



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 10/10/2008

=====

ADDI' 10/10/2008 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			
MONTINO	Esterino	Presidente	MANCINI	Claudio	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MICHELANGELO	Mario	"
COSPOTELLI	Anna Salome	"	NIERI	Luigi	"
COSTA	Silvia	"	RODANO	Giulia	"
DALIA	Francesco	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI CARLO	Mario	"	ZARATTI	Elisabetto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTENTE SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MONTINO COSPOTELLI COSTA - DALIA - DI STEFANO - MANCINI - MICHELANGELO


DELIBERAZIONE N. 708

Oggetto:

Comune di Marcellina (Rm) - Programma Integrato in localita' "Casino", in variante al P.R.G. vigente. - Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2006. APPROVAZIONE.



708 10 OTT. 2008



OGGETTO: Comune di Marcellina (Rm) – Programma Integrato in località “Casino”,
in variante al P.R.G. vigente. – Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del
29.03.2006.

APPROVAZIONE

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e seguenti 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 del 6 settembre 2002, n. 1 e seguenti modificazioni;

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

VISTA la deliberazione consiliare n. 10 del 29.03.2006, con la quale il Comune di
Marcellina (Rm) ha adottato, ai sensi della L.R. n. 22/97, il Programma Integrato di
riqualificazione urbana del comprensorio in località “Casino”, in variante al P.R.G.;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di
legge, é stata presentata una osservazione fuori termine, in merito alla quale
l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con
deliberazione consiliare n. 9 del 14.02.2007;

VISTA la nota n. D2/2S/05/212945 del 21.12.2006 con la quale il Dipartimento
Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area “2S/05”
– Difesa del Suolo ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74,
della Legge regionale 38/99, della D.G.R. 2649/99, per il Programma integrato di
intervento in loc. Casino, nel Comune di Marcellina (Rm), con le seguenti prescrizioni
che dovranno essere recepite nell'atto d'approvazione dello Strumento Urbanistico e
nelle Norme Tecniche di Attuazione:*

- *Siano seguite le indicazioni fornite nella Relazione geologica del febbraio 2006
a firma del geol. Francesco Chiaretti, ed in particolare quanto riportato nella
descrizione delle zone nel paragrafo 10 - Idoneità territoriale, che si intende
integralmente richiamato;*
- *Siano effettuate in fase esecutiva più approfondite indagini geognostiche e*



708 10 OTT. 2008

geotecniche per una migliore caratterizzazione geotecnica dei terreni fondazionali e per la scelta delle fondazioni;

- *L'area interessata dal vecchio fronte di cava dovrà essere oggetto di specifico progetto di recupero, che garantisca la stabilità delle pareti, sono ammessi solo interventi di sistemazione a verde, strade e parcheggi;*
- *Sia eseguita una idonea rete di drenaggio delle acque meteoriche;*
- *Il corso del fosso dovrà essere oggetto di intervento di recupero con sistemazione delle sponde, e riprofilatura dell'alveo;*
- *la realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico.*

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

VISTA la nota a firma del sindaco del Comune di Marcellina (Rm) datata 03.05.2007 con la quale ha attestato che il terreno sul quale è stato proposto il programma integrato in argomento è di proprietà privata, non appartiene al demanio civico di Marcellina e non è gravato da usi civici;

VISTA la nota n. 154/2007 prot. Usl 2100 del 14.05.2007, con la quale l'AUSL ROMA "G" – Dipartimento di Prevenzione – S.I.S.P. – Guidonia Montecelio, ha espresso parere favorevole alla proposta urbanistica di che trattasi;

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

VISTA la relazione n. 74928/2007 del 16.06.2008 allegata alla presente delibera quale parte integrante (allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato in località "Casino" sia meritevole di approvazione in difformità al vigente P.R.G., per i motivi e con le prescrizioni nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione tecnica che forma parte integrante della presente delibera alla quale si allega sotto la lettera A;

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

All'Unanimità

DELIBERA

di approvare il Programma Integrato per la riqualificazione urbana in località "Casino", in variante al P.R.G. vigente, adottato dal Comune di Marcellina (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2006, secondo i motivi e con le prescrizioni contenuti nel parere dell'Area 2B.5 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 74928/2007 del 16.06.2008, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.



708 10 OTT. 2008

P2

[Handwritten signature]

L'osservazione è decisa in conformità a quanto specificato nell'Allegato A.

La Variante è vistata dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nel seguente elaborato allegato alla D.C.C. n. 10 del 29.03.2006:

0 - Relazione ed Elaborati Grafici

e nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 9 del 14.02.2007:

R - Relazione;

RP - Relazione Paesaggistica - Studio di inserimento paesistico;
Schema di Impegnativa;

10 - Tipologie edilizie - Piante, Prospetti e Sezioni.

