



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23/05/2008

ADDI' 23/05/2008 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	FICHERA	Danielo	Assessore
		Vice			
MONTEINO	Estorino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELLANGELI	Mario	"
BATTAGLIA	Augusto	"	NIERI	Luigi	"
COPPETELLI	Anna Salome	"	ROBANO	Gloria	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
CAJIA	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: COSTA COPPETELLI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 375

Oggetto:

Comune di Palestrina (RM). Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Bocca Rodi. Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 14.06.2005. Approvazione.





375 23 MAG 2008 lu

Oggetto: Comune di **Palestrina** (Rm).

Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Bocce Rodi.

Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 14.06.2005.

APPROVAZIONE

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

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 n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Palestrina (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 4339 del 08.10.1979;

VISTA la deliberazione consiliare n. 29 del 14.06.2005, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Palestrina (Rm) ha adottato il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica in località Bocce Rodi, in variante al P.R.G. vigente;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla deliberazione consiliare del Comune di Palestrina (Rm) n. 71 del 16.11.2005;

VISTA la nota n. 1686 del 10.04.2006, con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma G – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene Pubblica e Ambiente di Palestrina ha espresso, in merito al Piano in argomento, *“parere igienico sanitario favorevole a condizione che il collettore fognario sia collegato all'impianto di depurazione comunale, che abbia capacità depurativa residua sufficiente.”*;

VISTA la nota n. 11689 del 12.07.2006, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio ha rilasciato, in merito al Piano di che trattasi, *“parere di larga massima favorevole alla realizzazione dell'opera prevista, con la prescrizione che successivamente, in concomitanza con l'inizio dei lavori, le indagini dovranno in ogni caso essere ampliate ed approfondite.”*;

VISTA la nota n. 27088 del 14.02.2007 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 Piano integrato di riqualificazione urbana, ex L.R. 22/97, della zona C/8 in loc. Bocce Rodi, nel Comune di Palestrina (Rm), con le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e nelle Norme Tecniche di Attuazione:*



375 23 MAG. 2008 W



- siano seguite le indicazioni fornite nella *Relazione Geologica e Geotecnica del dicembre 2006 a firma del geol. Giuseppe Catalano, ed in particolare nel paragrafo Idoneità Territoriale (pagg. 18-19), che si intende integralmente richiamato;*
- per gli edifici ricadenti parzialmente nella fascia ad idoneità condizionata (colorata in marrone) nella carta dell'Idoneità Territoriale allegata alla *Relazione Geologica e Geotecnica del dicembre 2006 a firma del geol. Giuseppe Catalano, prima dell'edificazione dovranno essere eseguite approfondite indagini geognostiche e geotecniche tese ad una verifica della stabilità dell'area; per aumentare la sicurezza dovranno essere messi in atto interventi di recupero e di stabilizzazione delle scarpate, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica;*
- per tutti gli edifici, 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;
- sia eseguita una idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche.

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 datata 19.03.2007 con la quale il Dirigente del 2° Dipartimento Tecnico del Comune di Palestrina (Rm) ha dichiarato che *i terreni distinti in catasto al foglio 23 partt. 85-86-87-88-880-140-141-142-143-319, ricadenti nel Piano Integrato di Riqualficazione Urbana in loc. Bocce Rodi, non sono gravati da Usi Civici;*

VISTA la nota 05177 del 23.03.2007, avente ad oggetto "S.R. di Fiuggi ex S.S. N.155 – Richiesta autorizzazione nuova apertura stradale su via Prenestina Nuova (ex SS 155) km 67/720", con la quale l'ASTRAL – Azienda Strade Lazio Spa, si è espressa come di seguito riportato:

(...) rilevato che la chilometrica in cui deve essere realizzata l'intersezione è posta all'interno del centro abitato dove non sussistono condizioni per l'adeguamento della sede viaria in conformità alla normativa vigente, dispone che per la regolazione del traffico nel tratto di SR interessato venga previsto un idoneo impianto semaforico per la regolazione dei flussi di traffico, corredato da opportuna segnaletica orizzontale e verticale;

