

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 9 ottobre 2023, n. 620

Comune di Albano Laziale (Rm). Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, in località Cecchina - Soc. Alexander s.r.l. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 08.07.2021. Approvazione con prescrizioni, condizioni, indicazioni e raccomandazioni.

OGGETTO: Comune di Albano Laziale (Rm).
Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore Generale vigente, in località Cecchina – Soc. Alexander s.r.l.
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 08.07.2021.
Approvazione con prescrizioni, condizioni, indicazioni e raccomandazioni.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Politiche abitative, Case popolari, Politiche del mare;
VISTO lo Statuto della Regione Lazio;
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 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 e successive modificazioni;
VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;
VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni;
VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;
PREMESSO che il Comune di Albano Laziale è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R n. 2527 del 11.07.1975;
VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 08.07.2021 con la quale il Comune di Albano Laziale ha adottato il P.I. in oggetto in variante al P.R.G. vigente;
VISTA la Delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 17.12.2021 con la quale l'Amministrazione comunale ha controdedotto a n. 5 osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione degli atti avvenuta ai sensi e forme di legge;
VISTA la Determinazione n. G10005 del 17.07.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità ha espresso "ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006, provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS relativamente al Piano Integrato di iniziativa privata L.R. 22/97 in variante al PRG – Realizzazione di un edificio commerciale su terreno adiacente allo svincolo stradale tra la S.R. 207 Via Nettunense e la S.P.7/a Via Campoleone nel Comune di Albano Laziale, secondo le risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, da considerarsi parte integrante della presente determinazione" e con le prescrizioni di seguito riportate:
1. Nel prosieguo dell'iter procedurale, in assenza dei contributi delle competenti Area Urbanistica regionale e Autorità di Bacino, dovrà essere verificata la fattibilità dell'intervento sotto il profilo del rischio idrogeologico e degli aspetti urbanistici che dovranno essere valutati

tenendo in debita considerazione le osservazioni fornite dal contributo della Città Metropolitana di Roma Capitale.

- 2. Riguardo la realizzazione del nuovo svincolo stradale, dovrà inoltre essere fornito un quadro approfondito circa le tipologie di opere, esistenti e di progetto, le modalità e i tempi di attuazione di tali interventi, i Soggetti e/o le risorse finanziarie pubbliche/private eventualmente coinvolte anche in relazione alla procedura espropriativa e alla prevista monetizzazione.*
- 3. Nel reperimento degli standard urbanistici, di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/68, dovranno essere garantite le quantità minime previste, oltre che un'adeguata localizzazione e fruibilità degli stessi, al fine di garantire l'effettiva utilizzazione pubblica, tenendo conto della relativa cessione delle aree quali "aree pubbliche".*
- 4. La realizzazione delle opere previste, dovrà comunque essere effettuata nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano per il Risanamento della Qualità dell'Aria Regionale (DCR n. 66 del 10.12.2009), e del Piano di Tutela delle Acque Regionali (DCR n. 42 del 27.09.2007), nonché delle norme regionali relative all'inquinamento luminoso (L.R. 23/2000 e Reg. Reg. n. 8/2005), individuando le misure di mitigazione al fine di ridurre gli impatti. In particolare, i comparti dovranno essere serviti oltre che dalla prevista rete fognaria anche da adeguato sistema di depurazione dei reflui che potrà essere costituito dall'allaccio al depuratore comunale esistente, che dovrà avere una potenzialità residua sufficiente all'incremento dei reflui da trattare anche alla luce di eventuali ulteriori aumenti del carico insediativo previsti da altri piani.*
- 5. Per le finalità di risparmio idrico si evidenziano gli adempimenti in materia previsti dalla normativa vigente (art. 146 del D.Lgs. 152/2006 ss.mm.ii. e art. 157);*
- 6. In relazione al contenimento dell'inquinamento atmosferico al fine di limitare gli impatti relativi alla componente "aria" legati agli impianti di riscaldamento/raffrescamento, la manutenzione e/o realizzazione di edifici dovrà avvenire nel rispetto delle prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 ss.mm.ii. L'utilizzo di energie rinnovabili dovrà essere esteso anche per l'illuminazione delle strade e per la segnaletica luminosa;*
- 7. Le eventuali trasformazioni edilizie dovranno ottenere le necessarie autorizzazioni e nulla/osta da parte degli Enti preposti e previsti dalla normativa di settore, anche nel rispetto delle normative vigenti a tutela della salute e dell'igiene.*
- 8. Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse, prevedendo opportune misure di mitigazione.*
- 9. L'incremento di rifiuti urbani prodotti dovrà essere gestito nel rispetto degli obiettivi stabiliti dalla normativa di settore, garantendo attraverso gli atti di convenzione la realizzazione di tutte le misure di tipo edilizio e di urbanizzazione concorrenti al raggiungimento di tali obiettivi.*
- 10. Siano adottate opportune finalità costruttive in grado di ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea.*
- 11. Siano in ogni caso rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.";*

