



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESCRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22/05/2007

ADEI' 22/05/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
POMPINI	Massimo	Presidente	MICHELANGELO	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANJOCI	Effeclio	"
CIANI	Fabio	"	COBANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TRALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Carola	"
DI STEFANO	Marco	"	ZAROTTI	Filiberto	"
FICHERA	Battolo	"			

ASSIEME IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** CHIUSO

ASSENTI: ASTORRE - DE ANGELIS - MANDARELLI - MICHELANGELO
RANJOCI

DELIBERAZIONE N. 344

Oggetto:

Comune di Guidonia Montecelio (Rm). Progetto preliminare per la realizzazione di un "Parcheggio e Palenstra via Fiori le Mura in loca' ta Montecelio" in variante al P.R.G.-Delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 29.12.2004. Approvazione.





344 22 MAG. 2007 *lll*

Oggetto: Comune di Guidonia Montecelio (Rm).
Progetto preliminare per la realizzazione di un "Parcheggio e Palestra via Fiori le Mura in località Montecelio" in variante al P.R.G.-
Delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 29.12.2001.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

Vista la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
Visto il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;
Vista la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e s.m.i.;
Vista la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;
Vista la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;
Visto il D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, art. 19 e s.m.i.;
Visto il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

Premesso che il Comune di Guidonia Montecelio (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n. 430 del 10.02.1976;

Vista la Deliberazione Consiliare n. 122 del 29.12.2001, con la quale il Comune di Guidonia Montecelio (Rm) ha approvato il progetto preliminare per la realizzazione di un "Parcheggio e Palestra via Fuori le Mura in località Montecelio" in variante al P.R.G.;

Preso atto che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla delibera consiliare n. 73 del 23.10.2004;

Vista la nota n. 172042/D3/06 del 12.12.2006, con la quale il Dipartimento Economico ed Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area 06 servizio 1, ha attestato che, *dalla verifica Demaniale, 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 Guidonia Montecelio (Rm).*

La variante di cui trattasi, pertanto, può avere libero corso a condizione che:

- 1) *Sia allegata, quale documento urbanistico ai sensi dell'art. 3 della L.R. 12/06/1975 n° 72 e successive modifiche ed integrazioni, una Analisi del Territorio, conformemente a quanto disposto dall'art. 6 della L.R. n° 59 del 19/12/1995;*





lll

2) *Il Consiglio Comunale di Guidonia Montecelio provveda ad approvarla;*

Vista la nota n. 158468 del 20.10.2003, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile – Area 2A/08 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, alla Variante al P.R.G., da verde pubblico e parcheggio a sottozona F4, per la realizzazione di un Parcheggio e palestra in via Fuori le Mura, il località Montecelio – Centro Storico, con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- *Siano rispettate le indicazioni fornite nella Indagine geologica realizzazione parcheggio e palestra in via fuori le mura nel centro storico di Montecelio, del dicembre 2001 a firma del geol. Leonardo Nolasco;*
- *sia eseguito prima di ogni lavoro di sbancamento uno studio geognostico e geomeccanico, sulla scarpata di monte e sull'area soprastante la scarpata, finalizzato a stabilire il rischio di eventuali cedimenti dei manufatti ivi presenti e/o crolli di eventuali cunei di roccia e per definire il tipo di opera di contenimento da realizzare;*
- *ai fini della prevenzione dei fenomeni di cedimento e crollo, siano progettate e realizzate prima delle opere di sbancamento, opere di contenimento definite sulla base degli studi di cui al punto precedente; tali opere dovranno essere drenate e tener conto della spinta dell'eventuale acqua di infiltrazione;*
- *le operazioni di costruzione dei muri di contenimento e di sbancamento dovranno essere eseguite sotto la diretta responsabilità di un tecnico abilitato, che dovrà presenziare alle operazioni di cantiere;*
- *Durante le fasi di cantiere sia prestata particolare attenzione a garantire la sicurezza degli edifici sottostanti, da eventuali venute di materiali solidi e liquidi;*
- *La struttura portante dell'opera sia progettata svincolata e a idonea distanza dalla scarpata di monte e dalle relative opere di contenimento, in modo da evitare, in caso di evento sismico, il fenomeno del martellamento tra elementi a caratteristiche elastiche diverse;*
- *Siano eseguiti idonei drenaggi sia a monte che a valle delle opere da realizzare per convogliare le acque meteoriche alla rete fognaria;*