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



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

10 OTT. 2008





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

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

IL DIRETTORE
(Arch. Daniele Iacovone)

ALLEGATO A

16 GIU. 2008

Roma, li

74928/2007

ALLEG. alla DELIB. N. 708
DEL 10 OTT. 2008



Oggetto: Comune di **Marcellina** (Rm).
Programma Integrato ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Casino.
Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2006
Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

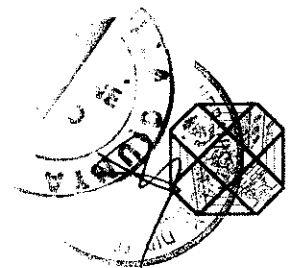
Con nota n. 3013 del 03.05.2007, acquisita al protocollo con il n. 74928 del 08.05.2007, è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Programma Integrato in oggetto inviata dal comune di Marcellina ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2006, ha adottato il Programma Integrato 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. 10 del 29.03.2006 avente per oggetto "Approvazione di riqualificazione urbana loc. Casino;
- 2) Delibera Consiliare n. 9 del 14.02.2007 controdeduzioni osservazioni al piano;
- 3) BUR della Regione Lazio sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
- 4) Certificazione pubblicazione all'albo pretorio;
- 5) Originale osservazione;
- 6) Parere di ai sensi dell'art. 13 della legge 64/74, della lr 38/99 e della DGR n. 2649/99;
- 7) Certificazione usi civici
- 8) N. 4 copie dell'elaborato grafico del Programma Integrato di Intervento, contraddistinto con la numerazione "0".

Con successiva nota prot. 128 del 26.06.2007, acquisita al protocollo con il n. 114202 del 06.07.2007, è stato trasmesso il Parere della AUSL RMG prot. 2100 del 14.05.2007;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

PREMESSO

Il Comune di Marcellina è attualmente dotato di PRG approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2601 del 05.04.1995;

Il terreno interessato dall'intervento, in località Casino, distinto in catasto al foglio 4 particelle 571, 573, 575, 576, 407, 1017/p, 1142/p, 1232/p, 474/p, 1148/p, 878/p, 1147/p, 452/p, 255/p, 572, 574 e 577, ha una superficie pari a mq 15.708, ed è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica come segue:

- Verde Pubblico;
- Parcheggio Pubblico;
- Viabilità pubblica;
- Zona B1;
- Verde Privato;

L'intervento previsto comporta quindi una modifica alle previsioni urbanistiche vigenti, gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

CONSIDERATO

Il quadro normativo, desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risulta inadeguato per assentire la proposta di Programma Integrato presentata presso il comune dai soggetti privati, anche se di notevole interesse pubblico.

L'Amministrazione, quindi, con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 29.03.2006, ha adottato il presente Programma Integrato che si pone, come sopra detto, in variante al vigente PRG. Detto piano, 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 un'area pari a mq 9.267, per la realizzazione di opere pubbliche quali: parcheggi, verde e viabilità; - realizzazione del parco pubblico e la strada pubblica di collegamento tra il Corso Vittorio Emanuele III e la strada Provinciale per Tivoli.

L'adozione da parte del Comune del piano in questione, costituisce, pertanto, anche adozione di variante urbanistica, l'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale con specifica delibera, assumerà la nuova classificazione: "Programma Integrato ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbana in località Casino", con gli indici ed i parametri in esso contenuti.

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 15.708, in cui, a favore dei privati, è prevista la realizzazione di una volumetria pari a mc 5.250, da destinare a



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

edilizia residenziale privata. La parte del programma a favore dell'interesse pubblico, si concretizza attraverso la cessione di aree all'Amministrazione Comunale; la realizzazione delle opere di urbanizzazione come sopra riportate, 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 approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell'art. 5, se trattasi di programmi difforni (...)", 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, è pervenuta una sola osservazione fuori termine, alla quale l'Amministrazione ha controdedotto con la deliberazione consiliare n. 9 del 14.02.2007. Nello specifico, con argomenti puntuali e circostanziati, la stessa è stata accolta. Al riguardo si ritiene, di condividere quanto deciso dall'Amministrazione Comunale.

Con la stessa delibera, sono stati approvati nuovi elaborati grafici quali:

- 1 - R Relazione;
- 2 - PP Relazione Paesaggistica – Studio di inserimento paesaggistico
- 3 - Schema di Impegnativa
- 4 - 10 Tipologie edilizie – Piante, Prospetti e Sezioni

I sopra citati documenti, non modificano gli elaborati grafici allegati alla delibera n. 10 del 29.03.2006, in riferimento ai contenuti urbanistici (zonizzazione), ma specificano e migliorano la definizione planovolumetrica e delle tipologie edilizie.

L'area oggetto dell'intervento in argomento, in quanto di notevole pregio ambientale, risulta assoggettata al vincolo di cui alla ex legge 1497/39 a seguito della Delibera di Giunta Regionale n. 3308 del 16.06.1987.