VISTA la Determinazione n. G04020 del 13.04.2021 con la quale il Direttore ad interim della Direzione Regionale Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa Del Suolo ha espresso "PARERE FAVOREVOLE ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. n. 2649/1999 per il Piano Integrato di Iniziativa Privata ai sensi della L.R. n. 22/1997, in Variante al PRG della città di Albano Laziale (Roma) per la realizzazione di un edificio commerciale su porzione di terreno adiacente allo svincolo stradale tra la S.R. 207 "Via Nettunense" e la S.P. 7/a "Via Campoleone" - Soc. Alexander Srl, con il rispetto delle seguenti prescrizioni che dovranno essere parte integrante delle norme d'attuazione dello Strumento Urbanistico:

1. *Dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate negli elaborati geologici redatti dal geol. Paolo Di Cesare, con particolare riguardo all'esecuzione della RISPOSTA SISMICA LOCALE.*
2. *Le nuove aree occupate dal Piano dovranno essere realizzate a invarianza idraulica in ottemperanza della D.G.R. n. 117 del 24/03/2020.*
3. *Il piano di posa delle fondazioni dovrà essere su litologie con caratteristiche geomeccaniche e sismiche omogenee, in ottemperanza della Circ. 769/1982.*
4. *La regimazione delle acque dovrà essere garantita da idonee linee di raccolta e smaltimento verso punti di minimo morfologico.*
5. *Il materiale di risulta dagli scavi non utilizzabile in loco, dovrà essere smaltito in ottemperanza della normativa vigente.*
6. *Le scarpate che si realizzeranno nel corso dei lavori dovranno essere opportunamente armate e drenate, con alzate compatibili con le caratteristiche geomeccaniche dei terreni interessati.*
7. *Qualora si eseguano perforazioni oltre i 30 metri dal piano di campagna, il Committente (in solido con l'impresa esecutrice dei lavori) è obbligato all'osservanza della legge n. 464/84 e quindi, utilizzando esclusivamente l'apposita modulistica reperibile dal sito internet www.isprambiente.it, a trasmettere all'I.S.P.R.A. – Servizio Geologico d'Italia – Dipartimento Difesa del Suolo – Geologia Applicata e Idrogeologia – Via Vitaliano Brancati, 48 – 00144 Roma, comunicazioni di inizio (Mod. 1), eventuali sospensioni (Mod. 2), riprese (Mod. 3) e fine indagine (Mod. 4 e 4 bis). L'inosservanza della sopracitata legge 464/84 è sanzionabile con ammenda ai sensi dell'art. 3 della citata legge.*

VISTA la nota datata 12.01.2022 con la quale il Responsabile del Settore IV – Servizio 1 del Comune di Albano Laziale ha attestato che *“le aree interessate dal Programma Integrato “Località Cecchina per la realizzazione di una Struttura Commerciale (n. 1 Edificio) con annessi parcheggi pertinenziali e pubblici” adottato con DCC 41 del 08.07.2021, non risultano essere state interessate dal fuoco.”*;

VISTA la nota datata 18.01.2022 con la quale il Responsabile del Settore IV – Servizio 1 del Comune di Albano Laziale ha attestato che la documentazione nella nota stessa riportata e allegata all'intervento in oggetto *“risulta essere conforme agli originali conservati agli atti del Comune, specificando altresì che la Variante di cui all'oggetto è stata adottata ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 22/1997 e ss.mm.ii. come riportato nella Deliberazione di consiglio comunale n. 41 del 08.07.2021”*;

