

## Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 3 luglio 2018, n. 351

**Comune di Albano Laziale (Rm). Programma Integrato di Intervento, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente ed alla sua Variante Generale adottata con D.C.C. 36/2008 e D.C.C. 37/2008, in localita' Pavona - Pian Savelli. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26.04.2016. Approvazione con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.**

OGGETTO: Comune di Albano Laziale (Rm).

Programma Integrato di Intervento, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente ed alla sua Variante Generale adottata con D.C.C. 36/2008 e D.C.C. 37/2008, in località Pavona – Pian Savelli.

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26.04.2016.

Approvazione con prescrizioni, condizioni e raccomandazioni.

#### LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e impianti di trattamento, smaltimento e recupero;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

VISTA 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;

PREMESSO che il Comune di Albano Laziale (Rm) è dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n. 2527 del 10.07.1975, e che, successivamente, con D.C.C. 36/2008 e D.C.C. 37/2008 ha provveduto all'adozione della sua Variante Generale;

VISTA la Deliberazione di consiglio Comunale n. 19 del 26.04.2016 con la quale il Comune di Albano Laziale ha adottato il Programma Integrato in oggetto;

VISTA la deliberazione consiliare n. 77 del 01.12.2016 con la quale il Comune di Albano Laziale ha preso atto della mancata presentazione di osservazioni a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge;

VISTA la determinazione n. G08015 del 30.06.2015 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica, Mobilità e Rifiuti, sulla scorta delle risultanze di cui alla relazione istruttoria formulata dall'Area Autorizzazioni Paesaggistiche e Valutazione Ambientale Strategica, allegata alla predetta determinazione quale parte integrante, ha espresso, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006, provvedimento di esclusione dalla procedura di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica dell'intervento in oggetto con le prescrizioni, di seguito riportate, di cui alla sopra citata relazione istruttoria:

1) *Sia effettuata la verifica sulla quantificazione di dotazioni standard ex D.M. 1444/68 e degli altri spazi da destinare ai servizi. In relazione a tali aree dovrà essere garantita una adeguata localizzazione delle medesime al fine di garantirne la effettiva utilizzazione pubblica e tenendo conto della relativa cessione quali aree pubbliche. In particolare dovranno essere utilizzate le opere di urbanizzazione primaria necessarie e definite secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale le suddette localizzazioni in modo da garantire la piena integrazione con le opere di cui alla programmazione della mobilità comunale e con gli altri spazi e servizi pubblici esistenti;*

2) *In aggiunta alle aree pubbliche previste dal D.M. 1444/68, siano garantite le dotazioni di aree pertinenziali nella misura prevista dalla L.R. 33/1999 relativamente ai centri commerciali;*

- 3) *La realizzazione delle opere previste nel Piano in oggetto, dovrà essere effettuata nel rispetto delle Norme di Attuazione del Piano di risanamento della qualità dell'aria, del Piano della tutela delle acque regionale e del Piano comunale della zonizzazione acustica, 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.*
- 4) *In relazione al punto precedente il Comune verifichi il rispetto dei limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica in relazione all'impatto acustico prodotto dalle opere del Piano, tenendo conto dell'aumento dei flussi veicolari. Durante la fase di cantiere, il Comune dovrà autorizzare l'attività temporanea ed eventuali deroghe ai limiti normativi.*
- 5) *Sia verificata la necessità di sottoporre gli interventi a verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale di cui all'art. 20 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii;*
- 6) *Dovranno essere rispettate le disposizioni dell'art. 24 delle NTA del PTAR e le disposizioni contenute nel documento tecnico, approvato con D.G.R. n. 219/2011, in riferimento alla raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia e di lavaggio dei piazzali, ove vengono svolte attività, quali trasferimento materiali, carico e scarico merci etc.*
- 7) *La realizzazione degli edifici dovrà presentare elevate prestazioni energetiche globali corrispondenti, in base al D. Lgs. 192/2005, alle classi energetiche A+ ovvero A e rispettare quanto previsto dalla L.R. n. 6/2008.*
- 8) *Per quanto attiene gli interventi di natura commerciale siano rispettate le distanze previste dal vigente Codice della Strada dal limite della via Nettunense;*
- 9) *Siano adottati opportuni accorgimenti in grado di ridurre la concentrazione di gas radon e garantire il rispetto dei relativi livelli di riferimento stabiliti dall'Unione Europea;*
- 10) *Gli scarichi idrici dovranno essere collettati presso la pubblica fognatura ed efficacemente trattati presso il depuratore 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. Per quanto riguarda gli aspetti quantitativi relativi alla risorsa idrica andrà verificata preventivamente la possibilità dell'acquedotto di servire le nuove utenze previste. Tenuto conto della criticità legata alla presenza di arsenico e fluoruri nell'acqua potabile andrà verificata preventivamente la possibilità di servire le nuove utenze con acqua potabile conforme ai limiti previsti dalla normativa;*
- 11) *Nella fase di cantiere dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Risanamento della Qualità dell'Aria inerente la riduzione delle emissioni polverose diffuse.*
- 12) *Per la sistemazione delle aree verdi siano messe in atto misure per mantenere connessioni ecologiche a scala locale (siepi, filari alberati) senza utilizzare essenze vegetali appartenenti specie alloctone notoriamente invasive (quali robinia o ailanto), utilizzando invece specie vegetali autoctone, anche al fine di mitigare l'impatto visivo e l'assorbimento delle polveri e di altri eventuali inquinanti;*
- 13) *L'aumento di produzione di rifiuti derivante dall'attuazione del Piano dovrà essere gestito alla luce della capacità attuale di gestione dei rifiuti urbani e del 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 (oltre quelle minime citate nel RP).*
- 14) *Siano ad ogni modo rispettate le ulteriori prescrizioni di cui ai pareri di competenza degli Enti ed Amministrazioni pervenuti.*

