



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 04/12/2009

=====

ADDI' 04/12/2009 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA
CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI'
COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
MONTINO	Esterino	Vice			
		Presidente	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	FARRONCINI	Giuseppe	"
DALIA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marcc	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COPPOTELLI - DI CARLO DI STEFANO - MARUCCIO
- VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 921

Oggetto:

Comune di Frascati (Rm) - Programma Integrato n. 3, in Variante
al P.R.G., località Grotte Portella - Delibera di Consiglio
Comunale n.5 del 18.02.2008. Approvazione.





921 - 4 DIC. 2009 *RS*

OGGETTO: Comune di Frascati (Rm) – Programma Integrato n. 3, in Variante al P.R.G., località Grotte Portella – Delibera di Consiglio Comunale n.5 del 18.02.2008.

Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE



Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

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

VISTO il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio" e successive modificazioni;

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

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36;

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

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 Frascati (Rm) è dotato di P.R.G., approvato con D.P.R. n. 988 del 19.12.1967 e successiva Variante Stralcio, approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 515 del 28.04.2005;

VISTA la deliberazione consiliare n. 5 del 18.02.2008, con la quale il Comune di Frascati (Rm) ha adottato il Programma Integrato in Variante al P.R.G., in località Grotte Portella;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nei modi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 24.07.2008;

VISTA la nota n. 147438/D3/3D del 02.10.2008; acquisita in sede di Conferenza di Servizi, con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura – Area 03 – Territorio Rurale, Controlli e Servizio Ispettivo – Ufficio Usi Civici e Diritti Collettivi non ha ritenuto necessario il rilascio del parere di competenza in quanto i terreni interessati dal Programma Integrato n. 3 in località



921 - 4 DIC. 2009 R

Grotte Portella non sono gravati da usi civici, né risultano appartenere al demanio civico di Frascati;

VISTA la nota n. 183601 del 17.10.2008, acquisita in sede di Conferenza di Servizi, con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e della D.G.R. 2649 del 18.05.1999, al Piano in argomento, *con il rispetto delle seguenti prescrizioni, che dovranno essere parte integrante delle Norme d'Attuazione:*

- *Siano rispettate le prescrizioni riportate nello studio geologico a firma del Dott. Massimo Mantovani, che non siano in contrasto con quanto indicato dalle prescrizioni che seguiranno:*
- *I parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e/o esecutivi, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Le indagini geognostiche, da spingersi fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico, dovranno essere finalizzate alla verifica delle caratteristiche lito-stratigrafiche e dei parametri geomeccanici dei terreni e del livello idrostatico, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzate, inoltre, per valutare la stabilità dei fronti di scavo. Nel caso in cui, dall'analisi di stabilità dei fronti di scavo risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello previsto dalle normative vigenti, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente agli interventi edificatori, idonee opere di sostegno dei locali interrati le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nel punto successivo;*
- *Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte dovrà essere scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni. Inoltre le fondazioni sia degli edifici che di eventuali opere di sostegno dovranno essere progettate in maniera tale da non costituire ostacolo a qualunque tipo di flusso idrico sotterraneo;*
- *Come indicato nella carta della idoneità territoriale, dovranno essere realizzate indagini geognostiche e/o geofisiche, per determinare la presenza nell'area di cavità sotterranee, e successivamente gli eventuali adeguati interventi di consolidamento;*
- *In relazione alle aree di salvaguardia (Protezione) delle sorgenti/pozzi Pantano-Borghese, Torre Angela, Borgata Finocchio ed Acqua Vergine, siano adottate tutte le prescrizioni tecniche, al fine di assicurare la salvaguardia delle risorse idropotabili ai sensi dell'art. 94 e D.L. n° 152/06 e s.m.i.;*





