



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 29/02/2008

=====

ADDI' 29/02/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Daniele	Assessore
		Vice			
POMPIII	Massimo	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COPPETELLI	Anna Salome	"	PODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DALIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CLAUPE

***** COMITATO

ASSENTI: MARRAZZO - COPPETELLI - COSTA - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 116

Oggetto:

Comune di Marcellina (Rm) - Programma Integrato in localita' "Casal Cristoforo", in variante al P.R.G. vigente. - Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 24.05.2006. APPROVAZIONE.



116 29 FEB. 2008 *lu*

OGGETTO: Comune di Marcellina (Rm) – Programma Integrato in località “Casal Cristoforo”, in variante al P.R.G. vigente. – Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 24.05.2006.

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;

VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

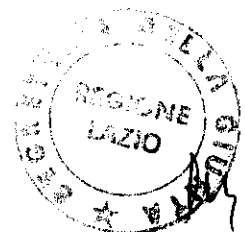
PREMESSO che il Comune di Marcellina (Rm) è dotato di P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2601 del 05.04.1995;

VISTA la deliberazione consiliare n. 15 del 24.05.2006, con la quale il Comune di Marcellina (Rm) ha adottato, ai sensi della L.R. n. 22/97, il Programma Integrato di riqualificazione urbana in località “Casal Cristoforo”, in variante al P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla deliberazione consiliare n. 8 del 14.02.2007;

VISTA la nota n. D2/2S/05/111712 del 7.11.2006 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area “2S/05” – Difesa del Suolo ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della Legge Regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, al Programma Integrato di interesse pubblico zona F2 Località Casal Cristoforo, nel comune di Marcellina, con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto di approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:*

- *Siano seguite le indicazioni della Relazione geologico-geomorfologica del geol. Leonardo Nolasco;*
- *Siano seguite le indicazioni della Indagine vegetazionale a firma dell'Agr. Piero Pieri;*
- *Siano effettuate in fase esecutiva più approfondite indagini geognostiche e geotecniche per una migliore caratterizzazione geotecnica dei terreni fondazionali e per la scelta delle fondazioni;*



116 29 FEB. 2008

ly

- *Sia eseguita una idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche;*
- *La realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico;*

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

VISTA la nota a firma del sindaco con la quale il Comune di Marcellina (Rm) ha attestato che il terreno sul quale è stato proposto il programma integrato in argomento è di proprietà privata, non appartiene al demanio civico di Marcellina e non è gravato da usi civici;

VISTA la nota n. 155/2007 prot. Usl 2100 del 14.05.2007, con la quale l'AUSL ROMA "G" – Dipartimento di Prevenzione – S.I.S.P. – Guidonia Montecelio, ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica di che trattasi;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Piano Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti – ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 – all'esame dell'Area 2B.5, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 77642/07 del 18.12.2007 allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato in variante in località "Casal Cristoforo", sia meritevole di approvazione in difformità al vigente P.R.G. con variazione di classificazione urbanistica da zona F sottozona F2 a zona B sottozona B2 di parte del terreno interessato dal programma integrato e mantenimento della vigente classificazione per la rimanente parte, 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;

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

All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare il Programma Integrato per la riqualificazione urbana in località "Casal Cristofaro", in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Marcellina (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 24.05.2006, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 77642/07 del 18.12.2007, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.



116 29 FEB. 2008 us



Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia 2B.5 nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:

- Tav. 1 inquadramento territoriale ed urbanistico
- Tav. 2 progetto d'insieme
- Tav. 3 scuola elementare
- Tav. 4 residenze
- Allegato A relazione e rilievo fotografico
- Allegato B capitolato speciale d'appalto
- Allegato C quadro economico con analisi costi - benefici

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPILI

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

178 MAR. 2008



prot. n.77642/07

Roma, li _____

ALLEG. alla DELIB. N. 116
DEL 29 FEB. 2008



OGGETTO: Comune di MARCELLINA (RM)

Programma integrato in variante in località "Casal Cristoforo" - L.R. n.22/97

D.C.C. n.15 del 24/05/2006 approvazione

D.C.C. n.8 del 14/07/2007 controdeduzioni osservazioni

Vista la nota n.3120 del 08/05/07, pervenuta in data 09/05/07 ed assunta al protocollo con il n.77642 del 11/05/07, con la quale il Comune di Marcellina (RM) ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi allo strumento attuativo in oggetto indicato.

