2.2.1974 n. 64, con allegati gli atti richiamati nel parere medesimo vistati dal competente Assessorato regionale, D.G.R.L. n. 2649/1999;
12. Parere di cui alla legge regionale 3.1.1986, n. 1 rilasciato dall'Assessorato regionale competente;
13. parere ASL ai sensi dell'art. 20, lettera f, della legge 23.12.1978, n. 833 e dell'art. 1 della l.r. 06.06.1980, n. 52;
14. Certificato di conformità con il Piano Comunale di risanamento acustico ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 03.08.2001, n. 18.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

15. Elaborato tecnico:

- A. Relazione illustrativa e computo degli oneri di urbanizzazione;
- B. Norme Tecniche di Attuazione;
- C. Schema di Convenzione;
- D. Computo metrico estimativo;
- E. Indagine vegetazionale;
- F. Relazione Geologica;
- G. Analisi del territorio;
- H. Tavola n. 1 – Inquadramento urbanistico;
- I. Tavola n. 2 – Piano quotato su base catastale;
- J. Tavola n. 3 – Zonizzazione e destinazione d'uso;
- K. Tavola n. 4 – Progetto sovrapposto allo stato di fatto su planimetria catastale;
- L. Tavola n. 5 – Comparti di attuazione;
- M. Tavola n. 6 – Planimetria generale con vincoli, fili fissi e quote;
- N. Tavola n. 7 – Rete viaria e parcheggi;
- O. Tavola n. 8 – Rete fognante;
- P. Tavola n. 9 - Rete telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica e di illuminazione pubblica;
- Q. Tavola n. 10 – Rete idrica e di distribuzione del gas;
- R. Tavola n. 11 – Sistemazione a verde;
- S. Carta della classificazione agronomica dei terreni.

PREMESSO

L'Amministrazione Comunale, con nota prot. 28481 del 28.11.2006, ha certificato che le previsioni del Piano particolareggiato sono conformi al Piano di zonizzazione acustica approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 25.06.2004.

La USL Roma G, Dipartimento di Prevenzione, con nota n. 267/2004 del 21.07.2004, ha rilasciato nulla osta sanitario ai sensi dell'art. 220 del T.U.LL.SS. regio decreto n. 1265/34.

La Direzione Regionale Agricoltura, Area 06 – Usi Civici e Diritti Collettivi, con nota 90411/D3/06, del 03.08.2004, ha certificato che i terreni interessati dalla proposta urbanistica in argomento, non risultano di demanio civico né privati gravati da usi civici.

La Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 2 A/08 – Difesa del Suolo, con la nota 90594/2 A/08 fascicolo 4202, ha espresso il parere favorevole, ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74 e della DGR n. 2649/99 con le seguenti condizioni:

"(...)

ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, al Piano Particolareggiato zona industriale "D" comparto D6 in località "Prata dei Quirani", a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

- gli interventi edificatori dovranno essere preceduti da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio, con campioni presi in situ, atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche geomeccaniche dei terreni e alla verifica di eventuali cavità sotterranee. In questa fase dovranno essere condotti opportuni indagini, studi e rilievi atti a valutare la risposta sismica locale in termini di terremoto di riferimento atteso, fattore di amplificazione sismica locale ed effetti cosismici per poter valutare la potenziale amplificazione sismica legata ad effetti di sito;
- il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, 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;
- le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;
- tutto il sistema di smaltimento fognario sia collettato in pubblica fognatura;
- siano realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque. Siano realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento dotate di opportuni drenaggi e di sistemi di canalizzazione e di smaltimento delle acque;
- la superficie interessata ai movimenti terra sia limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato senza arrecare danni alla circostante vegetazione arborea ed arbustiva eventualmente presente;
- il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;
- nella messa in posto dei riporti venga realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;
- tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, siano opportunamente profilate e stabilizzate;
- siano seguite le indicazioni riportate nella relazione vegetazionale dell'agr. Scacchetti;
- dovranno essere reimpiantate tutte le piante che a seguito dei lavori si renderà necessario estirpare;
- l'interessato s'impegni a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico;

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche.

