



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 04/03/2011

=====

ADDI' 04/03/2011 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

POLVERINI	Renata	Presidente	FORTE	Aldo	Assessore
CIOCCHETTI	Luciano	Vice Presidente	LOLOBRIGIDA	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. 72

Oggetto:

Comune di Olevano Romano (RM). Variante al P.R.G. per la trasformazione dell'attribuzione urbanistica dell'attuale porzione di terreno, ove attualmente è ubicato il complesso alberghiero "Il Cardinale", da Zona D2, "Attrezzature ricettive e tecnico-distributive di servizio privato" a Zona B6 "Residenziale". Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 06.12.2007. Approvazione.





72 4 MAR. 2011 12

Oggetto: Comune di Olevano Romano (RM).
Variante al P.R.G. per la trasformazione dell'attribuzione urbanistica dell'attuale porzione di terreno, ove attualmente è ubicato il complesso alberghiero "Il Cardinale", da Zona D2, "Attrezzature ricettive e tecnico-distributive di servizio privato" a Zona B6 "Residenziale".
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 06.12.2007.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle 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 decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;
VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 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 Olevano Romano (RM) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 5137 del 31.07.1997;
VISTA la deliberazione consiliare n. 67 del 06.12.2007 con la quale il Comune di Olevano Romano (RM) ha adottato la variante urbanistica delle aree site in località Croce per la trasformazione dei terreni dalla attuale destinazione D2 "attrezzature ricettive e tecnico-distributive di servizio privato" a destinazione B6 "residenziale";
PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e forme di legge, è stata presentata una osservazione avverso la variante in argomento, controdedita dall'Amministrazione comunale con D.C.C. n. 16 del 28.03.2008;
RILEVATO che gli atti relativi alla Variante in questione, 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. 180/2 reso nella seduta del 13.05.2010, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che la suddetta variante sia meritevole di approvazione per i motivi e con le modifiche nello stesso riportate, ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
VISTA la nota n. 170706 del 20.07.2010 con la quale lo stesso Comitato Regionale per il Territorio ha trasmesso al Comune di Olevano Romano (RM) copia del suddetto voto



72 - 4 MAR. 2011 *Or*



n. 180/2 del 13.05.2010 invitandolo a formulare, in merito alle modifiche apportate, le proprie controdeduzioni ai sensi dell' articolo 3 della L. 765/67;

VISTA la deliberazione consiliare n. 65 del 13.08.2010 con la quale il Comune Olevano Romano (RM) ha controdedotto al citato parere n. 180/2/2010 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 207242 del 12.10.2010 con la quale l'Area Amministrativa di Supporto della Direzione Regionale Urbanistica e Territorio ha trasmesso all'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR e LT della medesima Direzione, la D.C.C. n. 65 del 13.08.2010, l'elaborato grafico riportante le consistenze volumetriche presenti nel terreno oggetto della variante, come peraltro richiesto dal C.R.p.T., ed infine l'osservazione datata 23.09.2010 a firma di alcuni Consiglieri Comunali, al fine della verifica di competenza circa l'ottemperanza da parte dell'Amministrazione comunale riguardo le modifiche apportate dal suddetto Comitato;

VISTA la relazione istruttoria integrativa n. 42209 del 09.12.2010 con la quale l'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR e LT ha fatto presente che l'Amministrazione Comunale ha certificato, con nota n. 9593 del 10.11.2010, a seguito di specifica richiesta formulata dalla citata Area con nota in data 22.10.2010, che la volumetria totale esistente è pari a mc 15.067,73 di cui mc 10.573,83 sono destinati esclusivamente ad uso residenziale e mc 4.493,5 ad uso non residenziale;

VISTA la nota n. MBAC-SBA-LAZ n. 1575 del 09.02.2010 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, il cui contenuto è riportato nel citato voto n. 180/2/2010 del C.R.p.T.;

