



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 28/01/2011

=====

ADDI' 28/01/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORIÈ	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLLOBRIGIDA	Francesco	"
ARMENI	Fabio	Assessore	MALCOTTI	Luca	"
BIRINDELLI	Angela	"	MATTEI	Marco	"
BUONTEMPO	Teodoro	"	SANTINI	Fabiana	"
CANGEMI	Giuseppe Emanuele	"	SENTINELLI	Gabriella	"
CETICA	Stefano	"	ZAPPALA'	Stefano	"
DI PAOLANTONIO	Pietro	"	ZEZZA	Maria	"

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: TUTTI PRESENTI

DELIBERAZIONE N. 27

Oggetto:

Comune di Albano Laziale (Rm) - Variante al P.R.G., da zona "E" - agricola - a zona "F" - attrezzature ed impianti di interesse generale -, per l'area da destinare a Centro Parrocchiale "Sacra Famiglia di Nazareth" in località Cancelleria. Delibera Consiglio Comunale n. 48 del 26.07.2007. Approvazione.



27 28 GEN 2011 *ph*



OGGETTO: Comune di Albano Laziale (Rm) – Variante al P.R.G., da zona “E” - agricola - a zona “F” - attrezzature ed impianti di interesse generale -, per l’area da destinare a Centro Parrocchiale “Sacra Famiglia di Nazareth” in località Cancelleria.

Delibera Consiglio Comunale n. 48 del 26.07.2007.

Approvazione

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell’Assessore per le Politiche del Territorio e dell’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.;

VISTO l’art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38 recante “Norme sul governo del territorio” 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;

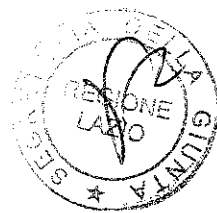
PREMESSO che il Comune di Albano Laziale (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. 2527 del 11.07.1975;

VISTA la deliberazione consiliare n. 48 del 26.07.2007, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Albano Laziale (Rm) ha adottato la Variante al P.R.G., da zona “E” - agricola - a zona “F” - attrezzature ed impianti di interesse generale -, per l’area da destinare a Centro Parrocchiale “Sacra Famiglia di Nazareth” in località Cancelleria;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e forme di legge, non sono state presentate osservazioni-opposizioni come si evince dall’attestazione comunale del 17.12.2007;

RILEVATO che gli atti relativi all’intervento di cui all’oggetto, sono stati sottoposti all’esame del Comitato Regionale per il Territorio per l’emanazione del parere di competenza, ai sensi dell’articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 182/2 reso nella seduta del 17.06.2010, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto, per i motivi nello stesso riportati, che la suddetta variante sia meritevole di approvazione con le prescrizioni nel voto stesso riportate;

VISTA la nota n. 7624 del 21.02.2008 con la quale il Dirigente del Settore IV del Comune di Albano Laziale (Rm) ha attestato che, l’area interessata dalla variante in



27 28 GEN. 2011 R

argomento, denominata "Centro Parrocchiale Sacra Famiglia di Nazareth" in località Cancelleria, non risulta essere gravata da Usi Civici;

VISTA la nota n. 7624 del 21.02.2008 con la quale il Dirigente del Settore IV del Comune di Albano Laziale (Rm) ha attestato che, l'area interessata dalla variante in argomento, non risulta essere soggetta a vincoli paesistici, artistici, militari e in uso ad altre amministrazioni;

VISTA la nota n. 73178/2S/05 del 21.04.2009 con la quale la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli - Area "05" Difesa del Suolo e Servizio Geologico ha espresso, 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, parere favorevole alla variante di che trattasi, con le prescrizioni integralmente riportate nell'Allegato A del presente provvedimento;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 182/2 del 17.06.2010 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A;

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

All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare la variante al vigente P.R.G., da zona "E" - agricola - a zona "F" - attrezzature ed impianti di interesse generale -, per l'area da destinare a Centro Parrocchiale "Sacra Famiglia di Nazareth" in località Cancelleria, adottata dal Comune di Albano Laziale (Rm) con deliberazione consiliare n. 48 del 26.07.2007, per i motivi e con le prescrizioni contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio, reso con voto n. 182/2 del 17.06.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.

La variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla citata delibera n. 48/2007:

Inquadramento Urbanistico

Relazione

Relazione Geologica.

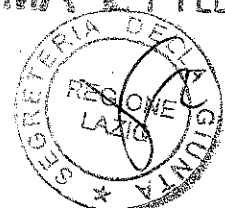
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

IL PRESIDENTE: F.to Renata POLVERINI
IL SEGRETARIO: F.to Paolo IACONIS

ROMA 1 FEB. 2011



ALLEG. alla DEUB. N. 27 *mc*

DEL 28 GEN 2011



REGIONE
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ALLEGATO A

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Voto n. 182/2 del 17 giugno 2010

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

RELATORE

arch. Maria Luisa D'Amico

OGGETTO: Comune di Albano Laziale (RM).

Variante al P.R.G. per area da destinare a Centro Parrocchiale "Sacra Famiglia di Nazareth", in via Pantanelle, Località Cancelliera, adottata con Delibera di C.C. n. 48 del 26 luglio 2007.

IL COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO

Preso atto che

RELAZIONE

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26 luglio 2007, l'Amministrazione Comunale ha adottato la Variante al P.R.G. vigente, relativa alla trasformazione urbanistica dell'area agricola "E" a zona di tipo "F" da destinare a Centro Parrocchiale "Sacra Famiglia di Nazareth". Con nota n. 7624 del 21 febbraio 2008, il Comune trasmette gli atti e gli elaborati relativi alla Variante sopra indicata per la predisposizione del parere di competenza ai sensi della L.1150/42 e della L.36/87, assunti al protocollo della Direzione Regionale con nota di prot. n.36868 del 28 febbraio 2008.

Atti ed Elaborati:

1. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26.07.2007 (n.3 copie);
2. Certificazione Pubblicazione dell'Avviso all'Albo Pretorio (n.3 copie);
3. Avviso Pubblico (n.3 copie);
4. Certificato di mancanza osservazione;
5. Certificazioni assenza di vincoli ed usi civici (n. 3 copie);
6. Attestato di deposito degli atti presso la segreteria comunale;



**REGIONE
LAZIO**



DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

7. Certificato di assenza di vincoli paesistici, vincoli artistici, militari;
8. Dipartimento Economico e Occupazionale - Direzione Regionale Agricoltura - Area Usi Civici - prot. 08282 del 29 sett.1995 (n. 3 copie);
9. Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i popoli – Area 05 Difesa del Suolo e Servizio Geologico n. 73178/2S/05, 21 aprile 2009;

Elaborati grafici di progetto in triplice copia:

10. Elaborato A - Relazione e Norme Tecniche di Attuazione;
11. Elaborato B – Elaborato Grafico;
12. Elaborato D - Relazione Geologica;

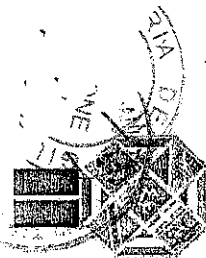
PREMESSA

Il Comune di Albano Laziale è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con atto della G.R. n. 2527 del 11.07.1975. La zona in oggetto denominata Pantanelle in Località Cancelleria, la destinazione urbanistica “E” zona agricola – sottozona E2. In tale zona tra gli anni 60-80 si è avuto un incremento abitativo di circa 2.000 abitanti residenziali, ed in quella località non vi sono aree destinate a servizi di interesse religioso. Sul lotto oggetto della Variante esiste già una piccola chiesetta in muratura, non più sufficiente a soddisfare le esigenze degli abitanti. La chiesa esistente è stata costruita con una concessione in sanatoria ai sensi della Legge 724/94, pertanto l’Amministrazione Comunale, al fine di poter realizzare una chiesa adatta alle esigenze degli abitanti del luogo propone il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola “E”, a zona “F” - Attrezzature ed Impianti di Interesse Generale”. Il lotto oggetto della Variante, è costituito da tre particelle catastali distinte al N.C.T. del Comune di Albano Laziale, al foglio n.62; mappali n. 719 -126 -14, per una superficie totale di 2.638 mq. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 26.07.2007 è stata adottata la Variante che prevede, per l’area in oggetto, il cambio di destinazione urbanistica da zona agricola a zona da destinare a servizi, denominate zone “G” e nello specifico sottozona “G4” – “Attrezzature di Interesse Comune”.