(...)"

l'area oggetto dell'intervento, come risulta dagli atti, non è sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al decreto legislativo 42/2004.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

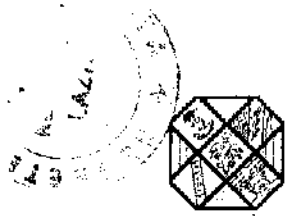
ISTRUTTORIA

Il Comune di Palombara Sabina è attualmente dotato di PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 7424 del 15.12.1983;

Con la citata deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 26.05.2004, l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano Particolareggiato in oggetto e la contestuale variante al P.R.G., mutando la destinazione urbanistica del terreno distinto in catasto al foglio 20 particelle 19, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 382, foglio 28 particelle 1, 2, 11, 17, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 65, 345, per una superficie complessiva di mq 313.255, da "Zona E - Attività Agricole, Sottozona E1" a "Zona D - Insediamenti Produttivi, Comparto D6". I parametri ed i dati metrici sono così definiti:

Indici edilizi per le aree destinate ad insediamenti produttivi

-	Indice di fabbricabilità territoriale	lft	mc/mq	1,60
-	Indice di fabbricabilità fondiaria	lff	mc/mq	2,73
-	Lotto minimo		mq	1.500,00
-	Rapporto di copertura	K	%	40
-	Altezza massima	H	ml	10,00
-	Distacco dai confini interni		ml	6,00
-	Distacco tra fabbricati nello stesso lotto		ml	10,00
-	Distacco dalla strada Provinciale			cds
-	Distacco dalle strade interne		ml	10,00
-	Piani interrati è consentita la realizzazione di piani interrati destinati esclusivamente a magazzini per deposito merci, rimesse automezzi, e destinazioni di servizio all'attività principale.			
-	Porticati è consentita la realizzazione di porticati annessi al fabbricato principale nella misura massima del 25% della superficie coperta del fabbricato stesso, non computabili ai fini del calcolo della superficie coperta complessiva		%	25



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

- Cubatura massima per uffici: il 12% della superficie coperta del fabbricato può essere destinata ad uffici per la gestione e l'amministrazione dell'attività produttiva. Tale cubatura dovrà essere comunque compresa nella cubatura totale ammissibile in ogni lotto; % 12
- Aree per attrezzature e servizi pubblici, verde pubblico, parcheggi: il 10% della superficie totale. % 10
- Inoltre sono consentite, per ogni edificio, la realizzazione delle abitazioni dei proprietari, conduttori e/o dirigenti e del personale di custodia.

Indici edilizi per i lotti destinati ad attrezzature e servizi privati:

- Indice di fabbricabilità territoriale lft mc/mq 1,60
- Indice di fabbricabilità fondiaria lff mc/mq 2,73
- Lotto minimo mq 1.500,00
- Rapporto di copertura K % 40
- Altezza massima H ml 10,00
- Distacco dai confini interni ml 6,00
- Distacco tra fabbricati nello stesso lotto ml 10,00
- Distacco dalle strade ml 10,00
- Piani interrati
è consentita la realizzazione di piani interrati destinati esclusivamente a magazzini per deposito merci, rimesse automezzi, e destinazioni di servizio all'attività principale.
- Porticati % 25
è consentita la realizzazione di porticati annessi al fabbricato principale nella misura massima del 25% della superficie coperta del fabbricato stesso, non computabili ai fini del calcolo della superficie coperta complessiva



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

In seguito, con le delibere di Consiglio Comunale n. 85 del 30.12.2004 e n. 4 del 14.01.2005, è stata adottata la variante generale al PRG, in cui, per l'area interessata dal presente piano, viene confermata la destinazione di: "Zona D - Insediamenti Produttivi". Nelle NTA della predetta variante generale, la zona D risulta così normata:

"(...)