VISTA la nota datata 12.02.2022 con la quale il Responsabile del Settore IV – Servizio 1 del Comune di Albano Laziale ha attestato che *“l'area interessata dal Programma Integrato proposto dalla Soc. Alexander s.r.l. “Località Cecchina per la realizzazione di una Struttura Commerciale (n. 1 Edificio) con annessi parcheggi pertinenziali e pubblici” adottato con DCC 41 del 08.07.2021, censita in Catasto al Foglio n. 28 part.lla 795, non risulta essere gravata da Usi Civici”*;

VISTA la nota datata 12.02.2022 con la quale il Responsabile del Settore IV – Servizio 1 del Comune di Albano Laziale ha attestato che *“le aree interessate dal Programma Integrato “Località Cecchina per la realizzazione di una Struttura Commerciale (n. 1 Edificio) con annessi parcheggi pertinenziali e pubblici” adottato con DCC 41 del 08.07.2021, non risultano essere interessate da vincolo Idrogeologico e da Piano di Assetto Idrogeologico – PAI”*;

VISTA la nota datata 12.02.2022 con la quale il Responsabile del Settore IV – Servizio 1 del Comune di Albano Laziale ha attestato che *“le aree interessate dal Programma Integrato “Località Cecchina per la realizzazione di una Struttura Commerciale (n. 1 Edificio) con annessi parcheggi pertinenziali e pubblici” adottato con DCC 41 del 08.07.2021, non risultano essere soggette a vincoli paesistici, a vincoli artistici, militari e non risultano in uso ad altre Amministrazioni”*;

CONSIDERATO CHE gli atti relativi all'intervento in questione, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87, all'esame dell'Area Urbanistica, Copianificazione e

Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica; VISTA la relazione prot. n. 905656 del 11.08.2023, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, nel condividere i contenuti della citata relazione istruttoria n. 905656 del 11.08.2023 della predetta Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale ha espresso *“PARERE FAVOREVOLE in ordine alla variante urbanistica, dell’area interessata dal Programma Integrato di Intervento adottato con Delibera di consiglio Comunale n. 41 del 08/07/2021, con le indicazioni e raccomandazioni e le condizioni nella stessa riportate, nonché quelle contenute nei pareri degli Enti e/o Amministrazioni competenti per materia”*;

RITENUTO di condividere e fare propria la relazione prot. n. 905656 del 11.08.2023 dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Programma Integrato di Intervento, in località Cecchina – Soc. Alexander s.r.l., in variante al Piano Regolatore Generale vigente ai sensi dell’art. 4 della L.R. 36/87, adottato dal Comune di Albano Laziale con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 08.07.2021 per i motivi, con le indicazioni, le raccomandazioni e le condizioni contenuti nella relazione istruttoria, prot. n. 905656 del 11.08.2023 dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata Roma: Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente deliberazione e con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nella relazione di istruttoria prot. n. 905656 del 11.08.2023.

Il Programma Integrato si compone dei seguenti elaborati firmati digitalmente dal Dirigente dell’Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica e conservati nella sezione fascicolo informatico della banca dati del sistema informativo degli atti amministrativi della Giunta Regionale (SICER):

Tav. 1 Inquadramento Territoriale – Stralci urbanistici – Tabelle urbanistiche PRG

Tav. 2 Planimetria Generale – Profili longitudinali – Ante e Post Operam

Tav. 3 Verifica Standard – Aree pubbliche da cedere – D.M. 1444/68 art. 5 punto 2 –

Tav. 4 Verifica Parcheggi privati (ai sensi della L.R. 33/99 art. 19 e L. 122/89 art. 41 – sexles)

Tav. 5 Planimetria Generale Post Operam con distacchi dai confini e dalle strade, Piante, Prospetti, Sezione (Edificio commerciale) – Tabella riepilogativa dati da Progetto

Tav. 6 Planivolumetrico Post Operam – Tabella riepilogativa dati di Progetto

Documentazione fotografica

Relazione Tecnica descrittiva

Schema di convenzione

Titolo di proprietà

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0905656.11-08-2023



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA'
METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Direzione regionale per le politiche abitative e la
pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica.