Detta area, ai fini della tutela, è normata dal PTP n. 6/1 – 7/1 - 8/1 – Monti Lucretili - adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2274 del 28.04.1987 ed approvato con ll.rr. n. 24 - 25 del 6.7.98;

Nell'ambito del PTP n. 6/1 – 7/1 - 8/1, la zona in cui è compresa l'area interessata dal Programma Integrato, ai fini della tutela, è classificata, come Zona "C" – III livello di Tutela - sottozona "C1", ed è disciplinata dall'art. 20 del testo coordinato delle N.T.A in cui " (...) il III livello di tutela si riferisce alle parti del territorio nelle quali l'attività edificatoria viene ritenuta compatibile con la tutela prevista nel presente Piano e si applica alle sottozone C/0 e C/1 regolate dalle prescrizioni che seguono. (...) Il progetto urbanistico di dettaglio dovrà altresì prevedere la sistemazione di nuove

Roma, li

alberature negli spazi destinati a verde, sulla base delle essenze arboree presenti nella zona. (...) I singoli lotti dovranno inoltre essere opportunamente piantumati con essenze pregiate dell'Appennino centrale e/o della campagna romana, ovvero con alberi da frutto, in misura non inferiore ad un albero ogni mq 70. (...) Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% delle parti scoperte del lotto".

" b) Sottozona C/1

Nella sottozona C/1 l'edificazione è ritenuta compatibile con la tutela disposta dal presente Piano sotto le condizioni e i limiti stabiliti per ciascuna area come di seguito specificato; tenendo presente che per definire il rapporto di copertura si assume l'ingombro massimo dell'edificio entro e fuori terra, e l'altezza massima va calcolata dalla linea di gronda alla parte più bassa del fabbricato anche nel caso di terreni in pendio".

" SUB – AMBITO 7/1 (provincia di Roma)

Comune di Marcellina: (...) all'interno delle zone B di cui al D.M. 1444/1968 e' consentito un rapporto di copertura pari ad un terzo del lotto, con altezza massima ml 10,50 fuori terra, su tutti i lati, anche nel caso di terreni in pendio (...);

L'area in argomento, come si evince dagli atti, è assimilata alla zona omogenea B del decreto ministeriale 1444/68, ad essa è applicabile la norma di tutela sopra riportata. Inoltre, non risulta assoggettata ad altri vincoli né interessata da usi civici.

Ai fini della tutela paesistica e per una migliore salvaguardia dell'area vincolata è necessario introdurre, nella realizzazione degli interventi edilizi, le seguenti prescrizioni:

1. I singoli lotti dovranno inoltre essere opportunamente piantumati con essenze pregiate dell'Appennino centrale e/o della campagna romana, ovvero con alberi da frutto, in misura non inferiore ad un albero ogni mq 70. Le sistemazioni a verde dovranno interessare almeno il 50% della parte scoperta del lotto.
2. l'andamento altimetrico del terreno deve essere rispettato scrupolosamente, pertanto i manufatti in genere debbono essere progettati ed eseguiti in modo da provocare minime alterazioni alla morfologia del terreno;
3. Le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso;
4. le pareti esterne dei fabbricati devono essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature devono essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;
5. le sagome dei fabbricati e i tipi edilizi proposti nonché il numero dei lotti e le sagome di essi, invece, come previsto nella tavole di progetto, devono ritenersi vincolanti. Gli edifici dovranno essere realizzati con impostazione a quota del terreno con esclusione di pilotis. Qualora venissero realizzati i portici, la superficie di questi non dovrà superare il 25% della superficie coperta dal fabbricato. È consentito un rapporto di copertura pari ad un terzo del



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 2B.05

Urbanistica e Beni Ambientali Roma e Provincia

Roma, li

lotto con altezza massima ml 10,50 fuori terra, su tutti i lati, anche nel caso di terreni in pendio. L'altezza massima va calcolata dalla linea di gronda alla parte più bassa del fabbricato anche nel caso di terreni in pendio;

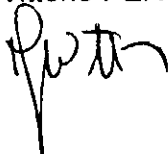
6. le coperture degli edifici devono essere realizzate a tetto le cui falde dovranno avere una pendenza non superiore al 30%, con impostazione a quota zero con il solaio di sottotetto e ricoperte con manto di tegole alla romana; l'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali devono essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;
7. le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti devono essere in ferro con foggia tradizionale, con esclusione di qualsiasi altro materiale;
8. gli infissi esterni dovranno essere realizzati con persiane alla romana, con divieto di utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore;
9. le eventuali rampe di accesso al piano interrato devono essere coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza;

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto correttamente al fine di riorganizzare il tessuto urbano del comprensorio e che le varianti introdotte sono ammissibili, sia sotto il profilo paesaggistico che urbanistico, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Piano. In relazione a quanto rappresentato, questa Direzione esprime:

PARERE

che il Programma Integrato, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbana del comprensorio sito in località Casino, adottato dall'Amministrazione Comunale con deliberazione di Consiliare n. 10 del 29.03.2006, e controdedotto con la delibera n. 9 del 14.02.2007, in variante al vigente P.R.G., con le decisioni prese in merito alla osservazione e con le prescrizioni di natura sia urbanistica che paesaggistica sopra riportate, è meritevole di approvazione.

ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI



IL DIRETTORE
Arch. Daniele IACOVONE