VISTA la nota n. 112106 del 16.06.2009, con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione Tra i Popoli – Area Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale – ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art.89 del D.P.R. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74) sulla formulazione della Variante Urbanistica ex complesso alberghiero "Il Cardinale", a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. prima della redazione del progetto esecutivo siano eseguite verifiche sismiche, ai sensi del D.M. Infrastrutture e Trasporti 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", da effettuarsi sia sulle fondazioni sia sulle strutture dei tre fabbricati;
2. i parametri geotecnici ed idrogeologici ipotizzati nel corso dell'indagine preliminare dovranno essere confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, comprensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo durante i quali dovranno essere prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ, da esperirsi preventivamente alla stesura dei progetti definitivi e al di sotto di ogni singola edificazione. Le indagini geognostiche, che dovranno essere spinte 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 della falda;
3. siano adottate tutte le precauzioni necessarie ad evitare potenziali fenomeni d'inquinamento delle falde;



72 - 4 MAR. 2011 *fr*

4. la progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovranno essere eseguite nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota fascicolo n. 06.01.02.001 del 18.09.2009 con la quale il Direttore del Settore Tecnico – Urbanistica del Comune di Olevano Romano ha attestato l'inesistenza di diritti di uso civico sul terreno, interessato dalla variante in oggetto, distinto in catasto NCEU al foglio 19 e mappali 153 e 245;

RITENUTO di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n. 180/2 del 13.05.2010 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 P.R.G per la trasformazione dell'attribuzione urbanistica dell'attuale porzione di terreno, ove attualmente è ubicato il complesso alberghiero "Il Cardinale", da Zona D2 "Attrezzature ricettive e tecnico-distributive di servizio privato" a Zona B6 "Residenziale", adottata dal Comune di Olevano Romano (RM) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 06.12.2007, per i motivi e con le modifiche contenuti nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con voto n. 180/2 del 13.05.2010, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, con la precisazione di cui alla relazione istruttoria integrativa n. 42209 del 09.12.2010 dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR e LT, ed in conformità con le prescrizioni di cui al parere n. 112106 del 16.06.2009, in premessa riportati.

L'osservazione è decisa in conformità con quanto riportato nell'Allegato A del presente provvedimento.

La Variante è vistata dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati allegati alla D.C.C. n. 67 del 06.12.2007:

- relazione tecnica asseverata;
- elaborato unico denominato: Area ex "Grand Hotel Il Cardinale" – Proposta di variante urbanistica da zona omogenea "D2" a zona omogenea "B6" e nella Tavola 1/1 "Standard Urbanistici", di cui alla D.C.C. n. 65 del 13.08.2010.

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 - 8 MAR. 2011





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

ALLEGATO A

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)



COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
Voto n. 180/2, del 13 Maggio 2010.

Relatore:
arch. Vittorio Pergolini

OGGETTO: Comune di Olevano Romano (RM).
Variante al P.R.G. per il terreno in località "Croce", ove è ubicato il complesso alberghiero "Il Cardinale".
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67, del 6 Dicembre 2007.
Riferimento L. 1150/42.

IL COMITATO

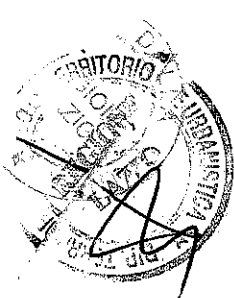
Rilevato che con la nota n. 5.971, dell'11 Luglio 2009, acquisita al protocollo di questa Direzione Regionale con il n. 139.086, del 17 Luglio 2009, il Comune di Olevano Romano, ha trasmesso gli Atti e gli elaborati relativi alla Variante in oggetto, per l'approvazione della stessa, da parte della Giunta Regionale.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti Atti ed elaborati:

Atti ed Elaborati

Atti amministrativi

1. Delibera di Consiglio Comunale n. 67, del 6 Dicembre 2007, di Adozione;
2. Avviso di deposito;
3. Certificazione d'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito all'Albo Pretorio;
4. Manifesto per la pubblicazione dell'avviso di deposito, nei luoghi pubblici e di pubblica frequentazione;
5. Certificato d'avvenuto deposito degli Atti progettuali, in libera visione;
6. Osservazione;
7. Delibera di Consiglio Comunale n. 16, del 28 Marzo 2008, di controdeduzione all'Osservazione presentata;
8. Parere favorevole con prescrizioni, rilasciato con nota n. 112106, fascicolo 7069, del 16 Giugno 2009, dal Dipartimento "Territorio", Direzione Regionale "Ambiente e Cooperazione tra i Popoli", Area "2S/05 - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale", ai sensi dell'art. 89, del D.P.R. 380/2001 (ex art.13 della Legge 64/74) e della D.G.R. n. 2649/99,