Ufficio di staff del Direttore.

OGGETTO: Comune di Albano Laziale (RM)
Programma Integrato di Intervento in località Cecchina - Soc. Alexander S.r.l. LR
22/1997, in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87.
Adozione DCC n. 41 del 08.07.2021
Trasmissione Relazione istruttoria

Si invia per il prosieguo dell'iter approvativo ai sensi dell'art.4 della LR 36/1987, la relazione
istruttoria della scrivente Area in sostituzione della precedente inviata il 31.05.2023 con nota
prot.593357.

Il Funzionario
Arch. Riccardo Dadi



La Dirigente dell'Area
Arch. Maria LUISA Salvatori





REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE,
PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA, COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA: ROMA CAPITALE E CITTA'
METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

OGGETTO: Comune di Albano Laziale (RM)
Programma Integrato di Intervento in località Cecchina - Soc. Alexander S.r.l. LR
22/1997, in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87.
Adozione DCC n. 41 del 08.07.2021
Relazione Istruttoria.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 724299 del 22.07.2022 l'ufficio di staff della Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica ha trasmesso la documentazione relativa all'istanza del Comune di Albano prot. 43729, 43995, 44533, 45371, 45376, 45377, 44198 del 18.01.2022 e successive integrazioni prot.lli 516757 del 25.05.2022 e 575169, 575186, 575193 del 10.06.2022 ed infine prot. 46420 del 20.07.2022, relativa all'approvazione del Programma integrato di intervento ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 22/97 in variante al PRG in località Cecchina proposto dalla Soc. Alexander s.r.l.

DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

Documentazione Tecnica

1. Tav. 1: Inquadramento Territoriale Stralci Urbanistici tabelle Urbanistiche PRG;
2. Tav. 2: Planimetria Generale Profili Longitudinali Ante e Post Operam;
3. Tav. 3: Verifica Standard Aree Pubbliche da Cedere DM n. 1444/68 art.5 punto 2;
4. Tav. 4: Verifica Parcheggi Privati;
5. Tav. 5: Planimetria Generale Post Operam - Distacchi - Piante Prospetti sezioni (edificio commerciale) - Tabella riepilogativa dati di progetto;
6. Tav. 6: Planivolumetrico Post. Operam – Tabella riepilogativa dati di progetto;
7. Documentazione Fotografica;
8. Relazione Tecnica;

Documentazione Amministrativa

- Deliberazione di adozione di Consiglio Comunale n. 41 del 08.07.2021;
- Deliberazione di Consiglio Comunale n.70 del 17.12.2021 di controdeduzioni alle osservazioni;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 14.04.2022 di individuazione delle opere pubbliche da realizzare con il contributo ex art16 c.4 lett. d ter);
- Atto di Proprietà;
- Schema di Convenzione;
- Osservazioni prot. n. 58129-58729-58732-58944-59275 del 2021;



- Relazione d'ufficio alle osservazioni prot. 65293 del 04.11.2021;
- Attestazione inesistenza Usi Civici;
- Attestazione Vincoli;
- Attestazione PAI;
- Attestazione aree percorse dal Fuoco;
- Attestazione conformità agli originali conservati agli atti del Comune, dei Pareri ex art. 89 Dpr 380/2001, Det. RL n. G04020/2021 ed ex art. 12 D.lgs. 152/2006 di esclusione di assoggettabilità a Vas Det. RL G10005/2017.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Vista la Legge Regionale 02 luglio 1987 n. 36;

Vista la Legge 241/1990;

Vista la Legge 17 febbraio 1992 n. 179;

Vista la Legge Regionale 26 giugno 1997 n. 22;

Visto il D.lgs. 42/2004;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale di Albano Laziale n. 41/2021 di adozione del Print. in variante al PRG;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale di Albano Laziale n. 70/2021 di controdeduzione del Print. in variante al PRG;

Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 50 del 14.04.2022 di individuazione delle opere pubbliche da realizzare con il contributo ex art. 16 c.4 lett. d ter).

