



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 19/02/2010

=====

ADDI' 19/02/2010 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MARUCCIO	Vincenzo	Assessore
		Vice			
MONTINC	Esterino	Presidenta	NIERI	Luigi	"
COPPOTELLI	Anna Salome	Assessore	PARRONCINI	Giuseppe	"
DALLA	Francesco	"	RODANO	Giulia	"
DI CARLO	Mario	"	SCALIA	Francesco	"
DI LIEGRO	Luigina	"	TIBALDI	Alessandra	"
DI STEFANO	Marco	"	VALENTINI	Daniela	"
FICHERA	Daniele	"	ZARATTI	Filiberto	"
MANCINI	Claudio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - DI CARLO - DI STEFANO - FICHERA - PARRONCINI - TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 93

Oggetto:

Comune di Albano Laziale (Rm). Progetto preliminare per la realizzazione di un edificio scolastico con annessa palestra in Via Fantanelle, località Cecchina-Cancelliera, in variante al P.R.G.. Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 14.05.2007. Approvazione.





93 19 FEB. 2010 *12*

Oggetto: Comune di Albano Laziale (Rm).

Progetto preliminare per la realizzazione di un edificio scolastico con annessa palestra in Via Pantanelle, località Cecchina-Cancelliera, in variante al P.R.G..

Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 14.05.2007.

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 s.m.i.;

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 s.m.i.;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e s.m.i.;

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

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 D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, artt. 9 e 19 e s.m.i.;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6 settembre 2002, n. 1 e s.m.i.;

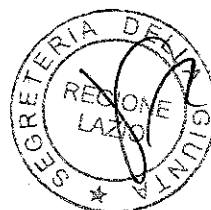
PREMESSO che il Comune di Albano Laziale (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGR n. 2527 del 11.07.1975;

VISTA la deliberazione consiliare n. 27 del 14.05.2007, con la quale il Comune di Albano Laziale (Rm) ha approvato il progetto preliminare per la realizzazione di un edificio scolastico con annessa palestra in Via Pantanelle, località Cecchina-Cancelliera, in variante al P.R.G da zona E agricola sottozona E2 a zona F servizi pubblici destinati all'istruzione;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti relativi all'intervento di che trattasi, avvenuta nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni, come si evince dalla Deliberazione consiliare n. 47 del 24.09.2008;

VISTA la nota del 10.11.2008 con la quale il Dirigente del Settore IV Tecnico del Comune di Albano Laziale (Rm) ha attestato che l'area interessata dalla Variante in argomento, non risulta essere gravata da Usi Civici per le particelle 40 - 41 - 247 del foglio 22;

VISTA la nota n. 159484/2S/05 del 16.09.2009 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - Area "05" - Difesa del Suolo e Servizio Geologico - ha espresso *parere favorevole ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 (ex Art. 13 Legge 64/74) e della D.G.R. 2649/99, alla Variante al P.R.G.*





93 19 FEB. 2010 *MB*

del Comune di Albano Laziale (Rm), per la realizzazione di un nuovo edificio scolastico con annessa palestra, situato in Via Pantanelle, Località Cancelliera, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o approvazione e nelle Norme tecniche Attuative della apposita Variante urbanistica:

- 1. I parametri geotecnici rilevati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite indagini geofisiche dirette per la conoscenza delle Vs30, da eseguirsi preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi, al fine della definizione della categoria del suolo di fondazione, ai sensi DM 14.01.2008;*
- 2. In sede di progettazione degli interventi sia prevista l'asportazione della eventuale coltre di depositi alterazione superficiale e comunque sia evitato di costruire strutture edilizie lungo le fasce di contatto stratigrafico tra diversi litotipi, con differente risposta sismica;*
- 3. Il piano di posa delle fondazioni degli edifici 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;*
- 4. Siano progettati opportuni sistemi di smaltimento delle acque, dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo;*
- 5. Siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni di inquinamento delle falde acquifere superficiali presenti, prevedendo l'adozione di misure di salvaguardia in funzione degli scarichi sul suolo, che dovranno essere smaltiti nella fognatura esistente;*
- 6. Per la sistemazione a verde siano utilizzate essenze arboree e arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante e coerenti dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
- 7. Siano salvaguardate, per quanto possibile, le cenosi vegetali presenti nell'area di intervento, (aree a oliveto). Nel caso di singoli espianti di piante di ulivo, siano preventivamente valutate le condizioni vegetative della pianta per garantire il successo del loro reimpianto in altra area scelta in accordo con gli uffici tecnici comunali preposti;*
- 8. Siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull'area in oggetto, con particolare riferimento a quelli: ambientali (V.I.A., Valutazione d'incidenza), urbanistici, paesistici, archeologici, Vincolo Idrogeologico e di usi civici.*