921 = 4 DIC. 2009 *M*

- *Le scarpate presenti e gli scavi che saranno realizzati per le costruzioni siano adeguatamente sostenuti da apposite opere di contenimento;*
 - *I riporti previsti per rilevati stradali e parcheggi siano effettuati con materiale granulare scevro da sostanze organiche, che possa garantire adeguate caratteristiche drenanti, alleggerimento sul terreno fondale e idonee capacità portanti;*
 - *Il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi sia impiegato stabilmente in loco, e quello eventualmente in esubero sia smaltito nel rispetto della normativa vigente (Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4, D.G.R. 816 del 21.11.2006 e sue modificazioni, di cui all'art. 23 della L.R. 28/12/2007 n.26);*
 - *Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a V.I.A., ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e succ. modif.;*
 - *Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S., o di un S.I.C., il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*
 - *Siano utilizzate per l'arredo verde specie autoctone curando sia l'inserimento paesaggistico che la compatibilità fitoclimatica;*
 - *Siano realizzate recinzioni con siepi arboree e/o arbustive costituite da specie autoctone;*
 - *Sia conservata la vegetazione naturale spondale presente nell'alveo del fosso del Cavaliere;*
 - *Si rammentano le Norme tecniche e circolari per le costruzioni in zona sismica da rispettare nelle fasi progettuali ed esecutive:*
 - ❖ *D.M. Min. LL.PP. 11/03/1988;*
 - ❖ *Circ. Regione Lazio del 29/10/1980 n. 3317;*
 - ❖ *Circ. Regione Lazio del 11/09/1982 n. 2950;*
 - ❖ *Circ. Regione Lazio del 23/11/1982 n. 769;*
 - ❖ *Circ. Min. LL.PP. del 24/09/1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11/03/1988;*
 - ❖ *D.M. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";*
 - ❖ *D.M. LL.PP. 16/01/1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";*
 - ❖ *Circ. Min. LL.PP. del 10/04/1997 n. 65/AA.GG. riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16/01/1996;*
- VISTA** la nota datata 19.10.2009 con la quale il Dirigente del IV° settore Tutela e Assetto del Territorio del Comune di Frascati ha attestato che la zona interessata dall'intervento proposto non ricade all'interno di un'Area Naturale Protetta né di una ZPS o di un SIC;
- VISTA** la nota n. 2103 del 11.02.2009, acquisita in sede di Conferenza di Servizi, con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni





921 - 4 DIC. 2009 *R*

Culturali e Paesaggistici del Lazio ha espresso il parere di competenza confermando le prescrizioni di cui alle note informative allegate allo stesso;

VISTA la nota n. 141051/2008 del 19.02.2009 con la quale, il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica – Area 2B.05, ha espresso parere favorevole sia ai fini urbanistici che paesaggistici al Programma Integrato n. 3, in Variante al P.R.G., in Località Grotte Portella;

PRESO ATTO del parere favorevole, espresso in sede di Conferenza di Servizi dall’Azienda USL Roma H – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene e Sanità Pubblica – Distretto H1 – Frascati;

VISTA la nota n. 33333 del 19.10.2009 con la quale il Comune di Frascati ha dichiarato che l’intervento proposto non rientra tra quelli soggetti a procedura di V.I.A. ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e s.m.i.;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi dell’art. 5 della L.R. n. 36/87, all’esame dell’Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 103823/2009 del 25.09.2009 allegata alla presente delibera quale parte integrante (Allegato A), con la quale la predetta Area ha espresso il parere che il Programma Integrato di Intervento, in Variante al P.R.G. e al Piano Attuativo in vigore, sia, per i motivi nella stessa riportati, meritevole di approvazione;

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 di Intervento n. 3 in località Grotte Portella, in Variante al P.R.G., adottato dal Comune di Frascati (Rm) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 18.02.2008, secondo i motivi contenuti nel parere dell’Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica reso con relazione n. 103823/2009 del 25.09.2009, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Piano è vistato dal Dirigente dell’Area 2B.05 della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

PROGETTO URBANISTICO

- Tav. PU01 Strumenti Urbanistici Vigenti
- Tav. PU02 Zonizzazione – Convenzione stipulata dalla Banca d’Italia
- Tav. PU03 Planovolumetrie - Convenzione stipulata dalla Banca d’Italia