CONSIDERATO che il Dirigente del Settore IV Tecnico, Servizio I° Urbanistica – Tutela Ambientale ha attestato, con tre diverse note datate 19.12.2016, che *“le aree interessate dal programma Integrato “Soc. OSM Investimenti Srl e Soc. Sarima Srl, in Località Pavona per la realizzazione di un complesso commerciale (n. 2 edifici) e su proprietà comunale, di un Centro Sportivo con annesse sistemazioni esterne, ubicato in località “Pian Savelli”, adottato con D.C.C. n. 19 del 26.04.2016:*

- non risultano essere soggette a vincoli paesistici, a vincoli artistici, militari e non risultano essere in uso ad altre Amministrazioni;
- non risultano essere interessate da Vincolo Idrogeologico e da Piano di Assetto Idrogeologico – PAI;
- Non risultano essere gravate da Usi civici”;

VISTA la determinazione n. G03171 del 15.03.2017 con la quale il Direttore della Direzione Regionale Risorse Idriche, Difesa del Suolo e Rifiuti ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del DPR n°380/01 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, Capo IV “Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche” – Sezione I “Norme per le costruzioni in zone sismiche” Art. 89 “, Parere sugli strumenti urbanistici”) e D.G.R.L. 2649/1999, sul Piano Integrato di Intervento di Iniziativa privata L.R. n°22/1997 in Variante al PRG Comune di Albano Laziale RM, Fasc. 8410, a condizione che siano rispettate le prescrizioni riportate nello studio geologico del dott. L. Romboli, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno;

1. Nelle aree di imposta degli interventi edificatori (centri commerciali e campo polivalente), in fase esecutiva, siano eseguite indagini geognostiche e di laboratorio puntuali al fine di approfondire le conoscenze della situazione geologico – stratigrafica e confermare le caratteristiche geomeccaniche dei terreni;
2. La progettazione delle strutture edificatorie previste sia adeguata alle caratteristiche sismiche e geo-meccaniche dei terreni;
3. Il piano di posa delle fondazioni degli edifici da realizzare dovrà essere impostato su terreni con caratteristiche geomeccaniche omogenee e dotati di buone capacità portanti;
4. E' vietata l'utilizzazione, come piano di posa delle fondazioni, dei terreni superficiali di riporto che potrebbero causare;
5. I movimenti terra per la realizzazione delle opere siano limitati allo stretto necessario, eseguiti in conformità degli elaborati tecnici presentati e non in contrasto con le prescrizioni indicate nella relazione geologica di progetto;
6. I materiali di riporto derivanti dagli scavi, siano in parte riutilizzati o/e recuperati a norma di legge;
7. Siano adottate le opere di regimazione delle acque meteoriche al fine di evitare fenomeni di ristagno o di erosione;
8. Siano adottate opere di sostegno provvisoria, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c.;
9. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;
10. Inoltre poiché l'intervento in oggetto ricade:
  - all'interno dell'area perimetrata come area critica (DGR 445/09) è vietata la realizzazione di nuove captazioni della risorsa idrica;
  - all'interno dell'area perimetrata per la tutela dei laghi di Albano e Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani, come individuata nell'allegato I alla DGR 445/09, nell'ambito della formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali e dei piani attuativi e/o particolareggiati o delle varianti agli strumenti urbanistici comunali vigenti, deve obbligatoriamente richiedere agli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico un parere obbligatorio (con l'esclusione per le opere pubbliche) allegando la seguente documentazione:
    - esame delle esigenze idriche diversificate per utilizzazioni e distinte per ciascuna area oggetto di pianificazione;
    - indicazione delle fonti utilizzabili per il soddisfacimento delle singole esigenze idriche, evidenziando specificamente i prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;
    - dichiarazione del gestore del servizio idrico integrato, circa la possibilità di soddisfare i fabbisogni previsti con la rete acquedottistica idropotabile;

- *relazione tecnica con specifico riferimento:*
- *alla riduzione della capacità di infiltrazione dei suoli e ai relativi interventi di mitigazione;*
- *alla compatibilità degli eventuali prelievi da falda e/o da corpi idrici superficiali;*
- *alle misure adottate per il conseguimento del risparmio idrico, compreso l'eventuale accumulo ed utilizzo di acque meteoriche e/o reflue.*