In linea generale, si prescrive che ogni futuro intervento sia eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

CONSIDERATO che gli atti relativi al Progetto in questione, presentati al Dipartimento Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi dell'art.5 della L.R. 02.07.1987, n.36, all'esame della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica - Area 2B.5;





93 19 FEB. 2010

VISTA la relazione istruttoria n. 271087 del 23.12.2009, con la quale la predetta Area della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica ha ritenuto che il progetto relativo alla realizzazione di un edificio scolastico con annessa palestra e alla conseguente Variante urbanistica, in località Cecchina-Cancelliera, sia, per i motivi nella stessa riportati, meritevole di approvazione sia sotto il profilo urbanistico che paesaggistico; **RITENUTO** di condividere e fare propria la predetta relazione dell'Area 2B.5 - della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, che si allega alla presente delibera (Allegato A), di cui costituisce parte integrante; **RITENUTO**, altresì, che il presente provvedimento non è soggetto a concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

Di approvare la Variante al P.R.G. relativa al progetto preliminare per la realizzazione di un edificio scolastico con annessa palestra in Via Pantanelle, località Cecchina-Cancelliera, da zona E agricola sottozona E2 a zona F servizi pubblici destinati all'istruzione, adottata dal Comune di Albano Laziale (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 14.05.2007, secondo le motivazioni contenute nella relazione istruttoria n. 271087 del 23.12.2009 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere in premessa riportato;

Il Progetto è vistato dal Dirigente dell'Area 2B5 nei seguenti elaborati:

- TAV. n. 1 Elaborato grafico in scala varie costituito da:
 - Elaborati planimetrici
 - Planimetrie Ante-Operam
 - Profili Ante-Operam
 - Planimetrie Post-Operam con sistemazioni esterne
 - Profili Post.Operam
- TAV. n.2 Relazione tecnica
- TAV. n.3 Quadro economico
- Relazione geologico-Tecnica
- Piano particellare di esproprio

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

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

ROMA 24 FEB. 2010





93 02

Area 2B.05 Urbanistica e Beni Paesaggistici
(Prov. di Roma - FR - LT)
Il Direttore
Arch. Demetrio Carini

DEL 19 FEB 2010

REGIONE
LAZIO

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

ALLEGATO A

Pror. 241084

OGGETTO: Comune di Albano Laziale (RM)
D.C.C. n.27 del 14/05/2007
Progetto preliminare per la realizzazione di un
edificio scolastico con annessa palestra in Loc. Cecchina.
D.P.R. n.327/01 art.19

23 DIC. 2009



Vista la nota n.537/S51965 del 04/12/2008, pervenuta in data 09/12/2008 ed assunta al protocollo con il n.216566 del 10/12/2008, con la quale il Comune di Albano Laziale (RM) ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi al progetto preliminare in oggetto.

Premesso

Il Comune di Albano Laziale, dotato di P.R.G., approvato con D.G.R. n.2527 del 10/07/1975, e successiva variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n.36 del 24/07/2008 e D.C.C. n.37 del 25/07/2008, ha approvato, con deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 14/05/2007, il progetto preliminare dei lavori per la realizzazione di un edificio scolastico con annessa palestra in località Cecchina Cancelliera di P.R.G., sia vigente che adottato, ai sensi ed agli effetti degli artt. 9 e 19 del D.P.R. n.327/01.

Avverso la approvazione del progetto, a seguito di pubblicazione, non sono pervenute osservazioni.