921 = 4 DIC. 2009 M

- Tav. PU04 Volumetrie realizzate – Stato di attuazione della Convenzione 1980/89
- Tav. PU05 Verde, Viabilità, Parcheggi e Attrezzature Pubbliche - Stato di attuazione della Convenzione 1980/89
- Tav. PU06 Vincoli presenti sull'Area - Stato di attuazione della Convenzione 1980/89
- Tav. PU07 Zonizzazione – Riorganizzazione fisica e funzionale del Comprensorio di Grotte Portella
- Tav. PU08 Planovolumetrie - Riorganizzazione fisica e funzionale del Comprensorio di Grotte Portella
- Tav. PU09 Nuova configurazione dei Vincoli presenti sull'Area - Riorganizzazione fisica e funzionale del Comprensorio di Grotte Portella
- Tav. PU10 Volume edificato attualmente non fiscalmente computato situato al piano di accesso del CDM - Riorganizzazione fisica e funzionale del Comprensorio di Grotte Portella
- Relazione Tecnico-Illustrativa - Riorganizzazione fisica e funzionale del Comprensorio di Grotte Portella
- Norme Tecniche di Attuazione - Riorganizzazione fisica e funzionale del Comprensorio di Grotte Portella
- Schema di Impegnativa di Programma - Riorganizzazione fisica e funzionale del Comprensorio di Grotte Portella

PROGETTO ARCHITETTONICO

- Tav. PU00 Relazione Urbanistica e Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. PA00 Relazione Generale
- Tav. PA01 Planimetria Stato Attuale
- Tav. PA02 Planimetria Stato Attuale – Alberature esistenti
- Tav. PA03 Planimetria Generale
- Tav. PA04 Planimetria Piantumazioni
- Tav. PA05 Planivolumetrie
- Tav. PA06 Riepilogo volumetrie
- Tav. PA07 Viste foto realistiche
- Tav. PA08 Edificio A1 – Piante
- Tav. PA09 Edificio A1 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PA10 Edificio A2 – Piante
- Tav. PA11 Edificio A2 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PA12 Edificio A3 – Piante
- Tav. PA13 Edificio A3 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PA14 Edificio A4 – Piante
- Tav. PA15 Edificio A4 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PA16 Edificio A5 – Piante
- Tav. PA17 Edificio A5 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PA18 Edificio A6 – Piante
- Tav. PA19 Edificio A6 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PA20 Edificio A7 – Piante
- Tav. PA21 Edificio A7 – Prospetti e Sezioni





921 4 DIC. 2009

M

- Tav. PA22 Edificio B1 – Piante
- Tav. PA23 Edificio B1 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PA24 Edificio B2 – Piante
- Tav. PA25 Edificio B2 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PA26 Edificio B3 – Piante
- Tav. PA27 Edificio B3 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PA28 Edificio C1 – Piante
- Tav. PA29 Edificio C1 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PA30 Edificio C2 – Piante
- Tav. PA31 Edificio C2 – Prospetti e Sezioni
- Tav. PI00 Relazione Impiantistica

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



Allegato A

IL VICE PRESIDENTE: F.to Esterino MONTINO
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 9 DIC. 2009





ALLEG. alla DELIB. N. 321 R

DEL 4 DIC 2009

REGIONE
LAZIODIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma. FR - LT

ALLEGATO A

103823/2009

Oggetto: Comune di **Frascati (Rm)**.
 Programma Integrato n. 3 in Località Grotte Portella.
 Proponente: Banca d'Italia
 Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 18.02.2008
 Legge regionale n. 22/97 art. 4 - Legge regionale n. 36/87, art. 5.

25 SET. 2009
 Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici
 (Prov. di Roma - FR - LT)
 Il Dirigente
 Arch. Demetrio Odriani

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

L'Area Amministrativa di Supporto, con nota 51026 del 21.03.2009, ha trasmesso a questa Area Tecnica la pratica in oggetto.