REGIONE LAZIO

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

Elaborati grafici

n. 1 originale a n. 3 copie

Tav.	Descrizione	scala
1	Variante al P.R.G. Area ex Grand Hotel Il Cardinale. Proposta di Variante urbanistica da zona omogenea D2 a zona omogenea B6	Varie
2	A	Relazione Tecnica asseverata
	B	Variante al P.R.G. Area ex Grand Hotel Il Cardinale. Proposta di Variante urbanistica da zona omogenea D2 a zona omogenea B6. e planimetrie di dettaglio stato attuale e futuro
2	C	n. 2 fotografie

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte della documentazione di rito. Con la nota n. 139086, del 4 Agosto 2009, in atti, ne ha chiesto l'integrazione all'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione Comunale, con la nota n. 8449, del 18 Settembre 2009, acquisita agli atti con prot. 181865, del 22 Settembre 2009, ha trasmesso la documentazione sopra richiesta.

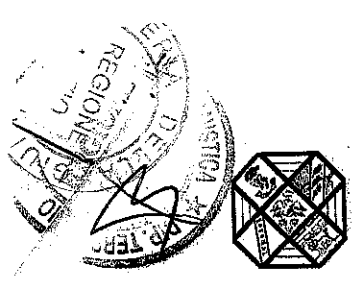
L'Area Amministrativa di Supporto, con la nota n. 181865 del 28.09.2009, accertata la definitiva integrazione degli Atti, ha trasmesso la pratica all'Area tecnica, per l'Istruttoria di prassi.

PREMESSO

Il Comune di Olevano Romano è dotato di P.R.G., approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 5.137 del 31 Luglio 1997.

Il terreno oggetto della Variante è distinto in catasto al foglio 19, particelle 22 e 23, ha una superficie pari a mq. 4.481 ed è classificato: - Zona D2 - *Attrezzature ricettive e tecnico-distributive di servizio privato.*

Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 67, del 6 Dicembre 2007 è stata adottata la presente Variante al P.R.G. che, in sintesi, prevede la trasformazione dell'attuale porzione di terreno ove è ubicato il complesso alberghiero "Il Cardinale", da -Zona D2



REGIONE LAZIO

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

– *Attrezzature ricettive e tecnico-distributive di servizio privato, a -Zona B6 - Residenziale.*

Alla nuova zona - *Zona B6 (sature semintensive - Ex Grand Hotel Il Cardinale,* vengono attribuiti i seguenti indici e parametri:

- a- Sm (superficie minima d'intervento) = 1000 mq. (sono fatti salvi i frazionamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G.);
- b- I.F. (indica di fabbricabilità fondiaria) = 3,5 mc/mq.;
- c- Parcheggio = 10 mq/100 mc.;
- d- Distacco minimo tra i fabbricati = 10,00 ml. e comunque non inferiore all'altezza della facciata più alta tra quelle frontistanti, salvo quanto stabilito dal D.M. 2 aprile 1968 (è consentita la costruzione in aderenza previa convenzione con i confinanti);
- e- Ds (distanza dalle strade) = rispetto degli allineamenti stradali esistenti;
- f- Dc (distanza dai confini) = 5,00 ml.;
- g- Q (rapporto massimo di copertura) = 0,25;
- h- H (altezza massima) = 19,2 ml.;
- i- numero dei piani abitativi = 6;
- l- numero dei piani interrati o seminterrati non abitabili adibiti a cantina, deposito, rimessa = 2;

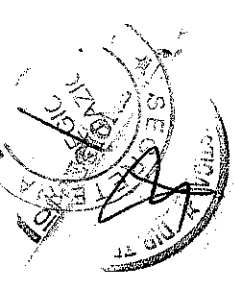
La Variante proposta, come emerge dagli Atti, scaturisce dalla necessità di recuperare il complesso alberghiero "Il Cardinale", ormai in stato d'abbandono, non più consono alla sua originaria destinazione turistico-ricettiva ed assegnare, ad esso, al fine di un diverso utilizzo, la classificazione di "zona residenziale".