La documentazione, relativa al progetto di che trattasi, risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n.27 del 14/05/2007 di approvazione del progetto preliminare ed adozione della variante al P.R.G. con la apposizione del vincolo espropriativo ai sensi dell'art.19 del D.P.R. n.327/01.
- Certificazioni relative all'avvenuto deposito e pubblicazione degli atti per la presentazione delle osservazioni.
- Manifesto dell'avviso di deposito per gli spazi pubblici.
- Copia dell'avviso di deposito.
- D.C.C. n.24 del 24/09/2008 di presa d'atto della mancata presentazione di osservazioni.
- Attestazione comunale di inesistenza degli usi civici ai sensi delle LR 1/1986, LR 59/1995 e LR 6/2005.
- Certificato di destinazione urbanistica, con l'indicazione dei vincoli.
- tav.1 elaborati grafici
- tav.2 relazione tecnica
- tav.3 quadro economico
- relazione geologica
- piano particellare di esproprio

Considerato

L'area interessata dal progetto è ubicata in località periferica, posizionata a sud ovest del centro urbano principale, denominata Cancelliera, su Via Pantanelle, in corrispondenza dell'intersezione con Via delle Pesche.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio scolastico a fianco di quello esistente nella adiacente area di proprietà comunale, prevedendo nel contempo la ristrutturazione delle strutture già realizzate e destinate a scuola materna ed elementare.

Il vigente P.R.G. classifica le aree, di proprietà privata, come **Zona E agricola sottozona E2 lotto minimo 10.000 mq** e, pertanto, il progetto viene proposto in variante alle suddette previsioni vigenti approvate con D.G.R. 2527 del 1975.

Inoltre, la recente variante generale al P.R.G. classifica le medesime aree come zona di espansione residenziale **Zona C sottozona C4 di riqualificazione urbanistica a bassissima densità** ed in minima parte come **Viabilità**. Pertanto, il progetto viene proposto in difformità alle nuove previsioni successivamente adottate con D.C.C. 36 e 37 del 2008 con la disciplina contenuta negli artt.46 e 79 delle n.t.a. della variante generale.

La estensione dell'area di intervento, costituita da più particelle catastali, è di complessivi 3.650 mq, dei quali 450 mq sono quelli già occupati dal vecchio edificio scolastico (F.22 p.lla 42) e 3.200 mq sono quelli occupati dall'ampliamento (F 22 p.lle 40, 41 e 247).

La approvazione del progetto costituisce variante al P.R.G. con la contestuale riclassificazione urbanistica a **Zona F servizi pubblici destinati all'istruzione** sia del lotto interessato dall'ampliamento nonchè del lotto ove sorge il vecchio edificio scolastico.

L'edificio esistente ha un volume di 2.550 mq ed è disposto su due piani fuori terra.

Il nuovo edificio, costituente l'ampliamento, ha un volume di 6.068 mc, ed è organizzato in un unico piano fuori terra, comunicante con il vecchio edificio, in cui vengono distribuite le diverse funzioni costituite dalle aule e dai servizi annessi ed una palestra in un corpo di fabbrica ad uso esclusivo.

Dal punto di vista urbanistico la nuova classificazione a Zona F Servizi pubblici con destinazione specifica ad attrezzature scolastiche è disciplinata dalle n.t.a. di P.R.G. vigente con un indice fondiario calcolato pari a 2,36 mc/mq. Tale nuova destinazione è stata adottata con D.C.C. n.27 del 14/05/2007, temporalmente prima della Variante Generale adottata con D.C.C. n.36 del 24/07/2008 e D.C.C. n.37 del 25/07/2008, la quale prevede una diversa classificazione per le medesime aree (sottozona C4), come indicato nel certificato di destinazione urbanistica. La difformità appare evidente anche nella più recente D.C.C. n.47 del 24/09/2008 di controdeduzione alle osservazioni che confermando la approvazione del progetto e la adozione della relativa variante ai sensi dell'art.19 del D.P.R. n.327/2001 appare la prevalente espressione Consiglio Comunale.