Con nota n. 18071 del 04.06.2009, acquisita al protocollo con il n. 103.823 del 04.06.2009, è pervenuta a questa Direzione Regionale la ulteriore documentazione relativa al Programma Integrato in oggetto inviata dal comune di Frascati ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge regionale n. 36/87.

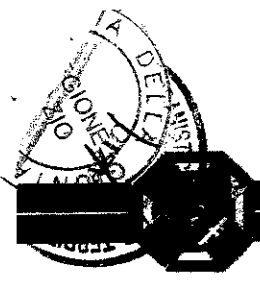
L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 18.02.2008, ha adottato il Programma in esame, in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 18.02.2008 (adozione);
- 2) N. 3 copie degli elaborati grafici:

Progetto Urbanistico

- | | | | | |
|----|---|-----|-------|---|
| 1 | - | Tav | PU 01 | Strumenti Urbanistici Vigenti |
| 2 | - | Tav | PU 02 | Zonizzazione convenzione stipulata con la banca d'Italia |
| 3 | - | Tav | PU 03 | Planovolumetrie convenzione stipulata con la banca d'Italia |
| 4 | - | Tav | PU 04 | Volumetrie realizzate |
| 5 | - | Tav | PU 05 | Verde, viabilità, parcheggi e attrezzature pubbliche |
| 6 | - | Tav | PU 06 | Vincoli presenti sull'area |
| 7 | - | Tav | PU 07 | Zonizzazione riorganizzazione del comprensorio |
| 8 | - | Tav | PU 08 | Planivolumetrie riorganizzazione del comprensorio |
| 9 | - | Tav | PU 09 | Nuova configurazione dei vincoli presenti sull'area |
| 10 | - | Tav | PU 10 | Volume edificato |
| 11 | - | | | Relazione Tecnoco-illustrativa |
| 12 | - | | | Norme tecniche di Attuazione |
| 13 | - | | | Schema di impegnativa |



REGIONE
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

Progetto Architettonico

1	-	Tav	PA 00	Relazione Urbanistica e Norme tecniche d'attuazione
2	-	Tav	PA 00	Relazione generale
3	-	Tav	PA 01	Planimetria stato attuale
4	-	Tav	PA 02	Planimetria stato attuale – alberature esistenti
5	-	Tav	PA 03	Planimetria generale
6	-	Tav	PA 04	Planimetria piantumazioni
7	-	Tav	PA 05	Planovolumetria
8	-	Tav	PA 06	Riepilogo volumetrie
9	-	Tav	PA 07	Viste foto realistiche
10	-	Tav	PA 08	Edificio A1 - piante
11	-	Tav	PA 09	Edificio A1 – prospetti e sezioni
12	-	Tav	PA 10	Edificio A2 - piante
13	-	Tav	PA 11	Edificio A2 – prospetti e sezioni
14	-	Tav	PA 12	Edificio A3 - piante
15	-	Tav	PA 13	Edificio A3 – prospetti e sezioni
16	-	Tav	PA 14	Edificio A4 - piante
17	-	Tav	PA 15	Edificio A4 – prospetti e sezioni
18	-	Tav	PA 16	Edificio A5 - piante
19	-	Tav	PA 17	Edificio A5 – prospetti e sezioni
20	-	Tav	PA 18	Edificio A6 - piante
21	-	Tav	PA 19	Edificio A6 – prospetti e sezioni
22	-	Tav	PA 20	Edificio A7 - piante
23	-	Tav	PA 21	Edificio A7 – prospetti e sezioni
24	-	Tav	PA 22	Edificio B1 - piante
25	-	Tav	PA 23	Edificio B1 – prospetti e sezioni
26	-	Tav	PA 24	Edificio B2 - piante
27	-	Tav	PA 25	Edificio B2 – prospetti e sezioni
28	-	Tav	PA 26	Edificio B3 - piante
29	-	Tav	PA 27	Edificio B3 – prospetti e sezioni
30	-	Tav	PA 28	Edificio C1 - piante
31	-	Tav	PA 29	Edificio C1 – prospetti e sezioni
32	-	Tav	PA 30	Edificio C2 - piante
33	-	Tav	PA 31	Edificio C2 – prospetti e sezioni
34	-	Tav	PI 00	Relazione Impiantistica

3) N. 3 copie elaborati grafici conformi a quelli richiesti ed esaminati in sede di conferenza di servizi.