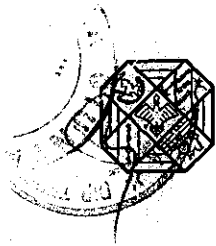
PREMESSO

Il Comune di Marcellina, dotato di P.R.G. approvato con D.G.R. n.2601/1995, ha approvato il piano di riqualificazione urbana previsto nel progetto denominato "Programma integrato di interesse pubblico zona F2 località Casal Cristoforo" D.C.C. n.15 del 24/05/2006.

Avverso la approvazione del suddetto progetto non sono state presentate osservazioni come risulta dalla D.C.C. n. 8/07.

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

- D.C.C. n.42 del 16/12/2005 di approvazione gli atti preliminari per l'avviamento della procedura;
- D.C.C. n.15 del 24/05/2006 di approvazione del piano di riqualificazione urbana;
- D.C.C. n.8 del 14/02/2007 di presa d'atto di mancata presentazione di osservazioni;
- Attestazione del Segretario comunale di avvenuta pubblicazione degli atti amministrativi D.C.C. n.42/05 e D.C.C. n.8/07.
- Copia della pubblicazione sul B.U.R. Lazio n.36 del 30/12/2006 della D.C.C. n.15/06.
- Parere favorevole con prescrizioni, espresso ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01 (ex art.13 della Legge 64/74) dal Dipartimento Territorio Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area 2S/05 Difesa del Suolo, con nota prot. n. D2/2S/05/11712 del 07/11/2007.
- Attestazione comunale con la quale si certifica la proprietà privata e la assenza di usi civici sul terreno oggetto del progetto con allegata analisi del territorio redatta da perito demaniale..
- Copia del nulla osta sanitario ai sensi dell'art.220 del T.U.L.L.SS. rilasciato, al progetto delle opere di urbanizzazione del fabbricato in Loc. Casal Cristoforo, dalla Azienda USL Roma G con nota n.155/2007 prot. USL 2100 del 14/05/2007.
- Tav. 1 inquadramento territoriale e d urbanistico
- Tav. 2 progetto d'insieme



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5 - Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

- Tav. 3 scuola elementare
- Tav. 4 residenze
- Allegato A relazione e rilievo fotografico
- Allegato B capitolato speciale d'appalto
- Allegato C quadro economico con analisi costi - benefici

CONSIDERATO

Il Comune di Marcellina è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n.2601 del 1995.

Con susseguenti atti di C.C. n.45/05, n.15/06 e n.8/07 il Comune ha approvato un programma di riqualificazione urbana definito come "programma integrato di interesse pubblico" ai sensi della L.R. n.22/97, presentato dalla società proprietaria, su di un'area all'interno del perimetro urbano in località Casal Cristoforo avente una estensione di 5000 mq, distinta al catasto al F.8 p.IIe 857 (ex 725).

Le previsioni urbanistiche generali classificano tale area come Zona F2 "servizi pubblici".

La n.t.a. di P.R.G. prevede in tale zona un IF = 0,60 mc/mq.

Il vincolo derivante dalla destinazione pubblica attribuita al terreno ha perduto la propria efficacia per l'inutile decorso del termine quinquennale di validità stabilito dall'art.2 della L. n.1187/1968, dalla data di imposizione dello stesso avvenuta con la approvazione del P.R.G.. Pertanto il terreno è soggetto al regime previsto dalla L.R. n.86/90, con l'obbligo dell'Amministrazione comunale di provvedere a reiterare il vincolo ovvero ad attribuire ad esso una nuova classificazione attraverso specifica variante al P.R.G..

L'area è inserita all'interno della zona urbana per la quale il P.R.G. prevede la classificazione di Zona B2 "completamento" avente un IF = 1,5 mc/mq.

L'area risulta libera da edificazione ed è inserita in un comprensorio dove è stata già costruita una scuola materna comunale ed all'interno di un più ampio eterogeneo tessuto urbano caratterizzato prevalentemente da una tipologia edilizia residenziale a due/tre piani fuori terra.