Vista la nota n. 1179 del 19.03.2002, con la quale l'AUSL Roma "G" Dipartimento di Prevenzione S.I.P.A. Guidonia Montecelio (Rm), ha espresso parere favorevole con la prescrizione di installare un idoneo depuratore nell'impianto di smaltimento acque reflue prima dell'immissione in fognatura comunale;

Vista la nota n. D2/2A/04/3853, con la quale la Direzione Regionale Ambientale e Protezione Civile – Area "C" – Valutazione Impatto Ambientale e Danno Ambientale – Servizio 2 – Valutazione piani, programmi e progetti, a seguito della procedura di verifica ex art. 10 D.P.R. 12.4.96 in relazione all'entità degli interventi ed in relazione alle situazioni ambientali e territoriali descritte in conformità all'allegato D del D.P.R. medesimo ha determinato l'esclusione delle opere dal procedimento di V.I.A. individuano ai sensi dell'art. 10 comma 2 le seguenti prescrizioni:



344 22 MAG. 2007 *lu*

• Per quanto attiene la realizzazione del parcheggio dovranno essere soddisfatte le condizioni indicate nella Deliberazione della Giunta Regionale 12 dicembre 2000, n. 2546, in particolare i punti 4. - 5.

• Le specie arboree ed arbustive messe a dimora dovranno essere appartenenti all'orizzonte fitoclimatico del luogo.

• L'eventuale approvvigionamento delle risorse naturali dovrà avvenire nell'ambito dei limiti delle concessioni legittimamente vigenti nei diversi siti di cava.

• Le terre e le rocce provenienti da scavi destinate alla discarica dovranno prioritariamente essere utilizzate per altri tipi di interventi, compresi quelli di bonifica. Dette operazioni di riqualificazione dovranno comunque essere concordate con le autorità competenti. I materiali diversi provenienti da demolizioni dovranno essere conferiti in pubbliche discariche autorizzate.

• Soprattutto nella fase di cantierizzazione, per quanto attiene la mobilità locale al fine di evitare congestionamenti, si dovrà predisporre un piano della gestione del traffico tenendo comunque in considerazione i seguenti fattori:

- dovranno essere assicurati permanentemente gli accessi carrabili agli edifici contermini o prossimi all'area di cantiere, da parte dei mezzi di soccorso;

- dovranno essere garantite le condizioni di fluidità del traffico.

Altresì dovranno essere predisposti tutti i necessari accorgimenti per:

- mantenere il livello di rumore prodotto nell'ambito dei limiti consentiti dalla normativa vigente;

- ridurre al minimo i rumori dei macchinari;

- controllare l'emissione di polveri mediante periodici innaffiamenti delle terre da movimentare;

- le strade interessate dalla percorrenza degli automezzi diretti da o per il cantiere dovranno essere mantenute libere e pulite da fango e/o polveri;

- le opere di cantierizzazione dovranno essere confinate con recinzione provvisoria tale da assicurare la pubblica incolumità e l'interdizione di accesso di dette aree da parte di soggetti estranei all'attività edilizia;

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 tecnica n. 179320/2005 del 18.04.2007, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 327/01, in ordine al progetto preliminare dei lavori riqualificazione urbana per la "realizzazione parcheggio e palestra in via Fuori le Mura nel centro storico di Montecelio" approvato ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 1/78 con D.C.C. n. 122 del 29.12.2001, che prevede la variante zonizzativa, delle aree di cui al progetto stesso, da "Zona A centro storico" a Zona F - "Sottozona F4 servizi pubblici", disciplinata dalla norma tecnica attuativa di P.R.G. riportata nel considerato, a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni come indicato nella relazione stessa;

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;





344 22 MAG. 2007 *lu*

All'unanimità

DELIBERA

di approvare la variante al P.R.G. relativa al progetto preliminare per la realizzazione di un "Parcheggio e Palestra via Fuori le Mura in località Montecelio" adottata dal Comune di Guidonia Montecelio (Rm) con Delibera di Consiglio Comunale n. 122 del 29.12.2001, secondo le prescrizioni riportate nella relazione tecnica n. 179320/2005 del 18.04.2007 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.05, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nell'**Allegato A**, nei seguenti elaborati grafici:

- Tav 1 Relazione tecnica illustrativa;
- Tav 2 Relazione Urbanistica;
- Tav 3 Prefattibilità ambientale;
- Tav 4 Progetto architettonico;
- Tav 5 Stralcio di P.P. esecutivo (approvato Marzo 1980) e variante al P.R.G.;
- Tav 6 Piano particellare;