ISTRUTTORIA TECNICA

PREMESSO

Il comune di Albano Laziale è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale del Lazio con Deliberazione n. 2527 del 11.07.1975 e pubblicato sul BURL n. 36 del 30 dicembre 1975;

la Soc. Alexander S.r.l., in data 03/11/2015, ha inoltrato al comune di Albano Laziale, l'istanza e la documentazione tecnica, prot. n. 47605 del 04/11/2015, con richiesta di approvazione del Print in località Cecchina – Fontana di Papa, ai sensi della L.R. n. 22/1997 in variante al vigente PRG, per la realizzazione di un edificio commerciale su terreno adiacente allo svincolo stradale tra la SR 207 “Via Nettunense” e la SP 7/a “Via Campoleone”;

In sintesi, la proposta di urbanistica prevedeva la:

- cessione gratuita di una porzione di terreno necessaria per la realizzazione dello svincolo stradale tra la SR 207 – Via Nettunense e la SP 7/A – Via Campoleone;
- realizzazione di un complesso commerciale di natura privata e spazi pubblici da individuarsi sul terreno censito in catasto al foglio 28 part.IIa 795 in località Cecchina – Fontana di Papa sul territorio del comune di Albano Laziale.

la Soc. Alexander S.r.l. ha inoltrato presso gli uffici del comune di Albano Laziale istanza di cui al D.lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii., affinché venisse attivata la procedura per la verifica della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) giusti protocolli n. 47605 del 04.11.2015, n. 7799 del 18.02.2016, n.



11147 del 10.03.2016 e n. 24535 del 09.06.2016, nonché l'istanza ai sensi dell'art. 89 del DPR n.380/2001 e ss.mm.ii., prot. n. 0057216 del 16.11.2017, per l'avvio della procedura volta all'ottenimento dell'autorizzazione regionale in materia geologico/vegetazionale.

la Regione Lazio con Determinazione n. G10005 del 17/07/2017, pubblicata su BURL n. 59 Suppl. n. I del 25/07/2017 ha espresso, ai sensi dell'art. 12 D.lgs. n. 152/2006, provvedimento di esclusione della procedura di assoggettabilità a VAS relativamente al Piano Integrato di iniziativa privata LR n. 22/1997 in Variante al PRG vigente, per la realizzazione di un edificio commerciale su terreno adiacente allo svincolo stradale tra la SR 207 Via Nettunense e la SP 7/a Via Campoleone in località Cecchina – Fontana di Papa;

con deliberazione n. 24 del 18.06.2018 il Consiglio Comunale, alla luce della documentazione inoltrata dalla Soc. Alexander S.r.l. ha espresso parere favorevole quale atto di indirizzo ed impegno alla realizzabilità dell'intervento dando atto che la proposta progettuale dovrà essere sottoposta alla procedura di adozione/approvazione ai sensi delle LL.RR. n. 22/1997 e n. 36/1987 nonché dalle connesse e correlate disposizioni legislative nazionali e regionali.

la Regione Lazio con nota prot. n. 3581197 del 21/04/2021, ha trasmesso al Comune di Albano Laziale la Determinazione n. G04020 del 13/04/2021 con la quale ha espresso ai sensi dell'art. 89 DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., il parere di competenza in materia geologica/vegetazionale;

con deliberazione n. 41/2021 il consiglio comunale di Albano Laziale ha adottato il Programma Integrato di iniziativa privata proposto dalla Soc Alexander S.r.l in variante al PRG ai sensi dell'art. 4 della L.R. 36/87;

con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 17-12-2021 sono state controdedotte le osservazioni pervenute presso il comune di Albano durante il periodo di pubblicazione degli atti di adozione del programma integrato di intervento;

CONSIDERATO

Il Programma Integrato, proposto dalla Soc. Alexander s.r.l. in qualità di proprietaria, prevede la realizzazione di opere private, opere pubbliche interne al perimetro di intervento e opere pubbliche esterne, finalizzate al potenziamento del sistema viario della Via Nettunense, e nel suo insieme consiste in un progetto operativo complesso, con rilevante valenza urbanistica e edilizia, con la compresenza di più funzioni, pubbliche e private.