11. *La progettazione degli interventi edificatori dovrà tener conto della Vigenti Norme Tecniche Sismiche NTC 2008);*
12. *Siano osservate le indicazioni dei Dr. Agr. Fabrizio Dezzi riportate nell'indagine vegetazionale;*
13. *Siano salvaguardati, per quanto possibile, gli esemplari di specie arboree autoctone o alloctone non invasive, di olivo e gli alberi da frutto presenti. Ne sia garantita, adottando tecniche appropriate, l'integrità dell'apparato radicale e delle parti epigee (in particolare del colletto e del fusto). Siano verificate le condizioni fitosanitarie e di stabilità degli alberi e sia valutata, in caso di interferenza con le previsioni progettuali, la possibilità di espiantare con tecniche idonee e riutilizzare gli esemplari per la sistemazione del verde;*
14. *Nella sistemazione del verde siano messi a dimora esemplari di specie coerenti con le caratteristiche fitoclimatiche e fitogeografiche dell'area, con i parametri ecologici stazionali e con la destinazione dei siti di intervento. Siano preferenzialmente utilizzate specie autoctone, quali: *Quercus pubescens, Quercus cerris, Quercus ilex, Fraxinus ornus, Acer campestre, Malus sylvestris, Emerus majus (Coronilla emerus), Prunus avium, Prunus mahaleb, Prunus spinosa, Pyrus pyraster, Euonymus europaeus, Cornus mas, Cornus sanguinea, Crataegus monogyna, Viburnum tinus, Ligustrum vulgare, etc...* reperendo in vivaio esemplari di provenienza locale;*
15. *Non siano assolutamente utilizzate specie alloctone invasive (cfr. "Inventario della flora vascolare alloctona d'Italia" in "Flora alloctona vascolare alloctona e invasiva delle Regioni di Italia" Celesti et all.2010 –consultabile on-line: <http://www.minambiente.it/pagina/pubblicazioni-e-banche-dati>;*
16. *Non sia fatto uso di diserbanti e siano utilizzati fertilizzanti preferibilmente organici e ammendanti compostati conformi alla normativa vigente;*
17. *Al fine di ridurre il più possibile il grado di impermeabilizzazione del suolo sia privilegiata, nella realizzazione delle aree e dei percorsi pedonali, l'utilizzazione di idonee pavimentazioni drenanti;*
18. *In fase di cantiere, sia posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo e, in attesa del riutilizzo, accumulandolo in spessori modesti in maniera tale da evitare compattamenti eccessivi e mantenendolo con tecniche idonee umido e ben drenato;*
19. *In fase attuativa sia redatto un piano operativo che recepisca quanto elencato nei punti precedenti e definisca le specie da utilizzare per la sistemazione del verde, gli esemplari da espiantare e/o impiantare, la loro disposizione, le modalità di messa a dimora, un cronoprogramma legato alla stagione più favorevole per l'impianto e le cure colturali necessarie.*

VISTA la nota n. 46854 del 10.05.2017 con la quale l'ENAC, Ente Nazionale per l'Aviazione Civile, ha fornito le indicazioni a cui gli interessati dovranno attenersi per effettuare la verifica preliminare di interferenza con aspetti aeronautici di ognuna delle singole opere, le attrezzature ed i mezzi di cantiere, al fine di richiedere, qualora necessario, il nulla osta di cui all'articolo 709 del Codice della Navigazione, ovvero far pervenire le asseverazioni di non interferenza con aspetti aeronautici;

VISTA la nota n. 29039 del 24.05.2017 con la quale il Dirigente SISP H2 della ASL Roma 6, Dipartimento di Prevenzione, Servizio Igiene e Sanità Pubblica Distretto H2, ha espresso, per quanto di competenza che "...non si rilevano elementi ostativi alla realizzazione dell'intervento

*proposto. Il presente parere è subordinato al rispetto delle norme sanitarie, dei requisiti di settore relativi alle attività che saranno poste in essere, al corretto smaltimento dei reflui prodotti ed all'adeguata fornitura di acqua destinata al consumo umano”;*

VISTA perizia asseverata del 05.06.2017 con la quale il Tecnico incaricato del Progetto in argomento ha attestato: “...in riferimento ai provvedimenti temporanei per l'Edilizia privata sino all'attuazione del Piano E.N.A.C. (Ente Nazionale Aviazione Civile) per la sicurezza della navigazione aerea:

*che per le strutture commerciali:*

*Considerando che il piano di imposta degli edifici è pari a 198 m s.l.m. (così come riportato sulla C.T.R.) e che l'altezza massima progettata è di 6,20 m, che la parte più alta della costruzione pari a 198 m s.l.m. + 6,20 m = 204,20 m s.l.m. risulta inferiore alla soglia stabilita in 248.936 m s.l.m.;*