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.22/97 e 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. 51968/2007 del 20.03.2008 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 riqualficazione urbanistica in loc. Bocce Rodi, in variante al P.R.G. vigente, sia meritevole di approvazione per i motivi e con l'eccezione nella relazione stessa riportati;





RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione istruttoria che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;
RITENUTO, altresì, che la presente deliberazione non è soggetta a concertazione con le parti sociali;
all'unanimità

DELIBERA

di approvare che il Programma Integrato di Intervento per la riqualificazione urbanistica in località Bocce Rodi, in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Palestrina (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 14.06.2005, secondo i motivi e con l'eccezione contenuti nel parere dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 51968/2007 del 20.03.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

DEL
COMPRESO

La variante è vistata dal Dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro nei seguenti elaborati:

- Tav. 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE
 - - Rilievo aerofotogrammetrico (1:2000)
 - - Carta tecnica Regionale (1:25000)
 - - Mappa catastale (1:2000)
 - - Carta tecnica Regionale (1:5000)
- Tav. 2 INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - - Stralcio P.R.G. (1:2000)
 - - Stralcio variante P.R.G. (1:5000)
 - - Stralcio variante P.R.G. (1:2000)
- Tav. 3 - tabella delle destinazioni di PRG e di PRU
 - - zonizzazione
 - - zonizzazione su base catastale
- Tav. 4 - assetto planivolumetrico
 - - urbanizzazioni
- Tav. 5 - tipologie edilizie (1:200)
- RELAZIONE GENERALE
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- SCHEMA DI CONVENZIONE

e nella Carta della Idoneità Territoriale, allegata alla Relazione Geologica e Geotecnica, di cui al parere n. 27088 del 14.02.2007.

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



Allega A

29 MAG. 2008



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



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Il Dirigente dell'Area 2B.05
(Arch. Francesco Luigi Lorito)

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

20 MAR. 2008

Roma, li

ALLEG. alla DELIB. N. 375
DEL 23 MAG. 2008

51968/2007

ALLEGATO A



Oggetto: Comune di Palestrina (Rm).

Programma integrato di intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Bocce Rodi.

Delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 14.06.2005

Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

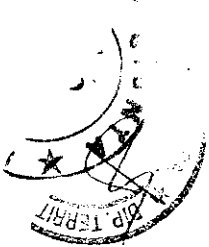
RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 5507 del 27.03.2007, acquisita al protocollo con il n. 51968 del 27.03.2007, è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Programma 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. 29 del 14.06.2005, ha adottato il Programma 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. 29 del 14.06.2005 avente per oggetto "Adozione Piano Integrato in loc. Bocce Rodi";
- 2) Avviso di deposito del Piano Integrato 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. Certificato, inoltre che non sono pervenute osservazioni;
- 8) Delibera Consiliare n. 71 del 16.11.2005 di presa atto mancata presentazione osservazioni al piano;
- 9) Parere di ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, della lr 38/99 e della DGR n. 2649/99;
- 10) Parere ASL RMG prot. n. 1686 del 10.04.2006;
- 11) Certificazione di insussistenza Usi Civici;
- 12) Parere favorevole della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, prot. 11689 del 12.07.2006;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

13) Parere Astral;

14) N. 4 copie degli elaborati tecnici:

- 1 - Tav 1 Inquadramento territoriale;
- 2 - Tav 2 Inquadramento urbanistico;
- 3 - Tav 3 Tabella delle destinazioni di PRG e PRU, Zonizzazione, Zonizzazione su base catastale;
- 4 - Tav 4 Assetto planivolumetrico -- Urbanizzazioni;
- 5 - Tav 5 Tipologie edilizie;
- 6 - Relazione generale;
- 7 - Norme Tecniche di Attuazione;
- 8 - Schema di convenzione.

PREMESSO

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

Il terreno interessato dall'intervento, in località Bocce Rodi, distinto in catasto al foglio 23 particelle 85, 86, 87, 88, 880, 140, 141, 142, 143, 319, ha una superficie pari a mq 32.105, ed è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica come segue:

- Servizi Pubblici;
- Servizi Privati;
- Verde Privato;
- Aree di rispetto stradale.