Conseguentemente, le aree oggetto dell'intervento si devono considerare stralciate dalle previsioni di riqualificazione urbanistica stabilite dalla Variante Generale che le classifica come sottozona C4. Le strutture scolastiche progettate assumono valore di standard di P.R.G. e non potranno essere computate nel calcolo degli standard del futuro strumento attuativo, che verrà eventualmente progettato nel rimanente contesto contermine che, invece, mantiene la classificazione si sottozona C4.

L'Amministrazione comunale, con la conferma della classificazione urbanistica a servizi scolastici F ha conseguentemente apposto il vincolo espropriativo sulle aree interessate, così come contemplato dall'art.9 del D.P.R. 327/2001.

In merito agli aspetti geomorfologici, si prende atto del parere favorevole condizionato, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 e della D.G.R. 2649/1999.

Dal punto di vista paesaggistico, si prende atto della certificazione comunale di destinazione urbanistica in merito alla inesistenza di vincoli. L'ambito, ricompreso nel P.T.P. n.9, non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. n.42/04, nè ex Legge n.1497/39 nè per la presenza di beni diffusi tutelati per legge. In merito agli usi civici, il Comune, verificata la analisi del territorio approvata con il Piano Regolatore vigente, dichiara l'inesistenza dei relativi gravami. In merito alle previsioni del P.T.P.R. adottato, con DG.R. n.556/07 e successiva D.G.R n.1025 del 21/12/07, si rileva che viene confermata l'inesistenza del vincolo ex L.1497/39 nonché la inesistenza di beni diffusi. In definitiva l'area di progetto non è sottoposta a vincolo paesaggistico.

Si ritiene opportuno segnalare che la progettazione esecutiva dovrà porre in evidenza le verifiche sia funzionali che dimensionali dell'edificio e dell'area esterna, come previsto nel D.M. 18/12/1975 e ss.mm.ii., in riferimento anche alla dotazione dei parcheggi. Devono anche essere verificate e indicate le particolari dotazioni atte all'abbattimento delle barriere architettoniche in conformità alle disposizioni del D.P.R. n.503 del 24/07/1996 e della L. n.104 del 05/02/1992. Dovrà comunque essere garantito ed evidenziato il rispetto delle norme di sicurezza in particolare in materia strutturale antisismica ed antincendio.

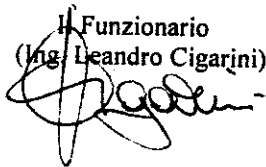
In conclusione, il progetto approvato in variante al P.R.G., risulta ammissibile sia in relazione alla tutela paesaggistica che agli aspetti urbanistici ed è, pertanto, meritevole di essere assentito, ai sensi e con gli effetti di quanto previsto dagli artt. 19 e 9 del D.P.R. n.327/01.

Tutto ciò premesso e considerato

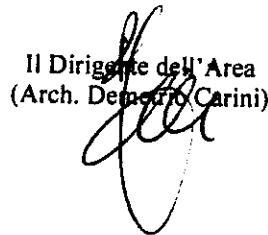
si ritiene di esprimere parere favorevole sia per gli aspetti paesaggistici, ai sensi dell'art.16 della Legge n.1150/42, che per quelli urbanistici ai sensi dell'art.19 del D.P.R. n.327/01, in ordine al progetto preliminare dei lavori di realizzazione di un nuovo edificio scolastico con annessa palestra in Via delle Pantanelle, approvato con D.C.C. n.27 del 14/05/2007 dal Comune di Albano Laziale, in variante al P.R.G. vigente che comporta la riclassificazione urbanistica dell'area d'intervento da zona E agricola sottozona E2 a zona F destinata all'istruzione, con gli effetti di cui all'art.9 del D.P.R. n.327/01 in relazione alla apposizione del vincolo preordinato all'espropriativo.

L'Amministrazione comunale dovrà definire la procedura di approvazione del progetto nei modi previsti dall'art.19 del D.P.R. n.327/01.

Il Funzionario
(Ing. Leandro Cigarini)



Il Dirigente dell'Area
(Arch. Demofilo Carini)



Il Direttore Regionale
(Arch. Daniela Iacovone)