*che per la struttura sportiva:*

*Considerando che il piano di imposta dell'edificio è pari a 190,600 m s.l.m. (così come riportato sulla C.T.R.) e che l'altezza massima progettata è di 10,50 m, che la parte più alta della costruzione pari a 190,600 m s.l.m. + 10,50 m = 201,10 m s.l.m. risulta inferiore alla soglia stabilita in 248,936 m s.l.m.;*

VISTA la nota n. 86941 del 15.06.2017 con la quale la Città metropolitana di Roma Capitale ha espresso quanto segue:

*“Visto l'esito dell'attività istruttoria e viste le Norme di Attuazione e gli elaborati grafici del PTPG, per quanto di specifica competenza e limitatamente all'espressione del parere di compatibilità con lo stesso, di cui all'art. 20, comma 5 del Dlgs. 267/2000 e art. 4, comma 1, lett. c della L.R. 14/99, si ritiene che il Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G. ai sensi della L.R. 22/97 denominato “Struttura Sportiva Coperta con Campo Polivalente Parcheggio aree di pertinenza sistemazione aree pubbliche n. 2 Edifici Commerciali (Medie Strutture di Vendita) in località Pavona” possa essere considerato compatibile, purché sia comunque garantito nel prosieguo dell'iter urbanistico quanto segue:*

- Siano esplicitate nella futura Deliberazione di approvazione finale del Programma Integrato e della relativa variante le nuove destinazioni urbanistiche che, coerentemente con le destinazioni d'uso previste (edifici commerciali e struttura sportiva), sono attribuite alle aree interessate ed i relativi parametri urbanistici desunti dal progetto;*
- Sia verificato il rispetto delle distanze previste dal vigente Codice della Strada dal limite della via “Nettunense” e venga contattato il competente Servizio della Città metropolitana di Roma Capitale (Dip.to VII) per l'acquisizione dei necessari pareri e/o nulla osta in fase attuativa;*
- Sia verificato l'adeguato dimensionamento dei parcheggi pubblici, tenuto conto che gli stessi non possono essere collocati all'interno della fascia di rispetto stradale della via “Nettunense”;*

VISTA la nota n. 29106 del 17.11.2017 con la quale ASTRAL, Azienda Strade Lazio SpA ha comunicato che “...preso atto dei documenti acquisiti, considerato che il tratto di strada della S.R. “Nettunense” (ex S.S. 207) dal Km. 4+800 al Km. 5+340 risulta delimitato dal Comune di Albano Laziale ed accertato che i lavori ricadono all'interno della suddetta tratta delimitata, constatata la fattibilità tecnica, si ritiene che nulla – osta all'esecuzione dei lavori sulla Strada Regionale in oggetto, nel territorio del Comune di Albano Laziale, consistenti nella realizzazione di un doppio accesso carraio ad uso commerciale, di ampiezza pari a 18,00 m cadauno e di un accesso di tipo pedonale, di ampiezza massima pari a 1,00 m, con la seguente prescrizione:

- L'accesso al Km. 4+800 sia utilizzato per la sola entrata dei veicoli e quello al Km. 5+000 per la sola uscita dei veicoli”;*

VISTA la nota datata 11.12.2017 con la quale il Dirigente Settore IV Tecnico ha attestato che “... le aree interessate dal Programma Integrato “Soc. OSM Investimenti Srl e Soc. SARIMA Srl., in località Pavona per la realizzazione di un complesso commerciale (n. 2 edifici) e su proprietà comunale, di un Centro Sportivo con annesse sistemazioni esterne, ubicato in località Pian Savelli-Pavona, adottato con DCC n. 19 del 26.04.2016, non risultano essere state interessate dal fuoco”;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato in questione, presentati alla Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità sono stati sottoposti all'esame della competente Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città metropolitana di Roma Capitale;

VISTA la relazione n. 260842 del 07.05.2018, con la quale la predetta Area Urbanistica ha espresso, in merito al P.I. in argomento, parere favorevole per i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni nella stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità;

#### DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di approvare il Programma Integrato di Intervento, in Variante al Piano Regolatore Generale vigente ed alla sua Variante Generale adottata con D.C.C. 36/2008 e D.C.C. 37/2008, in località Pavona – Pian Savelli, adottato dal Comune di Albano Laziale (Rm) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 26.04.2016, secondo i motivi, con le prescrizioni e le raccomandazioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità reso con relazione n. 260842 del 07.05.2018, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato "A", ed in conformità con le prescrizioni e le condizioni di cui ai pareri in premessa riportati.

Il programma Integrato è vistato dal Dirigente dell'Area Urbanistica, Copianificazione e Programmazione Negoziata: Roma Capitale e Città Metropolitana di Roma Capitale della Direzione Regionale Territorio, Urbanistica e Mobilità, nei seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica
- Documentazione fotografica
- Render d'insieme
- Schema di convenzione
- Atti di proprietà
- Tav. 01 Inquadramento territoriale – Verifica degli standard
- Tav. 02 Edificio commerciale "A"
- Tav. 03 Edificio commerciale "B"
- Tav. 04 Struttura sportiva coperta con campo polivalente

I pareri acquisiti dalle amministrazioni competenti nel corso del procedimento dovranno essere allegati integralmente alle N.T.A. del Programma Integrato per formarne parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

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



DIREZIONE TERRITORIO, URBANISTICA E MOBILITA'  
 AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA  
 ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE

Prot. 260842 del 07.05.2018

ALLEGATO A

**Oggetto: Città di Albano Laziale (Rm)**

Programma integrato d'intervento di iniziativa privata per la realizzazione di una struttura sportiva e di due edifici commerciali, in località Pavona – Pian Savelli, adottato in variante al PRG ai sensi della LR 22/97 con DCC n.19 del 26/04/2016.