CONSIDERATO

L'area interessata dall'intervento, come emerge dal P.T.P. ambito n. 8 - *Subiaco, Fiuggi, Colferro*, presenta un vincolo paesaggistico, in quanto nella tavola serie E/3.3, è riportata un'area di rispetto classificata R3 - *rispetto delle aree esterne e di margine ai C.S., ai monumenti e alle strutture complesse.*

Nell'ambito del predetto P.T.P., la zona in argomento, ai fini della tutela, è classificata quale "*Zona R di rispetto*" ed è disciplinata dall'art. 23 del testo coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 4480, del 30 Luglio 1999, che prevede:

"(...)



REGIONE LAZIO

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

R/3 - zona di rispetto delle aree esterne e di margine dei centri storici, per i monumenti e per le strutture complesse isolate.

La finalità di questa zona è quella di salvaguardare le visuali esterne di percezione dei centri storici e di proteggere le strutture isolate, siano esse elementari o complesse, da eventuali loro inglobamenti all'interno di processi insediativi.

Tale zona è rigorosamente inedificabile e può interessare, ove necessario, annullandone gli effetti edificatori, anche aree sulle quali la pianificazione vigente prevede possibilità insediative residenziali e/o di servizi.

Per il patrimonio edilizio situato in tali zone, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro conservativo, di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, mentre non è ammesso alcun intervento di ampliamento né di sopraelevazione.

(...)"

Il P.T.P.R., adottato dalla Giunta Regionale con Atti n. 556, del 25 luglio 2007 e n. 1025, del 21 dicembre 2007 e pubblicato in data 14 Febbraio 2008, nell'area in questione conferma i seguenti vincoli:

Ricognizione delle aree tutelate per legge
art. 134 co. 1 lett. b ed art. 142 co. 1 Dlgs 42/04

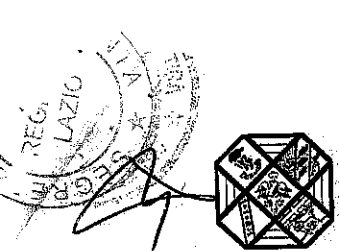
Vincoli Ricognitivi di legge

- m058_001 m) aree d'interesse archeologico già individuate
 - m058_0745 - Area intorno al Centro Storico

Al riguardo la Soprintendenza per i Beni Archeologici del Lazio, con nota 1575, del 9 Febbraio 2010, a seguito dell'accertamento della sussistenza di vincoli sull'area in questione, fa rilevare come la perimetrazione derivata dal P.T.P. n. 8, risulti, nella cartografia del Piano territoriale Paesistico Regionale adottato, traslata verso nord. Nello specifico, certifica che essa, si deve intendere delimitata, verso nord dal tracciato di Viale Vittorio veneto, non interessando le particelle catastali della Variante in oggetto.

RITENUTO

Per quanto riguarda gli aspetti propriamente urbanistici, la Variante in esame, può ritenersi ammissibile, considerato, fra l'altro, che le norme di tutela come sopra riportate, non risultano cogenti. Dagli elaborati grafici, non emerge l'individuazione delle aree da destinare agli standard, considerato che si prevede di insediare n. 132 abitanti. Al riguardo, l'Amministrazione Comunale, con nota n. 610, del 22 Ottobre 2010, ha prodotto un elaborato grafico atto a dimostrare la disponibilità delle aree per gli standard. Detto elaborato grafico, dovrà essere formalizzando, dall'Amministrazione Comunale, in sede di controdeduzioni al presente Voto del "Comitato Regionale per il