PARERI

Il Comune ha provveduto ad acquisire i seguenti pareri:

1. Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli- Area “05” - Difesa del Suolo e Servizio Geologico (prot. n. 73178/2S/05 del 21 aprile 2009);



Il direttore del dipartimento territorio visto che.....

Si esprime 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. del Comune di Albano Laziale, da zona "E" Agricola (sottozona E2) a Zona "F" attrezzature ed impianti di interesse generale (Attrezzature Religiose), di cui al Centro Parrocchiale Sacra Famiglia di Nazareth, in via Pantanelle, località Cancelliera, nel territorio del Comune di Albano Laziale, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni, da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione delle Norme Tecniche Attuative della apposita variante urbanistica, atta a recepire quanto in oggetto:

- 1. siano rispettate le prescrizioni riportate nella relazione Geologica integrativa (marzo 2009), a firma della dott.ssa Marina Fabbri, facendo specifico riferimento a quanto indicato nella Carta di Idoneità Territoriale (tav.2) di seguito elencato in corsivo "Indagini geognostiche per la definizione dei parametri geomeccanici dei terreni, della capacità portante e degli eventuali cedimenti totali e differenziali (la progettazione degli interventi edificatori deve attenersi alle norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988 e s.m.). Indagini per la definizione delle categorie di suolo di fondazione ai sensi DM 14/01/2008; Approvvigionamento idrico tramite allaccio all'acquedotto;*
- 2. In sede di progettazione degli interventi sia prevista l'asportazione dell'attuale coltre di depositi alterazioni superficiali e comunque sia evitato di costruire strutture edilizie lungo le fasce di contatto stratigrafico tra diversi litotipi, con differente risposta sismica;*
- 3. Siano progettati opportuni sistemi di smaltimento delle acque, dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo;*
- 4. 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;*
- 5. Per la sistemazione a verde siano utilizzate essenze arboree e arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale circostante e coerenti con la zona dal punto di vista fitoclimatico ed edafico;*
- 6. Siano acquisite le autorizzazioni relative ad eventuali altri vincoli o prescrizioni di salvaguardia gravanti sull'area in oggetto, con particolare riferimento a quelli: ambientali, urbanistici, paesistici, archeologici, di tutela e salvaguardia delle risorse idriche, di Vincolo Idrogeologico e di usi civici;*
- 7. 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. modifiche;*



8. *Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;*

In linea generale, si prescrive che ogni futuro intervento sia eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche in materia di costruzione in zone sismiche, ed in particolare: Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n.3317; Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n.769; D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988; circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488; D.M. LL.PP. 16.1.1996 Circ. Min. LL.PP del 10.04.1997 n.65/AA.GG; O.P.C.M. n.3274 del 20 marzo 2003; D.G.R. n.766 del 01 agosto 2003; Infrastrutture del 14.01.2008" Norme tecniche per le costruzioni".

2. Comune di Albano prot. n.0007624 del 21/02/2008 Visto:....

Che con nota prot. 10511 del 09/11/1988 della Regione Lazio di trasmissione del Decreto Commissariale del 21/05/1941, di chiusura operazioni demaniali per insussistenza di beni e diritti d' uso civico nell' ambito comunale a favore della popolazione di Albano" con la quale, altresì, codesto Comune viene autorizzato a rilasciare la certificazione di destinazione urbanistica; e attesta che l' area interessata dalla Variante di PRG denominata "Centro Parrocchiale Sacra Famiglia di Nazareth" in località Cancelliera non risulta essere aggravata da Usi Civici.



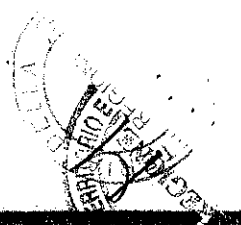
REGIONE
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio.