Parere del settore tecnico regionale art.5 LR 36/87.

Con nota n.58316 del 20/12/2016, assunta al protocollo con il n.636484 del 21/12/2016, la Città di Albano Laziale ha trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi allo strumento attuativo indicato in oggetto richiedendo l'approvazione regionale.

Con successive note, acquisite con prot.n.643912 del 19/12/2017, con prot.n.660582 del 29/12/2017 con prot.n.76046 del 09/02/2018, sono state inviate integrazioni a completamento della prima istanza.

Lo strumento attuativo in questione è un programma integrato d'intervento di iniziativa privata, in variante al PRG ai sensi della LR 22/97, proposto da OSM Investimenti Srl e SARIMA Srl.

**PREMESSO**

La Città di Albano Laziale, dotato di PRG, approvato con DGR n.2527 del 10/07/1975, e successiva variante generale al PRG adottata con DCC n.36 del 24/07/2008 e DCC n.37 del 25/07/2008.

Il Consiglio comunale, con propria deliberazione n.19 del 26/04/2016, ha approvato il Programma integrato d'intervento proposto dalla OSM investimenti Srl e dalla SARIMA Srl per la realizzazione di un complesso commerciale, costituito da due edifici, e, su proprietà comunale, di una struttura sportiva con annesse sistemazioni esterne, in località Pavona – Pian Savelli, adottando la relativa variante al PRG ai sensi della LR n.22/97.

In virtù delle disposizioni contenute nell'art.4 della LR 22/97, al fine di pervenire alla definizione ed approvazione dei programmi integrati d'intervento in variante al PRG, la procedura di competenza regionale è disciplinata dell'art.5 della LR 36/87.

Avverso la approvazione del programma integrato non sono state presentate osservazioni.

La documentazione inoltrata risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

✓ atti amministrativi

- DCC n.19 del 26/04/2016 di approvazione del programma e di adozione della variante;
- documenti attestanti la corretta procedura di pubblicazione;
- attestazione comunale relativa alla mancata presentazione di osservazioni;
- DCC n.77 del 01/12/2016 di presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni;



✓ progetto adottato

- Tav.01 inquadramento territoriale, verifica degli standard
- Tav.02 edificio commerciale A
- Tav.03 edificio commerciale B
- Tav.04 struttura sportiva coperta con campo polivalente
- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Render d'insieme
- Schema di convenzione
- Atti di proprietà

✓ Il Piano è supportato dai seguenti pareri ed attestazioni:

- Determinazione dirigenziale, del settore IV del Comune di Albano Laziale, n.1272 del 18/12/2017 (n. settoriale 199 del 18/12/2017), che procede all'approvazione verbale conferenza di servizi svolta per l'acquisizione dei pareri obbligatori ai sensi dell'art.14 bis della Legge 241/90.
- Attestazione comunale del 19/12/2016, resa ai sensi della LR 1/86 e relativa alle aree d'intervento, le quali risultano di natura privata non gravata da usi civici.
- Attestazione comunale del 19/12/2016 sulla insussistenza di vincoli.
- Attestazione comunale del 11/12/2016 in merito alla assenza di incendi pregressi.
- Parere regionale di compatibilità geomorfologica ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01, favorevole con prescrizioni, n.G03171 del 15/03/2017 – Fascicolo 8410.
- Determinazione regionale n.G08015 del 30/06/2015, verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.12 del DLgs 152/2006 e provvedimento di esclusione dalla VAS.
- Determina dirigenziale del comune di Albano Laziale n.199 del 12/12/2017 (reg. generale n.1272 del 18/12/2017) con la quale è stato approvato il verbale della conferenza di servizi indetta al fine dell'acquisizione dei pareri sul programma integrato d'intervento in questione.
- Contributo della Città Metropolitana di Roma Capitale, prot.n.30066 del 15/06/2017, che esprime parere di compatibilità con condizioni.
- Nota ENAC n.46854-P del 10/05/2017 sulla valutazione delle interferenze aeronautiche.
- Perizia asseverata del progettista, del 05/06/2017, sulla assenza di interferenze aeronautiche come disciplinato nel piano ENAC.
- Parere igienico sanitario ASL Roma 6, prot.n.29039 del 24/05/2017.
- Nulla osta ASTRAL n.60292 01/02/2017.
- Nota n.29106 del 17/11/2017 dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere che evidenzia come gli interventi siano esterni al territorio del Bacino stesso.