La proposta si pone come obiettivo la coniugazione dell'interesse privato con quello pubblico mediante un intervento complesso che preveda da una parte la realizzazione di una nuova sede scolastica con la sistemazione degli adiacenti assi stradali e parcheggi, dall'altra la realizzazione di un edificio privato destinato alla residenza.

Il progetto è redatto in attuazione degli indirizzi posti precedentemente dalla D.C.C. n.62 del 11/10/2005, con la quale venivano stabiliti i criteri per la procedura di coinvolgimento dei privati per un programma integrato pubblico-privato nell'area in esame.

L'amministrazione comunale negli atti di approvazione ha inteso rimarcare la convenienza pubblica del programma integrato.

La proposta si concretizza nella progettazione esecutiva a carico e ad onere del proponente delle opere pubbliche previste nel programma e nella cessione bonaria e gratuita delle aree che mantengono la classificazione di Zona F2, nonché nella variante urbanistica della porzione di area necessaria alla realizzazione dell'edificio residenziale che resta di proprietà privata, il tutto come progettato nel programma integrato.

La programmazione triennale delle opere pubbliche del comune, approvata con D.G.C. n.64/2005, prevede la realizzazione del nuovo plesso scolastico.

Il progetto viene redatto, ai sensi della L. n.179/92 e della L.R. n.22/97, in difformità dalle previsioni del piano regolatore con modifica della classificazione urbanistica di una porzione del terreno complessivamente oggetto dell'intervento, e più precisamente: da 5.000 mq interamente in Zona F2 in base al vigente P.R.G., a 3.000 mq in Zona F2 e 2.000 mq variati in Zona B2, come la contermina.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2 B 5 - Urbanistica e Beni Paesaggistici Roma e Provincia

La progettazione della porzione che mantiene la destinazione pubblica, che verrà bonariamente e gratuitamente ceduta, prevede opere di urbanizzazione primaria per 723 mq ed un edificio scolastico sui rimanenti 2.277 mq con i parametri della Zona F2 (IF = 0,60 mc/mq per 1.366 mc), disposta su 3 piani fuori terra per totali 1.841 mq suddivisi in 19 aule, una mensa, una palestra e servizi.

Comunque il mantenimento negli atti di approvazione del programma integrato della classificazione F2 su parte del terreno costituisce reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art.9 del D.P.R. n.327/01.

Per quanto riguarda gli standards collegati e pari a circa 723 mq, che corrispondono a poco meno di quanto previsto, in analogia alle strutture direzionali all'interno di Zone B, dall'art.5 del D.M. n.1444/68 ($(1.871 \times 80 / 100) \times 0,5 = 737$ mq) e deve, pertanto, essere verificata la presenza di adeguate attrezzature integrative.

Sulla porzione di cui viene proposta la variazione a Zona B2 verrà realizzato un edificio con due piani fuori terra con una estensione di 467 mq al piano terra e 480 mq al piano primo, per 16 appartamenti di circa 60 mq ognuno.

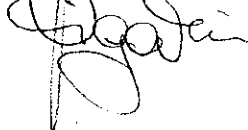
Sotto l'aspetto paesaggistico l'ambito è compreso nel P.T.P. n.7 ma non risulta vincolato ai sensi del D.lgs n.42/04.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, si esprime il

PARERE

che il Programma integrato in variante in località "Casal Cristoforo" approvato con D.C.C. n.15/2006 sia ammissibile e meritevole di approvazione, per quanto di competenza, ai sensi e con gli effetti dell'art.4 della L.R. n.22/97, con la procedura di cui all'art.4 della L.R. n.36/87, in difformità al vigente P.R.G. con variazione di classificazione urbanistica da Zona F sottozona F2 a Zona B sottozona B2 di parte del terreno interessato dal programma integrato, e mantenimento della vigente classificazione per la rimanente parte come previsto nel progetto e come più precisamente descritto nel considerato.

Il Funzionario
(Ing. Edoardo Cigarini)



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



Il Direttore Regionale
(Arch. Daniele Macovone)