art. 13 - *Insediamenti produttivi.*

- per le zone D1 e D2 è fissato l'indice di utilizzazione territoriale da applicare all'intero specifico comparto che al massimo è di 35 mq ogni 100 mq;
- a seguito della pianificazione urbanistica attuativa sulle superfici fondiarie sarà possibile applicare l'indice di utilizzazione fondiaria che è di 60 mq ogni 100 mq sia che si tratti di stabilimenti per le attività industriali ed artigianali, sia che si tratti di stabilimenti per le attività di servizio alla zona D; queste ultime possono essere previste per una quantità massima del 6% della superficie fondiaria edificabile;
- il rapporto di copertura, massimo è di 40 mq ogni 100 mq;
- il lotto minimo è fissato in 1.500 mq, mentre il distacco dai confini e da strade interne deve essere di almeno 6 mt e quello tra fabbricati deve essere di almeno 10 mt;
- per gli stabilimenti industriali ed artigianali l'altezza massima è di ml 10,00 ed il numero dei piani massimo è di due livelli, mentre per le attività di servizio sono consentiti tre piani;
- non sono consentite utilizzazioni residenziali delle superfici utili con la sola eccezione di alloggi per il custode (o proprietario) prevedibili nel numero massimo di un alloggio per ogni 5.000 mq di superficie fondiaria di un unico lotto o di più lotti convenzionati allo scopo;
- il 15% della superficie utile può essere destinato ad uffici dell'azienda;
- le destinazioni d'uso possibili sono tutte quelle che escludono lavorazioni inquinanti, e riguardano impianti per la lavorazione di legno, metalli, tessuti e minerali, officine di riparazione macchine utensili, officine per autoveicoli e spazi per la commercializzazione diretta dei prodotti ivi lavorati,
- sono consentiti piani interamente interrati per magazzino merci e per rimessaggio;
- eventuali porticati non possono eccedere il 25% della superficie coperte del singolo lotto;
- aree per parcheggi pubblici, servizi pubblici e verde pubblico devono essere individuati per almeno il 10% della superficie territoriale, semprechè non siano già individuati dal PRG anche in misura maggiore dello standard.

"(...)"

Con la delibera di consiglio comunale n. 76 del 16.12.2005, di controdeduzioni alle osservazioni presentate per la variante generale sopra citata, la predetta norma, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione contraddistinta con il n. 88, è stata modificata in modo da recepire integralmente il presente piano particolareggiato, riconfermando pertanto, con lievi modifiche, il contenuto e la normativa tecnica come approvata dal consiglio comunale. Il piano per questa ragione si pone in variante al vigente PRG ed in conformità alle norme della variante generale.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Nei termini di pubblicazione del presente Piano Particolareggiato, sono state presentate n. 3 osservazioni nei termini e n. 1 fuori termine, alle quali l'Amministrazione ha controdedotto con la delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 24.03.2005.

Esaminato il contenuto delle osservazioni, quest'Area tecnica ritiene di esprimere le seguenti valutazioni:

- Osservazione n. 1: si condividono le decisioni assunte dall'Amministrazione Comunale;
- Osservazione n. 2: si condivide, anche in questo caso, quanto deciso dall'A.C. ad esclusione dell'aspetto riferito allo schema di convenzione e alle residenze collegate alle attività artigianali, in quanto la stessa risulta superata dall'accoglimento dell'osservazione n. 88 proposta per la variante generale e controdedotta dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 76/05.
- Osservazioni n. 3: si condivide quanto deciso dal Comune;
- Osservazione fuori termine: sottopone il presente piano, tra l'altro, al rafforzamento delle misure di mitigazione ambientale, si condivide quanto deciso dall'A.C.

CONSIDERATO

Il vigente PRG ha individuato, nelle immediate vicinanze del centro urbano, alcune zone D – *Insedimenti produttivi*. Le stesse, per la maggiore consistenza, vedono oggi insediate attività artigianali e commerciali. Altre aree, sempre per insediamenti produttivi, sono presenti nelle frazioni di Cretone e Stazzano, le stesse, nonché quelle marginali all'area del centro urbano, di cui sopra, non sono state mai oggetto di strumentazione urbanistica attuativa in relazione alla loro ubicazione, consistenza e morfologia.