**CONSIDERATO**

La Città di Albano Laziale, dotato di PRG, approvato con DGR n.2527 del 10/07/1975, e successiva variante generale al PRG adottata con DCC n.36 del 24/07/2008 e DCC n.37 del 25/07/2008.

Con DCC n.19 del 26/04/2016 è stato adottato in variante al PRG vigente, sensi della LR 22/97, il Programma integrato d'intervento di iniziativa privata per la realizzazione di una struttura sportiva e di due edifici commerciali, in località Pavona – Pian Savelli, proposto dalle società OSM investimenti Srl e SARIMA Srl.

Il programma integrato in esame è di interesse pubblico/privato su aree in parte di proprietà e nella disponibilità del Comune ed in parte di proprietà privata.

In generale lo strumento predisposto nel rispetto dei principi della Legge n.179 del 17/02/1992 e secondo la disciplina della LR 22/97, è un piano attuativo del PRG proposto in difformità dallo stesso, la cui approvazione segue le procedure di cui all'art. 5 della LR 36/87.

La proposta deve promuovere il recupero urbano contemperando gli interessi della collettività con i legittimi interessi di soggetti privati.

Nel rispetto dei suddetti principi, è stato approvato il Programma integrato di intervento adottando contestualmente la variante urbanistica al PRG vigente, nonché alla sua variante adottata nel 2008, che lo stesso comporta, per la riqualificazione di aree pubbliche, con finalità sportive, a fronte di una edificazione per uso commerciale in difformità delle previsioni del PRG.

La proposta richiama la natura del recupero urbano con la dotazione di servizi carenti all'interno di un contesto cittadino saturo ed urbanizzato, in parte con la trasformazione di aree già zonizzate nelle previsioni urbanistiche generali ed in parte utilizzando aree agricole carenti della originaria vocazione.

### **Aspetti Urbanistici**

Il Programma integrato di intervento, di iniziativa privata, riguarda **due distinte aree**, localizzate entrambe in località Pian Savelli, a sud dell'ambito urbanizzato della località Pavona, tra la SS Nettunense e la linea ferroviaria, in prossimità della stazione Pavona. Entrambe le aree sono inedificate.

La prima area ha accesso da via Nettunense; ha una superficie catastale di circa 9.926 mq ed è urbanisticamente classificata nel vigente PRG in Zona agricola.

La seconda area è limitrofa a Piazza San Remo ed ha accesso da via Perugia e Via La Spezia; ha una superficie catastale di circa 11.463 mq; è urbanisticamente classificata nel vigente PRG, in parte come Zona a verde pubblico VP ed in parte come Zona di espansione residenziale C sottozona C2 la quale risulta area residua ed inclusa nel Piano di Lottizzazione convenzionata Pian Savelli.

In corrispondenza delle porzioni classificate nel vigente PRG in Zona agricola ed in Zona per l'espansione residenziale le aree sono in parte di proprietà privata nella disponibilità del Proponente.

L'area classificata come verde pubblico è di proprietà comunale, e dovrà quindi essere temporaneamente ceduta nella disponibilità del Proponente al fine dell'attuazione degli impegni assunti nel programma integrato di che trattasi.

La prima area è localizzata in adiacenza al più ampio contesto urbanizzato ed edificato, e l'adozione della proposta in variante al PRG propone la contrazione della originaria vocazione agricola che il PRG vigente assegnava ad una fascia parallela alla strada provinciale Nettunense per una profondità, che in quel punto, è di circa 90 - 100 metri.

La seconda area è individuata all'interno delle previsioni di sviluppo dell'edificato circostante in area classificata per la trasformazione edilizia e per il verde pubblico in corrispondenza di superfici che rientrano già nella disponibilità comunale.

Il programma integrato di intervento, nel rispetto dei principi della legge n.179/1992, come disciplinato dalla LR n.22/1997, assume valenza di piano attuativo in variante al PRG, proposto per iniziativa dei privati aventi la totale disponibilità delle aree, da sottoporre a variante urbanistica, con l'eccezione delle aree destinate a verde pubblico che mantiene la classificazione generale a servizi pubblici ma destinata ad altro pubblico.

Rinviando al progetto per ogni valenza prescrittiva si descrivono a titolo indicativo i caratteri principali dell'intervento, rilevando quanto segue.

Lo strumento attuativo distingue sulle due aree, i lotti fondiari, le aree a servizi pubblici, gli spazi pertinenziali, i tipi edilizi proposti con rapporto 1:200 che costituiscono le indicazioni piano volumetriche.

Sull'area di proprietà del proponente, in fregio alla via Nettunense, classificata nel PRG come agricola ed avente superficie catastale di 9.926 mq, e una superficie reale di 10.204 mq circa, sono previsti due lotti fondiari su cui vengono edificati due nuovi edifici con destinazione d'uso commerciale, definibili, ai sensi della LR 33/97 come medie strutture, indicati come Commerciale A e Commerciale B.