Preso atto di quanto dichiarato dall'Amministrazione comunale di Albano Laziale, in relazione all'interesse pubblico dell'intervento, nelle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 24/2018 ed in particolare con la successiva Deliberazione di Giunta comunale n. 50/2022, di individuazione delle opere pubbliche da eseguire con il contributo straordinario ex art. 16 co. 4 lettera d) del D.P.R. n.380/01, l'intervento concorre alla realizzazione di opere pubbliche volte a garantire l'incolumità delle persone che si spostano lungo il tratto di Via Nettunense ricompreso tra la Via Montagnano e la rotatoria da realizzarsi in corrispondenza dell'attuale incrocio tra Via Ginestreto – Via Nettunense – Via Campoleone.

Opere Pubbliche

Da quanto emerge negli atti progettuali e nel contenuto della Delibera di adozione di Consiglio Comunale n.41/2021, e nella successiva delibera di Giunta Comunale n. 50/2022 gli aspetti qualificanti



ed i benefici indotti dall'attuazione del PRINT, posti alla base del programma, consistono nella realizzazione e nel finanziamento delle seguenti opere pubbliche:

Opere da realizzare con il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d ter) del Dpr 380/2001

- cessione gratuita di una porzione di terreno necessaria per la realizzazione dello svincolo stradale tra la SR 2017 – Via Nettunense e la SP 7/A – Via Campoleone;
- la realizzazione nell'ambito del territorio comunale, di opere pubbliche per un valore stimato pari a € 217.409,45 che in base alla deliberazione di Giunta comunale n. 50 del 14/04/2022 sono state così individuate:
 - razionalizzazione e completamento dei marciapiedi lungo la via Nettunense in prossimità dell'area d'intervento del Print, con specifico riguardo al tratto che attraversa il fosso denominato "emissario del Lago di Nemi";
 - Interventi di sistemazione della Via Colle Nasone.

Opere interne all'intervento, da realizzare a scomuto degli oneri concessori:

- Parcheggi pubblici per una superficie pari a 2.309,00 mq e verde pubblico per 284,00 mq e relativi sottoservizi;

Opere Private

Il progetto di variante riguarda la realizzazione di un edificio commerciale di forma rettangolare di dimensioni 55,00 m x 54,55 m, per una superficie coperta di mq 3.000,25 con altezza pari a 8,42 m (alla gronda di m. 5,02 piano terra e ml 2,40 piano mezzanino) il tutto per una volumetria complessiva di mc. 15.627,41.

L'intera superficie al piano terra è destinata ad attività commerciale e relativi servizi connessi mentre la superficie al mezzanino è destinata ad uffici, spogliatoi e servizi igienici e locali tecnici.

Gli spazi esterni sono costituiti da un'area a parcheggio privato e da un'area privata destinata allo scarico e carico merci, da zone a verde privato e da un'area a parcheggio pubblico e a verde pubblico in continuità con le precedenti.

Aspetti urbanistici

L'area oggetto del Print come riportato nella relazione tecnica è censita al NCT foglio 28 p.la 858 di superficie pari a 9293,00 mq. Nel PRG approvato con DGR del 11.07.1975, attualmente l'area risulta classificata come zona E agricola Sottozona E2 - "Agricola a 10.000". Il lotto è caratterizzato da un terreno prevalentemente pianeggiante e di forma trapezoidale

L'adozione del Print in località Cecchina comporta la variante al PRG vigente prevedendo la creazione di una nuova zona urbanistica destinata ad aree commerciali e servizi privati, denominata sottozona D3 "Centri commerciali e servizi privati".

In tale zona sarà consentita la realizzazione di edifici a carattere commerciale e direzionale con i seguenti parametri urbanistici:

- a) - Lotto minimo edificabile (Superficie fondiaria) mq 3.000,00



- b) - Rapporto massimo di copertura 45% della superficie fondiaria
 c) - Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 2,34
 d) - Indice di fabbricabilità territoriale mc/mq 1,69
 e) - Altezza massima degli edifici ml 10,00
 f) - Numero max. piani fuori terra n. 2
 g) - Distanza minima dai confini interni ml 5,00
 h) - Distanza minima dal filo stradale ml 5,00 (strade con larghezza inferiore a ml 7,00)
 ml 7,50 (strade con larghezza tra ml 7,00 e 15,00)
 ml 10,00 (strade con larghezza superiore a ml 15,00).