In carenza quindi, di aree adeguatamente capaci di insediare attività produttive, molte Imprese locali (n. 48), le cui attività principali vengono svolte nei settori dell'impiantistica, dell'edilizia, dell'agricoltura, dell'ecologia, dell'artigianato (falegnami, carrozzieri, meccanici, fabbri), hanno costituito il consorzio CO.SVI. con la finalità, di comune accordo con l'Amministrazione Comunale, Enti ed Imprese, di realizzare un polo produttivo nel comune di Palombara Sabina.

L'Amministrazione Comunale, constatando che le imprese locali continuano la loro progressiva crescita, e sensibile al problema occupazionale, ha rappresentato l'esigenza di acquisire per loro nuovi spazi in relazione crescente sviluppo. La variante proposta è volta quindi a colmare tale carenza sul territorio comunale di aree idonee a soddisfare le esigenze attuali e future degli artigiani. L'area individuata, ha un'estensione complessiva di mq 313.255, la predetta consistenza è stata determinata prendendo a base il parametro variabile della superficie dei lotti, ricompreso tra 1.500 e 5.550 mq a cui sono aggiunte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il progetto urbanistico, prevede la suddivisione dell'area in comparti; quelli individuati con le lettere A, B, C, D, ed F, sono destinati alla costruzione degli edifici artigianali ed industriali, mentre i comparti individuati con le lettere S ed Sa1 sono destinati all'edificazione dei servizi privati di uso collettivo, ed in ultimo il comparto Sa2 è destinato alle attrezzature pubbliche. I Comparti F e Sa2 vengono ceduti gratuitamente all'Amministrazione comunale. Il piano prevede in oltre un comparto



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

denominato G su cui attualmente insistono dei fabbricati con originaria destinazione agricola e la cui attuazione è rinviata ad una fase successiva.

L'area prescelta, è ubicata in maniera ottimale rispetto alle infrastrutture esistenti in quanto, vicino al casello autostradale di Fiano Romano e al casello di Tivoli dell'autostrada Roma – L'Aquila ed inoltre è in posizione baricentrica rispetto agli abitati di Marcellina, S. Angelo Romano, Moricone, Montecelio e Monteflavio.

L'Amministrazione comunale, ha riconosciuto la rilevanza pubblica per i risvolti socio-occupazionali che l'intervento riveste, ed ha adottato il Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 4 delle lr 36/87, con particolare riferimento anche all'art. 2 -*Individuazione delle aree da destinare agli insediamenti produttivi*, del DPR 20 ottobre 1998, n. 447 e smi in cui:

"(...)

Comma 1. *La individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi, in conformità alle tipologie generali e ai criteri determinati dalle regioni, anche ai sensi dell'articolo 26 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, è effettuata dai comuni, salvaguardando le eventuali prescrizioni dei piani territoriali sovracomunali. Qualora tale individuazione sia in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti, la variante è approvata, in base alle procedure individuate con legge regionale, ai sensi dell'articolo 25 comma 1, lettera a), della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il provvedimento, che il comune è tenuto a trasmettere immediatamente alla regione e alla provincia, ai fini della adozione dei provvedimenti di rispettiva competenza, è subordinato alla preventiva intesa con le altre amministrazioni eventualmente competenti. Tale intesa va assunta in sede di conferenza di servizi, convocata dal sindaco del comune interessato, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificata dall'articolo 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127.*

Comma 2. *In sede di individuazione delle aree da destinare all'insediamento di impianti produttivi di cui al comma 1, il consiglio comunale può subordinare l'effettuazione degli interventi alla redazione di un piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.*

Comma 3. *Resta ferma, ove non sia richiesto il piano di cui al comma 2, la necessità dell'esistenza delle opere di urbanizzazione o di apposita convenzione con le amministrazioni competenti al fine di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione delle opere. In tal caso, la realizzazione degli impianti è subordinata alla puntuale osservanza dei tempi e delle modalità indicati nella convenzione.*

"(...)"