Sull'area sita in fregio a Piazza San Remo, classificata nel vigente PRG come verde pubblico ed avente superficie di circa 6.223 mq, vengono realizzati i parcheggi pubblici dimensionati, in misura eccedente, secondo la destinazione d'uso dell'adiacente prevista struttura sportiva, la quale viene realizzata sull'area adiacente e ricadente nella sottozona C2 di espansione residenziale, ed avente superficie di circa 5.240 mq.

Sinteticamente, a mero titolo indicativo ed approssimato:

#### Strutture commerciali

Edificio commerciale A

Vol = 13.198 mc – h = 6,20 m – SL = 2.129 mq – Su vendita = 1.859 mq

Edificio Commerciale B

Vol = 6.621 mc – h = 6,20 m – SL = 1.068 Mq – Su vendita = 771 mq

Parcheggi pubblici DM 1444/68 = 2.587 mq

Parcheggi pertinenziali LR 33/99 = 2.820 mq

#### Struttura sportiva polivalente

Vol = 19.456 mc – h variabile con h max = 10,50 m – SL = 2.141 mq

Capienza 474 spettatori

Parcheggi pubblici, inclusi quelli previsti dal DM 25/12/1989 art.4 c.2 = 5.428 mq

Le aree a servizio pubblico sono determinati nel rispetto del DM 1444/68, integrando gli spazi secondo lo standard afferente il maggior carico urbanistico dell'area commerciale, e con modifica a diversa destinazione d'uso pubblico delle aree già destinate a verde pubblico di PRG, con adeguamento alle esigenze della nuova struttura sportiva, per la realizzazione dei parcheggi pubblici.

La adozione del PII costituisce proposta di variante al PRG che approvata produce la variante delle aree con gli indici i parametri e le destinazioni desumibili dallo strumento attuativo, con l'impegno assunto dal proponente di cedere le aree di proprietà da destinare a servizi pubblici (parcheggi), e di realizzare e cedere bonariamente e gratuitamente sia le aree di proprietà che i servizi pubblici (parcheggi), sia sulle aree proprie che sulla proprietà comunale inclusa l'intera struttura sportiva polivalente.

La cessione della struttura sportiva polivalente e dei parcheggi sull'area di proprietà afferente la stessa struttura è proposta in alternativa parziale al contributo straordinario di cui al DPR 380/2001 art.16 c.4 lett.d-ter), il quale verrà corrisposto per la differenza stabilita in relazione al bilancio tra contributo straordinario e costo di realizzazione.

Si rileva che sulle aree di proprietà comunale la realizzazione dei parcheggi esula dalla disponibilità delle aree che sono e rimangono di proprietà comunale e permanendo comunque l'onere della realizzazione a carico del proponente in coerenza dei generali dettami della Legge 179/92 e del disposto della LR 22/97.

È quindi necessario precisare che la possibilità alternativa prevista nell'art.4 dello schema di convenzione non è coerente con lo spirito del recupero urbano posto a base della proposta.

È necessario provvedere ad assicurare che sia carico del proponente la realizzazione e la cessione di parcheggi e di struttura sportiva polivalente indicate in progetto.

Si ritiene quindi di dover condizionare l'assenso alle seguenti prescrizioni, che comportano la modifica dello schema di convenzione che il Comune verificherà prima della sua stipula:

- modificare l'art.4 dello schema di convenzione in modo che risulti più chiaramente garantita la completa realizzazione dei parcheggi pubblici e della struttura polivalente con la corrispondente cessione sia delle opere sia delle aree, che non risultino già di proprietà pubblica (area agricola, area verde pubblico, area in sottozona C2)
- inserire nello schema di convenzione le modalità per poter realizzare quanto previsto in progetto sull'area pubblica, garantendo la piena disponibilità di tutte le aree interessate al programma da parte dei soggetti precedente e proponente, che partecipano al programma integrato.

Infine ancorché gli aspetti più propriamente sociali non attengano le competenze di questa Area regionale, si ritiene opportuno evidenziare come le scelte urbanistiche siano comunque influenti su di essi.

Pertanto, valutate le destinazioni d'uso ante e post operam, non appare condivisibile la completa eliminazione dell'area di gioco all'aperto che attualmente risulta praticabile in modo libero, avendo previsto la totale pavimentazione per parcheggi auto dell'area classificata a verde pubblico, anche ritenendo che le attività sportive avvengano in modo funzionalmente organizzato nella adiacente nuova struttura sportiva coperta.

Si raccomanda, quindi, una parziale modifica della destinazione degli spazi pubblici a scapito dei parcheggi sovradimensionati mantenendo parte del verde pubblico esistente, riprogettando in modo integrato gli spazi di gioco all'aperto ed usufruibili da tutti e le nuove necessarie aree di sosta, coerentemente con lo spirito del recupero urbano alla base dei programmi integrati.

Si ritiene opportuno osservare che la variante al PRG si realizza esclusivamente per il tramite della approvazione definitiva dello strumento attuativo nel suo insieme, senza produrre indipendenti riclassificazioni urbanistiche rispetto al PRG, fatte salve le misure di salvaguardia previste dalla legge a seguito della sua adozione.