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



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

28 MAG. 2007





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

IL DIRIGENTE DELL'AREA
(Arch. Francesco Loria)

Alfano

ALLEG. alla DELIB. N. 344 *LC*
22 MAG. 2007

DEL

Prot. n.179320/2005

Roma, li

Allegato A *LC*

OGGETTO: Comune di Guidonia Montecelio (RM)
Progetto preliminare per realizzazione parcheggio e palestra in Via Fuori Le Mura nel Centro Storico di Montecelio - D.C.C. n.122 del 29/12/2001
Variante al P.R.G. ai sensi del D.P.R. n.327/01 art.19

Vista la nota n.71555 del 20/10/2005, pervenuta in data 24/10/2005 ed assunta al protocollo con il n.179320, con la quale il Comune di Guidonia Montecelio (RM) ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi al progetto preliminare in oggetto;

PREMESSO

il Comune di Guidonia Montecelio, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.430/1976, ha approvato con D.C.C. n.122 del 29/12/2001 il progetto preliminare per i lavori di costruzione di un parcheggio multipiano e di una palestra in Via Fuori le Mura nell'ambito del Centro Storico di Montecelio, variante urbanistica al P.R.G. ai sensi ed agli effetti del c.5 dell'art.1 della L.1/78, oggi art.19 del D.P.R. 08/06/2001 n.327/01 e ss.mm.ii..

Avverso la approvazione del progetto, a seguito di pubblicazione, non sono pervenute osservazioni.

La documentazione, relativa al progetto di che trattasi, risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

- Domanda di approvazione del progetto in variante urbanistica al P.R.G., nota n.71555 del 20/10/2005.
- Integrazione degli atti di progetto, nota n.3801 del 16/01/2007.
- D.C.C. n.122 del 29/12/2001 di approvazione del progetto ai sensi del c.5 dell'art.1 della Legge n.1/1978.
- Avviso di deposito per la presentazione delle osservazioni.
- Certificazione relativa alla pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo pretorio, nonché alla assenza di osservazioni.
- Avviso di deposito e di pubblicazione sulla G.U. n.124 p.II 29/05/2002 e relativa certificazione.
- D.C.C. n.73 del 23/10/2004 di presa d'atto di assenza di osservazioni ed atto di indirizzo.
- Certificazione relativa alla assenza di usi civici rilasciata dal Settore Finanze e U.O. Patrimonio comunale, con nota n. 023/DP2002 del 15/04/2002.
- Parere nulla osta relativo alla realizzazione del progetto rilasciata dal Dirigente F.F. il Sett. Urbanistica comunale, con nota n.118/Urb del 10/03/2003 con considerazione della assenza di usi civici e vincoli ai sensi della L. n.1497/1939 e L. n.431/1985.
- Parere favorevole con prescrizioni, ai sensi dell'art.13 L. n.64/74.89 e della D.G.R. n.2649/99, rilasciato con nota prot. n.158468 del 20/10/2003 dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 2A/08 Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale.
- Parere favorevole condizionato, ai sensi dell'art.7 c.1 della L.R. n.59/1995, rilasciato con nota prot. n. 172042/D3/06 del 12/12/2006, dalla Regione Lazio, Dipartimento Economico ed Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Area 06, Servizio 1.
- Pronuncia di verifica sull'applicabilità della procedura V.I.A. ai sensi del DPR 12/04/1996, rilasciata con nota prot. n. D2/2°/04/3853 del 13/01/2003 dalla Regione Lazio, Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area C V.I.A. e Danno Ambientale, Servizio 2.
- Nulla osta sanitario favorevole con prescrizioni, rilasciato con nota n.156/2002 del 29/03/2002 dalla competente AUSL Roma G, Dipartimento di Prevenzione S.I.P.A. Guidonia Montecelio.

LC (Parcheggio e palestra centro storico Montecelio in variante art 19 DPR 327 01)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

- Relazione tecnica illustrativa.
- Relazione Urbanistica.
- Prefattibilità ambientale.
- Progetto architettonico (elaborato grafico).
- Variante urbanistica (elaborato grafico).
- Piano particellare.