I dati di progetto relativi all'intervento prevedono:

Superficie territoriale lotto di proprietà	Mq	9.293,00
Superficie aree pubbliche in cessione	Mq	2.593,00
Superficie fondiaria	Mq	6.700,00
Superficie coperta edificio	Mq	3.000,25
SLP	Mq	3.236,15
Altezza totale	M	8,42
Volumetria da progetto	Mc	15.627,41
Piani fuori terra	N.	1
Distanza dai confini	MI	> 5,00
Distanza dal filo stradale	ml	> 7,50

In conclusione, il Programma Integrato di Intervento proposto, ai sensi della LR 22/1997, si pone come strumento attuativo in variante al vigente PRG da approvare con Delibera di Giunta Regionale ai sensi dell'art. 4 con le procedure dell'art. 5 della Legge 36/87 e ss.mm.ii.

Aspetti paesaggistici

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), approvato con DCC n. 5 del 18 giugno 2021 Pubblicata sul BURL n. 56 del 10.06.2021 Supplemento n. 2, l'ambito di intervento del PR.INT. non risulta interessato da vincoli paesaggistici ex art. 134 lett. a), b), e c).

l'Area del Programma integrato in particolare:

- nella Tavola B del PTPR - Beni Paesaggistici - non risulta interessata da vincoli dichiarativi, da vincoli ricognitivi e/o tipizzati;
- nella tavola A del PTPR – Sistemi ed ambiti del paesaggio- per l'area interessata dal Programma Integrato risulta classificata all'interno del Paesaggio Agrario di Rilevante Valore

Tuttavia, considerato che in assenza di un vincolo paesaggistico imposto con provvedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico da parte dell'amministrazione competente la disciplina di tutela d'uso e valorizzazione dei paesaggi, di cui alla Tav. A del PTPR, assume valore meramente indicativo e non prescrittivo, l'intervento risulta conforme alla normativa paesaggistica.



Osservazioni

Nel periodo di pubblicazione sono state presentate al Comune n. 5 osservazioni elencate nella DCC n.70 del 07.12/2021. Le osservazioni sono state esaminate e controdedotte come descritto nella relazione allegata alla deliberazione. Si ritiene in linea generale e limitatamente ai profili di competenza della scrivente Area, di condividere le controdeduzioni comunali, con le motivazioni riportate nella DCC 70/202.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIA TECNICA

Fermo restando la verifica, da parte dei competenti uffici comunali, circa le modalità di utilizzo delle somme derivanti dal contributo di costruzione e dal contributo straordinario nonché, relativamente agli interventi privati il rispetto delle normative edilizie.

Per quanto sopra premesso e considerato, si ritiene che il programma integrato di intervento PR.INT in località Cecchina possa continuare l'iter per l'approvazione di competenza della Giunta Regionale ai sensi dell'art.4 con le procedure dell'art. 5 della Legge Regionale 36/87 e ss.mm.ii.

Tuttavia, al fine di garantire un miglior inserimento nel contesto urbanistico e paesaggistico, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