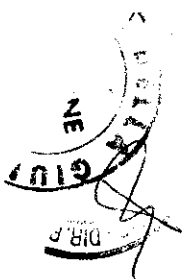
Con la delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001, l'Amministrazione, ha adottato la "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici". La stessa è stata trasmessa alla Regione Lazio, Assessorato Urbanistica in data 07.02.2003 ed assunta al protocollo con il n. 19.334. La nuova strumentazione urbanistica, assegna al terreno oggetto dell'intervento, la seguente destinazione urbanistica:

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

Nello specifico, la predetta zona C8 è normata dall'art. 28 delle NTA, che per essa prevede sia l'indice di fabbricabilità territoriale che la cubatura residenziale massima consentita.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 13.06.2003, è stata apportata la modifica al richiamato art. 28 delle NTA, in cui, la volumetria massima consentita potrà essere utilizzata per attività commerciale fino ad un massimo del 50%, mantenendo l'indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq.

L'intervento previsto comporta quindi una modifica alle previsioni urbanistiche vigenti, confermando e anticipando quelle adottate con le due deliberazioni consiliari successive. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

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. 29 del 14.06.2005, ha adottato il presente Programma 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 programma, 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 Programma in argomento possono così riassumersi: - cessione di aree pari a mq 13.340, per uso pubblico; - lavori di ristrutturazione della sede viaria di collegamento tra la via Pedemontana e la strada statale 155 per Fuggi; - realizzazione di parcheggi pubblici; - realizzazione parco pubblico adiacente via Palmiro Togliatti; - lavori di sistemazione della piazza pubblica denominata "Piazzale Aldo Moro".

L'adozione da parte del Comune del programma 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: "Programma Integrato ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Bocce Rodi", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 32.105, in cui, un'area di mq 6.509 risulta già edificata per una volumetria residenziale pari a mc 3.660, e per la stessa sono previste opere di ampliamento o di nuova edificazione per mc 970 con destinazione sempre residenziale. Per la restante area, di mq 25.596, oltre alle opere infrastrutturali sopra richiamate, è previsto, a favore dei privati, la realizzazione di una volumetria residenziale pari a mc 27.475. La parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso la cessione di aree e la realizzazione di opere, come sopra riportato, e nella ricucitura infrastrutturale del tessuto urbano fortemente congestionato.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della lr 22/97 in cui: "(...) al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell'art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)", e dell'art. 5 della lr 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall'art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell'Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, non sono pervenute osservazioni, l'Amministrazione né ha preso atto con la deliberazione consiliare n. 71 del 16.11.2005.

L'area oggetto dell'intervento in argomento, non risulta assoggettata a vincoli di nessuna natura ne interessata da usi civici, come certificato da Dirigente Comunale con nota del 19.05.2007.

Con riferimento al PTPR adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98 e pubblicato in data 14.02.2008, l'area in questione, pur non essendo vincolata ai fini paesaggistici, riporta i seguenti vincoli ricognitivi: m_058_0752 "aree di interesse archeologico già individuate" e ml_0184 "aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto". La Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, con nota prot. 11689 del 12.07.2006, ha formulato il proprio parere favorevole.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto correttamente al fine di riordinare il tessuto urbano del comprensorio e che le varianti introdotte sono ammissibili sotto il profilo urbanistico, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Programma, ad accezione delle opere di ampliamento o di nuova edificazione per mc 970 da realizzarsi nel complesso di "Villa Altea", in quanto le stesse, non sono state localizzate ne tantomeno illustrate negli elaborati grafici e quindi non valutabili, per quanto rappresentato, questa Direzione esprime:

PARERE

che il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio Bocce Rodi, adottato dall'Amministrazione di Palestrina con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 16.11.2005, in variante al vigente P.R.G., sia meritevole di approvazione con l'eccezione sopra riportata.

ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI

IL DIRETTORE
Arch. Daniele IACOVONE

DIRIGENTE DELL'AREA
Arch. Francesco Paolo LORITO