1	-	Tav	PU 08 bis	Parametri Urbanistici
2	-			Relazione paesaggistica
3	-			Chiarimenti in ordine alle osservazioni formulate nella conferenza di servizi del 15.09.2008
4	-	Tav	PA 32	Comparto R2 – Planimetria inquadramento urbanistico



REGIONE
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

- | | | | | |
|----|---|-----|-------|---|
| 5 | - | Tav | PA 33 | Comparto R2 – Pianta piano terra |
| 6 | - | Tav | PA 34 | Comparto R2 – Pianta piano copertura |
| 7 | - | Tav | PA 35 | Comparto R2 – Prospetti e sezioni |
| 8 | - | Tav | SE 01 | Planimetria sistema di raccolta acque reflue e scarico in fogna |
| 9 | - | Tav | PU 09 | Nuova configurazione dei vincoli presenti sull'area |
| 10 | - | Tav | PU 10 | Volume edificato |
| 11 | - | | | Relazione Tecnoco-illustrativa |
| 12 | - | | | Norme tecniche di Attuazione |
| 13 | - | | | Schema di impegnativa |
- 4) Avviso di deposito con estremi del periodo di pubblicazione;
 - 5) Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 24.07.2008 "Presenza d'atto mancata presentazione osservazione";
 - 6) Parere art. 89 del DPR 380/01 – acquisito in sede di Conferenza di Servizi;
 - 7) Copia parere usi civici art. 7 c. 1 l. 59/95 del 02.10.2008;
 - 8) Copia Parere Area 2B 05 - Urbanistica e beni Ambientali del 19.02.2009;

PREMESSO

Il Comune di Frascati è dotato di PRG approvato con D.P.R. del 19.12.1967 in cui l'area oggetto del Piano Integrato n. 3, è classificata *Zona di tipo Industriale*, normata dagli artt. 43 e 44 delle vigenti NTA, da attuarsi previa redazione di un piano urbanistico attuativo.

In attuazione delle indicazioni del PRG, è stato approvato il Piano attuativo. Successivamente, in data 23.09.1980, è stata sottoscritta, la Convenzione urbanistica tra l'Amministrazione Comunale e la Banca d'Italia, proprietaria del terreno. La stessa è stata aggiornata in data 01.10.1989.

Con deliberazione consigliare n. 15 del 08.04.1998, è stata adottata la Variante Stralcio al P.R.G., la quale è stata approvata definitivamente con Delibera di Giunta Regionale n. 515 del 28.04.2005. L'area interessata dal progetto in esame, ha mantenuto la sua originaria classificazione.

L'intervento previsto, in località Grotte Portella, comporta quindi una modifica sia alle previsioni urbanistiche del P.R.G. vigente che del Piano di Lottizzazione sopra riportato. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

CONSIDERATO

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

L'Amministrazione, quindi, con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 18.02.2008, ha adottato il presente Programma Integrato che, come già detto, si pone in variante sia al vigente PRG, che al piano di lottizzazione.

Detto programma, come emerge dagli atti, è stato considerato dall'Amministrazione Comunale di prioritario interesse, in quanto gli interventi in esso contenuti sono tali da incidere sulla

riorganizzazione del tessuto urbano del comprensorio. Il Programma inoltre assume una rilevante valenza urbanistica ed edilizia, in quanto caratterizzato dalla presenza di una 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.

L'intervento proposto, prevede la riorganizzazione fisica e funzionale del comprensorio della Banca d'Italia, consistenti nella ridefinizione dei parametri delle aree omogenee e dei comparti edificatori, nuova distribuzione della volumetria edificabile già prevista dalla precedente Convenzione, utilizzo delle volumetrie già realizzate, poste al piano terra, da destinare ad attività terziarie.