1. In riferimento alla determinazione di esclusione dalla procedura di Vas, ed in particolare, considerato che la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere prevista in convenzione, sarà cura dell'amministrazione comunale assicurarsi che le opere relative al collettamento e alla depurazione delle acque reflue, nonché di quelle relative all'approvvigionamento idrico vengano realizzate propedeuticamente al rilascio dei titoli abilitativi.
2. L'amministrazione comunale dovrà verificare e monitorare che, le somme corrisposte come contributo straordinario, ai sensi dell'art. 16 co. 4 lettera d) del D.P.R. n.380/01, siano effettivamente utilizzate ai fini del perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico indicati nelle deliberazioni di C.C. n. 24/2018 e G.C. n.50/2022.
3. Al fine di garantire un adeguato livello di sicurezza urbana, previo parere degli organi competenti, sia valutata la possibilità di dotare l'ambito urbano in via di formazione, con particolare riguardo agli spazi pubblici e/o di uso pubblico, con impianti di videosorveglianza.
4. Tutti gli spazi verdi dovranno essere attrezzati, anche con idonei impianti di irrigazione adeguatamente mantenuti, per garantire una decorosa conservazione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali.
5. Relativamente alla viabilità, si richiamano le prescrizioni della vigente normativa in materia, con particolare riferimento al D.lgs. 285/92, al DM del 05/11/2001 ed al DM del 19/04/2006.
6. Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, dovranno rispondere al requisito di accessibilità alle persone con ridotte o impedito capacità motorie e sensoriali.
7. Tutti gli spazi e la viabilità pubblica siano adeguatamente illuminati adottando tecnologie a basso consumo e basso inquinamento luminoso.



8. Ai sensi della L.R. n. 6 del 27/05/2008, siano attuati interventi volti al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

PARERE DELLA DIREZIONE

Tutto ciò visto, premesso e considerato, la scrivente Direzione Regionale ai sensi e per gli effetti della legge 17 agosto 1942 n. 1150, del D.lgs. del 22/1/2004 n. 42, della Legge Regionale n. 22 del 26 giugno 1997 e della Legge Regionale del 02/07/1987 n. 36, ritiene di poter condividere i contenuti dell'Istruttoria Tecnica, ed esprimere

PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla variante urbanistica, dell'area interessata dal Programma Integrato di Intervento adottato con Delibera di consiglio Comunale n. 41 del 08/07/2021, con le indicazioni e raccomandazioni sopra riportate, nonché quelle contenute nei pareri degli Enti e/o Amministrazioni competenti per materia.

Devono intendersi comunque fatti salvi eventuali diritti di terzi, nonché le prescrizioni di Strumenti Urbanistici sovra comunali e di Piani Comprensoriali, Paesistici e di Settore, laddove in contrasto con le previsioni del vigente PRG, come modificato dalla presente variante.

Prima del rilascio dei singoli titoli edilizi abilitativi, dovrà essere sottoscritta la convenzione urbanistica e di impegnativa di programma, circa gli obblighi assunti dal proponente del Programma Integrato.

Le opere pubbliche previste dal Print dovranno comunque essere realizzate prima, o contestualmente, alle opere private al fine del loro completo collaudo prima dell'agibilità delle opere private stesse.

Il presente parere non costituisce in nessun caso legittimazione di eventuali edifici preesistenti realizzati in assenza di regolare titolo autorizzativo, i quali rimangono pertanto soggetti alla normativa di cui al Titolo IV del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Il mancato rispetto delle raccomandazioni e/o prescrizioni sopra riportate costituisce nullità giuridica del presente provvedimento, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie, per le opere eventualmente realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi edilizi e degli eventuali atti convenzionali.

Le raccomandazioni della scrivente Direzione e le eventuali prescrizioni delle altre amministrazioni competenti per materia, assumeranno, quando possibile, forma d'obbligo negli atti convenzionali che accompagneranno l'esecuzione delle opere.



Ai competenti uffici comunali è demandato il compito di vigilare sul rispetto delle prescrizioni, indicazioni e condizioni contenute nel presente parere.

Sull' allegata copia degli atti ed elaborati del Programma Integrato di Intervento è fatta annotazione del presente provvedimento.

Gli elaborati e le tavole presi in considerazione per la redazione della presente relazione istruttoria sono visti dai sottoscrittori di quest'Area

Il Funzionario
Arch. Riccardo Dadi

DADI RICCARDO
2023.08.08 12:04:10
CN=DADI RICCARDO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581

La Dirigente dell'Area
Arch. Maria Luisa Salvatori

SALVATORI MARIA LUISA
2023.08.08 12:20:39
CN=SALVATORI MARIA LUISA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits

Visto
Il Direttore Regionale
Ing. Wanda D'ercole

D'ERCOLE WANDA
2023.08.09 17:10:40
CN=D'ERCOLE WANDA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATTI-80143490581
RSA/2048 bits