REGIONE LAZIO

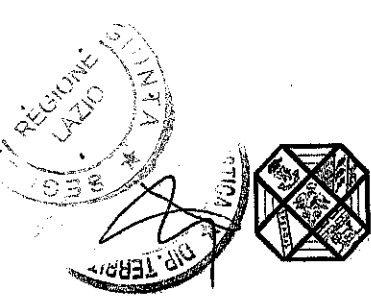
DIPARTIMENTO TERRITORIO
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

Territorio". Nello specifico, in tale elaborato, emerge che le aree per i gli standard, calcolate secondo quanto previsto dal D.M. 1444/68, assegnando 9,00 mq/ab., sono pari a mq. 1.188, mentre ne sono stati reperiti mq. 1.201. Inoltre, sono stati individuati mq. 1.088 per i parcheggi pertinenziali, in quantità lievemente superiore a mq. 1057,38, necessari applicando la legge 122/89.

In riferimento ai parametri tecnici da applicare a questa nuova *Zona B6*, nello specifico dell'indice di fabbricabilità fondiaria di 3,5 mc/mq., dell'altezza massima di 19,20 ml. e dei piani abitativi, individuati nel numero di 6, devono intendersi ablati, in quanto trattasi d'una trasformazione di edifici esistenti e non di una nuova realizzazione; conseguentemente, dovranno essere presi in considerazione, esclusivamente i parametri effettivamente esistenti, senza ulteriori modifiche. Resta inteso che, l'approvazione della presente Variante, per i fabbricati esistenti, non potrà costituire Sanatoria.

A seguito della pubblicazione della presente Variante, come si evince dagli Atti, è stata presentata un'Osservazione dall'arch. Andrea Carbone, in nome e per conto della soc. RCC Costruzioni s.r.l., proprietaria dei terreni interessati, intesa ad ottenere una diversa disposizione del sistema della viabilità, consistente in un collegamento stradale, che unisca il viale Vittorio Veneto, alla via Carot, attraversando i terreni del Museo comunale, del complesso alberghiero Il Cardinale e dei terreni privati, gran parte di quelli contenuti nel Piano Particolareggiato del comprensorio C1, in contrada "Acqua di Diana", in via della Vignola. L'Amministrazione ha controdedotto alla stessa con la Deliberazione Consiliare n. 16, del 28 Marzo 2008. Nello specifico, la stessa è stata accolta.

Al riguardo, questo Comitato non condivide quanto controdedotto dall'Amministrazione Comunale, in quanto l'Osservazione non è strettamente inerente l'oggetto della Variante, bensì attiene alla previsione d'un collegamento viario, anche se di interesse pubblico, che non risulta confermato da alcun atto o deliberazione consiliare. Il predetto collegamento viario è riconducibile agli interventi propri delle opere pubbliche, da valutare previa predisposizione d'un progetto di dettaglio dell'opera stessa, anche in considerazione dell'attraversamento dei terreni del Museo Comunale e, con le pubblicazioni di rito. La predetta Osservazione, per le motivazioni sopra riportate, non potrà essere accolta.



REGIONE LAZIO

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

Tutto ciò premesso e considerato, il "Comitato Regionale per il Territorio", è del

PARERE

che, la Variante al P.R.G., adottata con la Delibera di Consiglio Comunale n. 67, del 6 Dicembre 2007, per la trasformazione dell'attribuzione urbanistica dell'attuale porzione di terreno ove attualmente è ubicato il complesso alberghiero "Il Cardinale", da *Zona D2, Attrezzature ricettive e tecnico-distributive di servizio privato*, a *Zona B6, Residenziale*, con le modificazioni riportate, nel merito dei parametri edilizi applicabili e, con quanto ritenuto in ordine all'Osservazione presentata, sia meritevole di approvazione, ai sensi dell'art. 3, della L. 765/67.

Si fa presente inoltre che, le tavole del vigente P.R.G. e le relative N.T.A., dovranno essere adeguate a tale Variante urbanistica.

IL SEGRETARIO DEL C.R.p.T.

(*arch. Lucio Zoppini*)

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.p.T.

(*arch. Danilo Iacovone*)