CONSIDERATO

L'area oggetto del progetto di variante si trova sul versante est del Centro Storico di Montecelio, in prossimità delle vecchie mura di cinta, vicino alla scuola elementare edificata tra Via Fuori Le Mura e Via Nuova; ha una estensione di circa 3000 mq ed è attualmente occupata da orti urbani, solo in parte coltivati. L'andamento del terreno è in declivio, e su di esso viene proposto un corpo di fabbrica, parzialmente interrato, che presenta quattro diversi livelli, di profondità variabile, sulla base dell'andamento naturale dell'originario declivio, per una lunghezza complessiva di circa 85 m. L'edificio sarà destinato per circa 2.500 mc a palestra ed annessi servizi, per circa 1.300 mc a spazi espositivi e per circa 2.400 mc a parcheggi coperti. La copertura dell'edificio sarà in parte destinata a parcheggio a raso, ad area attrezzata verde e ad anfiteatro all'aperto. La progettazione dell'intero intervento persegue la riqualificazione urbana del contesto, che si conclude con il percorso panoramico verso la Porta Nuova.

Dal punto di vista urbanistico l'area di intervento risulta classificata dal vigente P.R.G., approvato con D.G.R. n.430/1976, come "Zona A Centro Storico". L'attuazione del P.R.G. all'interno della zona A avviene tramite piano particolareggiato. Nel marzo del 1980 il comune di Guidonia Montecelio ha approvato il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Montecelio il quale destinava le aree in parte a "parcheggio" ed in parte a "verde pubblico sportivo o per giochi".

Le previsioni di piano particolareggiato non hanno avuto attuazione ed il vincolo espropriativo risulta, pertanto, ormai decaduto.

La approvazione del progetto in esame, in variante zonizzativa al P.R.G., prevede la variazione della classificazione urbanistica originaria trasformando la stessa in Zona F - "Sottozona F4 servizi pubblici".

La N.T.A. della sottozona F4 applicabile è quella già stabilita nelle N.T.A. del P.R.G. vigente ed è così definita: "Le aree comprese in questa sottozona sono indicate a servizi pubblici o gestite da Enti Pubblici. Le costruzioni non devono superare l'indice di fabbricabilità fondiario di mc 2,00 ogni metro quadrato di superficie".

La approvazione del progetto avvenuta, a suo tempo, ai sensi della legge n.1/78 art.1 comma 5 è oggi valutabile ai sensi dell'art.19 del D.P.R. n.327/01, agli effetti sia della variante urbanistica che del vincolo espropriativo sulle aree.

Dal punto di vista paesaggistico l'ambito dell'intervento è classificato dal P.T.P. n.7 come zona C3 "Centri Storici e zone limitrofe", disciplinata dall'art.33 del testo coordinato delle N.T.A. approvato con D.G.R. n.4477 del 30/07/1999, ma non risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004, non essendo ricompreso all'interno del perimetro stabilito dal decreto di imposizione del vincolo panoramico in loc. Montecelio San Michele (D.M.11/05/1968).

L'impostazione del progetto pertanto si presenta, sotto il profilo paesaggistico ed urbanistico, meritevole di essere assentito, in quanto compatibile con il grado di tutela applicabile alle zone interessate ed in variante al P.R.G., come meglio descritto nella premessa, in conformità con quanto previsto dall'art.19 del D.P.R. n.327/01.

LC (Parcheggio e palestra centro storico Montecelio in variante art 19 DPR 327 01)



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5

Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

Preso atto, confermate e fatte salve tutte le prescrizioni e le condizioni contenute nei pareri, nulla osta e pronuncia di verifica sull'applicabilità della V.I.A., elencati in premessa, in particolare:

- il delicato assetto geomorfologico deve essere obbligatoriamente affrontato con adeguati approfondimenti in fase di progettazione esecutiva, tenuto conto degli equilibri del contesto e della vicinanza di strutture esistenti.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene di esprimere

favorevole ai sensi dell'art.19 del D.P.R. n.327/01, in ordine al progetto preliminare dei lavori riqualificazione urbana per la "realizzazione parcheggio e palestra in Via Fuori Le Mura nel Centro Storico di Montecelio" approvato ai sensi dell'art.1 della Legge n.1/78 con D.C.C. n.122 del 29/12/2001, che prevede la variante zonizzativa, delle aree di cui al progetto stesso, da "Zona A centro storico" a Zona F - "Sottozona F4 servizi pubblici", disciplinata dalla norma tecnica attuativa di P.R.G. riportata nel considerato, a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni come indicato nel considerato stesso.

f.to Il Funzionario
(Ing. Leandro Cigarini)

f.to Il Dirigente dell'Area
(Arch. Francesco Paolo Lorito)

f.to Il Direttore Regionale
(Arch. Paolo Ravaldini)