Considerato quanto sopra, la variante al vigente PRG proposta dall'adozione del Programma integrato d'intervento, risulta ammissibile dal punto di vista urbanistico con le condizioni e le raccomandazioni sopra espresse.

### **Aspetti paesaggistici**

Dal punto di vista paesaggistico l'ambito è incluso nel PTP n.9, la cui disciplina è contenuta nel testo coordinato delle NTA approvato con DGR n.4480 del 30/07/1999, e non risulta sottoposto a vincoli paesaggistici dichiarativi, di cui al D.Lgs 42/04, art.134 c.1. lett a).

Si rileva che le aree non risultano interessate da vincoli paesaggistici ricognitivi relativi alla presenza di beni tutelati per legge, ai sensi del D.Lgs 42/2004, art.134 c.1. lett b), avendo anche prodotto l'attestazione di inesistenza di usi civici, ai sensi della LR n.1/86.

A titolo indicativo e non prescrittivo, si rileva che il PTP classifica ai fini della tutela le aree comunque non vincolate, in zona 2 relativa alle aree edificate sature e di completamento.

Il PTPR adottato con DGR 556/07 e 1025/2007, in corso di approvazione, conferma l'assenza dei citati vincoli e non introduce ulteriori vincoli ricognitivi di Piano, ai sensi del D.Lgs 42/04, art.134 c.1. lett c), riconoscendo l'ambito in adiacenza di aree urbanizzate, classificandolo nel paesaggio agrario di continuità, con efficacia esclusivamente propositiva e di indirizzo per l'attività di pianificazione, in virtù dell'art.6 delle NTA del PTPR.

La tavola C del PTPR individua un percorso panoramico, non avente natura prescrittiva, che lambisce la zona di verde pubblico dell'area adiacente a Piazza San Remo.

Pertanto il Programma integrato d'intervento, riguardando aree non vincolate ai sensi del D.Lgs 42/04, risulta ammissibile dal punto di vista paesaggistico.

### **Aspetti ambientali**

Si prende atto degli esiti della verifica di assoggettabilità a VAS, che ne ha determinato l'esclusione con DD n. G08015 del 30/06/2015, con la prescrizione tra le altre di verificare la necessità di sottoporre a verifica di assoggettabilità a VIA relativamente ai singoli interventi previsti nel piano, considerate in particolare le indicazioni relative ai centri commerciali art.24 del Legge 33/99.

L'ambito d'intervento non interferisce con aree SIC e ZPS di cui alla costruzione della rete ecologica Natura 2000.

L'ambito ricade all'interno della vasta area interessata, ai sensi della DGR 445/09, a particolari limitazioni finalizzate alla tutela del bacino idrografico dei Laghi di Albano e Nemi e degli acquiferi dei colli Albani.

Il parere geomorfologico reso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/01 richiama gli obblighi derivanti dall'inclusione nell'area di tutela.

Al fine dell'ottenimento dei titoli abilitativi delle opere private previste nel piano, deve essere inoltrata, alla autorità competente in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico, la documentazione prevista nella citata deliberazione regionale, al fine di ottenere il prescritto parere preventivo.

### **Conclusioni, raccomandazioni e prescrizioni**

Si richiama l'attenzione sulle prescrizioni e sulla raccomandazione espresse nelle considerazioni in merito agli aspetti urbanistici nonché agli aspetti ambientali per le eventuali verifiche di VIA.

In particolare, per le motivazioni e nei modi descritti nelle considerazioni in merito agli aspetti urbanistici, si ritiene necessario che venga modificato il testo dello schema di convenzione adottato con programma integrato d'intervento con DCC n.19 del 26/04/2016.

Sono, inoltre, fatte salve le prescrizioni contenute nei citati pareri.

Il Programma Integrato in esame è ammissibile, in variante al vigente PRG approvato con DGR n.2527 del 10/07/1975, e alla sua variante generale adottata con DCC n.36 del 24/07/2008 e DCC n.37 del 25/07/2008, sia dal punto di vista paesaggistico, in quanto le aree non risultano vincolate, che urbanistico, condizionato al rispetto delle suddette prescrizioni e raccomandazioni.

Il Funzionario  
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente  
f.to (arch. Gianni Gianfrancesco)

Tutto quanto sopra premesso e considerato, nell'ambito esclusivo della propria competenza si esprime il

### **PARERE**

che il Programma Integrato di Intervento in variante al vigente PRG, ed alla sua variante generale adottata con DCC 36/08 e 37/08 in località Pavona Pian Savelli, adottato dal Comune di Albano Laziale con DCC n.19 del 26/04/2016, sia meritevole di approvazione ai sensi e con gli effetti dell'art.4 della L.R. n.22/97, con la procedura di cui all'art.5 della L.R. n.36/87, a condizione che siano rispettate le raccomandazioni e le prescrizioni richiamate nelle conclusioni, previa verifica che il Comune effettuerà prima della stipula della convenzione.

Il Funzionario  
f.to (ing. Leandro Cigarini)

Il Dirigente  
f.to (arch. Gianni Gianfrancesco)

Il Direttore Regionale  
f.to (arch. Manuela Manetti)