Le ulteriori motivazioni che hanno indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Piano in argomento possono così riassumersi: - decongestionamento del traffico locale in conseguenza della realizzazione degli alloggi da locare ai dipendenti della Banca d'Italia; - realizzazione di un edificio per attività sportive nell'ambito del plesso comunale.

La superficie interessata dalla presente proposta, è di mq 357.507,00 superiore a quella precedentemente convenzionata, pari a mq 320.731,70, in relazione alla effettiva area di proprietà.

La riorganizzazione, ha causato una riduzione del numero dei comparti che passano dai quattro attuali (R1, R2, R3 e S) ai tre (R1, R2 e S). Inoltre è prevista una nuova zona residenziale formata con parte delle aree del comparto R3 (ora soppresso) e l'area destinata a mattatoio. Detta nuova zona, è completamente destinata ad edilizia residenziale a servizio dell'insediamento della Banca d'Italia. La restante parte del comparto R3, ove sono stati realizzati i parcheggi, è stata accorpata al comparto R1.

A seguito di quanto sopra, è stata operata la ricollocazione della volumetria massima consentita. I comparti R1 e S mantengono sia la volumetria che la destinazione come sottoscritto nella convenzione, mentre la volumetria (terziaria) prevista nel Comparto R3, (ora soppresso), viene unificata al comparto R2. La volumetria residenziale, che poteva essere realizzata in questo comparto, viene concentrata nella nuova zona.

In riferimento alle modifiche sopra riportate, ai comparti è assegnata la seguente volumetria: - comparto R1 mc 384.386,62; - comparto R2 mc 239.681,77; - comparto S mc 33.518,79; Zona Uso residenziale mc 49.495,79 e le aree per gli standard sono le seguenti: - Aree per Istruzione (asilo nido, scuola elementare, scuola d'obbligo) mq 2.790; - Attrezzature di interesse comune mq 1.240; - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport mq 5.580; - Aree per parcheggi mq 1.550.

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 4 della l.r. 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 difformi (...)", e dell'art. 5 della l.r. 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.

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area 05 Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, non sono pervenute osservazioni. L'Amministrazione Comunale né ha preso atto con la deliberazione consiliare n. 63 del 24.07.2008.

L'area interessata dall'intervento, risulta vincolata ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, con i seguenti Decreti Ministeriali 02.04.1954 e 07.09.1962, ed inoltre è lambita dal Fosso del Cavaliere (cod repertorio c058_0241).

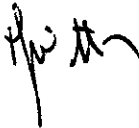
Per l'acquisizione dei pareri l'Amministrazione Comunale, ha indetto la *Conferenza di Servizi*. Il Dirigente dell'Amministrazione Comunale, con la Determina n. 21/09 del 27.02.2009, ha dichiarato concluso favorevolmente il procedimento, coerentemente con le prescrizioni espresse nei pareri resi all'interno della predetta conferenza. Questa Direzione Regionale, con nota n. 141051/2008 prot. 31419 del 19.02.2009, ha formulato il proprio favorevole sia ai fini urbanistici che paesaggistici.

In relazione a quanto precede, preso atto che il Programma Integrato è stato redatto correttamente al fine di riordinare il tessuto urbano del comprensorio attraverso la realizzazione di opere di interesse pubblico e che le varianti introdotte sono ammissibili sia sotto il profilo urbanistico che della compatibilità paesaggistica, si è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione di detto Programma. Per quanto rappresentato, questa Direzione esprime:

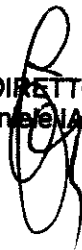
PARERE

che il Programma Integrato di Intervento, redatto ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del comprensorio della Banca d'Italia, in località Grotte Portella adottato dall'Amministrazione con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 18.02.2008, in variante al vigente P.R.G e al Piano Attuativo in vigore, è meritevole di approvazione.

ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI



IL DIRETTORE
Arch. Daniele IACOVONE



IL DIRIGENTE
Arch. Demetrio CARINI