Aspetti Naturalistici

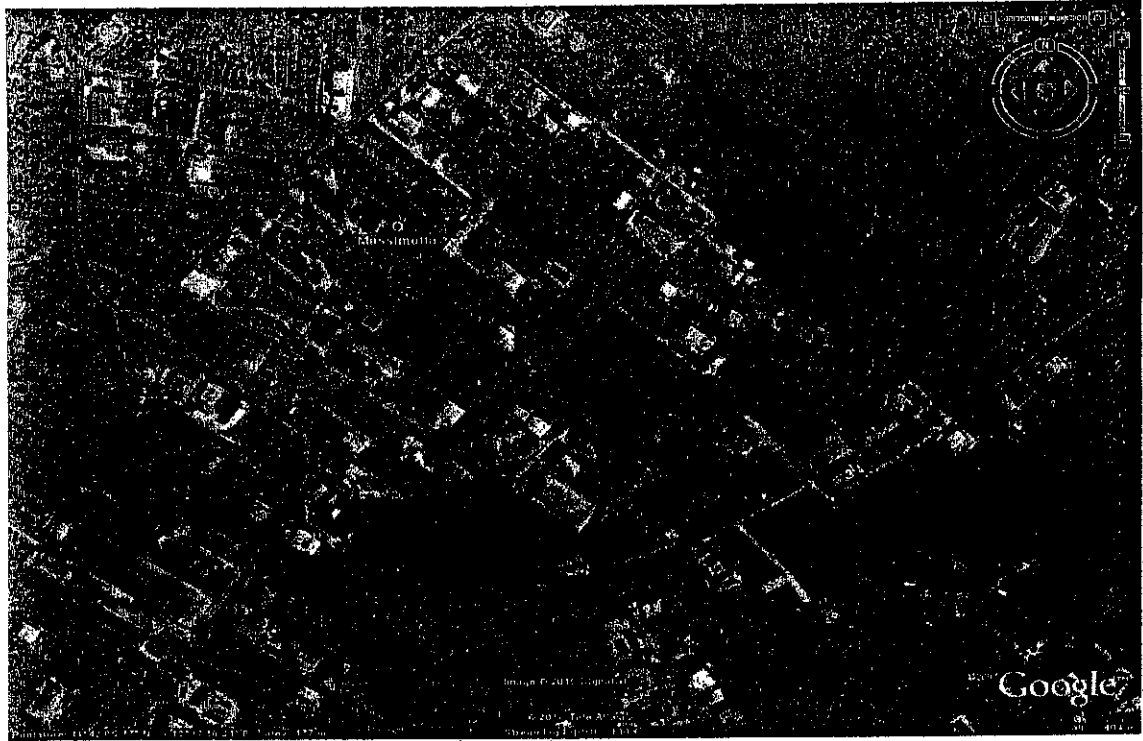
Foto aerea di Albano Laziale – Località Pantanella





**REGIONE
LAZIO**

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

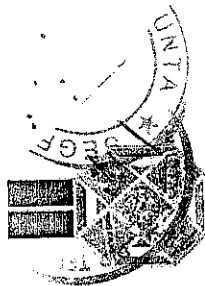


VINCOLI SOVRAORDINATI

Piano Territoriale Paesistico Regionale, costituisce lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

Il P.T.P.R., adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, pubblicato in data 14.02.2008, per l'area interessata dalla Variante urbanistica in oggetto, come riportato nelle Tavola "B", non evidenzia la presenza di vincoli.

L'area come riportato nella tavola "A" del P.T.P.R. ricade nel Paesaggio degli Insediamenti Urbani, ed è rispondente ai criteri previsti nel testo coordinato delle N.T.A del P.T.P. n. 9 e del nuovo P.T.P.R. adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25.07.2007 e n. 1025 del 21.12.2007.



**REGIONE
LAZIO**

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

ESAME TECNICO DELLA VARIANTE

L'intervento ricade attualmente in zona "E" di Piano Regolatore Generale, classificata nell'ambito della suddivisione in sottozona "E2". Il lotto interessato da tale Variante occupa una superficie di 2.638 metri quadrati, ed è di proprietà comunale.

Le norme tecniche d'attuazione del vigente Piano Regolatore che disciplinano le zone "F" prevedono attrezzature ed impianti di interesse generale; attrezzature e costruzioni di carattere religioso.

L'Amministrazione Comunale con Delibera n. 36 del 25/7/2008, ha adottato una Variante Generale al P.R.G., e le relative norme tecniche.