La Regione Lazio ha recepito, con la legge regionale 36/87, il contenuto della legge 47/85, in materia di attività urbanistico-edilizia e snellimento delle procedure. A riguardo, l'art. 4 della predetta legge regionale, prevede la procedure semplificate per la approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali;

Il Consorzio con la nota protocollata il 28.05.2004, ha inoltrato richiesta alla Regione Lazio, Direzione Regionale Attività Produttive, di un contributo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi della legge regionale 21.01.1988 n. 7.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

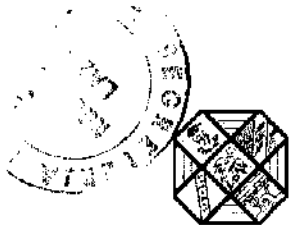
In ragione di quanto disposto dall'art. 5 della legge regionale n. 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, numero 1) della legge regionale 8.11.77 n. 43, come modificata dalla legge regionale 38/99, previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

CONCLUSIONE

Tutto ciò premesso e considerato, con le raccomandazioni che:

- Dovranno essere escluse tutte le attività inquinanti;
- In fase di progetto, siano rispettate le disposizioni della legge n. 13/89 e s.m.i. riguardante il superamento delle barriere architettoniche;
- Vengano rispettate le prescrizioni impartite nei pareri tecnici sopra menzionati;
- Le tavole dei PRG del Comune di Palombara Sabina siano aggiornate a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica, di cui dovrà tenersi conto nella approvazione della variante generale;
- Nella delibera di adozione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, è allegato impropriamente uno schema di convenzione che attiene alle lottizzazioni convenzionate di natura privata. Con tale convenzione, i proprietari dei terreni verrebbero obbligati alla firma della stessa e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. L'atto così adottato non è pertinente nell'ambito del Piano particolareggiato, e pertanto deve essere escluso da tale procedimento.
- Prima del rilascio dei permessi di costruire, dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, da parte dell'Amministrazione comunale (o concessionario attraverso specifica convenzione) con particolare riferimento alle strade di progetto che consentono l'accesso ai lotti stessi. Dovrà altresì essere posta particolare cura agli innesti con la viabilità esistente, nel rispetto del codice della strada;
- Vengano poste in opera, con l'obbligo dell'attecchimento e contestualmente alle opere di urbanizzazione, le alberature così come previste nella relazione tecnica e negli elaborati grafici, idonee a mitigare l'insediamento edilizio;
- Venga assicurata una uniformità di progettazione per le tipologie edilizie che non potranno superare l'altezza massima di mt 10.00;
- Per l'attuazione del presente piano, dovranno applicarsi le NTA integrate con la modifica scaturita a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 88 già menzionata: "Gli alloggi per il custode (o proprietario) saranno previsti nel numero massimo di un alloggio per ogni 4.500 mq di superficie fondiaria di un unico lotto o di più lotti convenzionati";
- Occorre infine rammentare che codesto comune dovrà applicare sia le disposizioni 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, che le disposizioni del DPR 12.04.1996 (VIA).

In relazione a quanto sopra rappresentato questa Direzione, è del



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Dirizione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

PARERE

che il Piano Particolareggiato e la contestuale variante al P.R.G., per la modifica della classificazione dell'area, distinta in catasto al foglio 20 particelle 19, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 382, foglio 28 particelle 1, 2, 11,17, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 65, 345, per una superficie complessiva di mq 313.255, da "Zona E - Attività Agricole, Sottozona E1" a "Zona D - Insediamenti Produttivi, Comparto D6", adottata dal Comune di Palombara Sabina con la deliberazione Consiliare n. 26 del 26.05.2004, sia meritevole di approvazione, con le raccomandazioni sopra richiamate.

F.to ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI

F.to DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Francescopaolo LORITO

F.to IL DIRETTORE
Arch. Paolo RAVALDINI