Di seguito si riporta il confronto tra le norme del vigente P.R.G.; che ricomprende tale intervento fra le attrezzature di interesse generale zone "F" (art. 26) e la Variante che colloca specificatamente le attrezzature religiose nelle zone "G4" (art.71):

Vigente PRG del 1975- con Delib. G.R. n. 2527	Variante Generale adottata con Del. C.C n. 36 il 25/7/2008.
Norme tecniche relative alle zone F - art.26	Norme tecniche relative alle zone G4 - art.71
Attrezzature ed impianti di interesse generale	Sottozona G4: aree per attrezzature civili di interesse comune
Art. 26- Di tale zona fanno parte le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale che risultano così suddivisi: <ul style="list-style-type: none">- Pubblici- Privati- Istruzione superiore all'obbligo- Attrezzature sanitarie ed ospedaliere	Art. 71 – sottozona G4: aree per attrezzature civili di interesse comune 1. Sono zone destinate alle attrezzature civili di servizio di quartiere di tipo amministrativo, culturale, religioso, sociale, associativo, sanitario, sociosanitario, assistenziale e ricreativo, pubblica sicurezza, nonché ai mercati anonari coperti e scoperti.



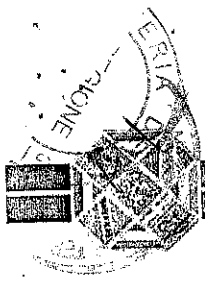
<p>- Aree pubbliche per attrezzature al servizio delle zone "C"</p> <p>Per la loro posizione o per la presenza di valori storici e paesistici, sono stati imposti particolari vincoli di rispetto con carattere di limitazione alle norme di edificabilità delle varie sottozone cui dette aree appartengono.</p>	<p>2. Per interventi di nuova edificazione si applicano i seguenti indici:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ IFF: 2,00 mq/mq;▪ H max: 14,50 ml; <p>3. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, ampliamenti, demolizioni con ricostruzioni e nuova edificazione</p>
---	--

La Variante puntuale in esame propone ulteriori modalità attuative e cioè:

in tali zone è consentita l'edificazione e la costruzione di edifici di culto religioso che dovranno rispettare i seguenti indici e prescrizioni urbanistiche:

- Superficie minima del lotto mq 1.900;
- Altezza massima dell'edificio ml. 7,50;
- Altezza massima dell'eventuale campanile ml 15,00;
- Indice di Fabbricabilità Fondiaria mc/mq 2,00.

La destinazione urbanistica proposta pertanto, è compresa nelle norme delle zone "F" del vigente piano e delle zone "G4" della Variante Adottata con Delibera C.C n. 36 il 25/7/2008, rilevando una differenza riguardante l'altezza massima, che in questo caso è aumentata rispetto alle zone G4 passando da 14,50 mt. a 15,00 mt. esclusivamente per il campanile. La Variante puntuale sopra descritta in quanto finalizzata alla realizzazione di un servizio pubblico (edificio religioso), con i parametri descritti nel progetto costituisce un'ulteriore eccezione, risultando ammissibile dal punto di vista urbanistico. Occorre comunque prescrivere, che tutte le opere edilizie, incluse quelle di sistemazione esterna (percorsi pedonali e parcheggi, aree da destinare a verde), vengano realizzate nella perfetta integrazione con il tessuto preesistente e con le infrastrutture presenti.



REGIONE
LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

OSSERVAZIONI

Entro i termini di pubblicazione non sono pervenute al Comune Osservazioni alla Variante adottata.

PARERE

In ragione di quanto sopra riportato, nonché dalle considerazioni urbanistiche sviluppate, al fine di una maggiore salvaguardia del territorio nonché del rispetto dei limiti fissati con leggi nazionali e regionali, si può formulare il seguente Parere: le prescrizioni riportate nei pareri formulati da altre Amministrazioni, nonché di quelli riportati nel precedente punto, per quanto di propria competenza, sono da considerarsi parte integrante del presente atto, fatti comunque salvi eventuali ulteriori pareri di altri Enti e/o Amministrazioni. Tutto ciò premesso e considerato, **Il Comitato Regionale per il Territorio**, è del

PARERE

che la Variante al Piano Regolatore Generale, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 36 del 25 luglio 2008, è meritevole di approvazione ai sensi della L.1150/42.

Il VICE Segretario del C.R.p.T.
arch. Gianni Gianfrancesco

IL VICE Presidente del C.R.p.T.
arch. Daniele Jacovone

