



183 - 6 MAG. 2011 *fr*

Oggetto: Comune di Albano Laziale (RM).
Variante al P.R.G. per la realizzazione dell'impianto sportivo Villa Doria.
Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 03.11.2009.
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 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;

VISTO il D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327;

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 un Piano Regolatore Generale, approvato con D.G.R. n. 2527 del 10.07.1975;

VISTA la D.C.C. n. 49 del 03.11.2009 con la quale, il Comune di Albano Laziale (Rm), ha approvato il progetto per la realizzazione del centro sportivo Villa Doria, in variante al P.R.G. vigente;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, è stata presentata n. 1 osservazione nei termini, in merito alla quale l'Amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con Deliberazione Consiliare n. 30 del 09.02.2010;

VISTA la nota del 24.03.2010 con la quale il Dirigente del Settore IV Tecnico, del Comune di Albano Laziale, ha attestato che, l'area interessata dalla variante di P.R.G. di cui al Progetto del centro sportivo di proprietà comunale in località Villa Doria, non risulta essere gravata da usi civici;

M





183 - 6 MAG. 2011 R

VISTA la nota DA/08/06/51922 del 17.11.2010 con la quale, l'Assessorato Ambiente e Sviluppo Sostenibile - Direzione Regionale Ambiente - Area Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai soli fini dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 (ex art. 13 L. 64/74), sulla Variante urbanistica in oggetto, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

1. Siano rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni riportate nella relazione geologica allegata all'istanza, che non siano in contrasto con quanto di seguito specificato;
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 ed essere 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, in modo da poter individuare la profondità alla quale fondare e il tipo di fondazione più idoneo;
3. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, onde evitare fenomeni di cedimenti differenziali, dovrà essere scelto su un terreno con caratteristiche geomeccaniche omogenee; in ogni caso è vietata l'utilizzazione di terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni;
4. Dovranno essere realizzate idonee opere di drenaggio delle acque meteoriche;
5. Siano adottate opere di sostegno provvisionali, all'atto dello scavo, per profondità superiori ai metri 1,5 dal p.c. e a fronte degli scavi, siano necessariamente realizzate adeguate opere di sostegno, adeguatamente drenate a tergo, le cui fondazioni devono seguire quanto indicato nella prescrizione n. 3;
6. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06, dalla D.G.R. Lazio 816/06, dal D.Lgs. 4/08 e dall'art. 23 della L.R. 26 del 28/12/07;
7. Il Comune, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una Z.P.S. o di un S.I.C., il tal caso il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;
8. Il proponente dovrà verificare se l'intervento rientra tra quelli soggetti a Verifica di Impatto Ambientale o a Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi della Direttiva 85/377/CEE e ss. mm. e ii. e del D.Lgs. 4/2008;





183 - 6 MAG. 2011 R

9. *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 ed in particolare:*

- *D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/01/08 denominato "Norme Tecniche per le Costruzioni e circolare applicativa del 02/02/09";*
- *D.G.R. Lazio 387/09 ~~CD~~.D.G.R. 835/09;*

M

CONSIDERATO che gli atti relativi al progetto in questione sono stati sottoposti all'esame dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT, della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione istruttoria n. 142085/10 del 14.03.2011, con la quale la predetta Area ha ritenuto che il Progetto dell'impianto sportivo di proprietà comunale in località Villa Doria, in Variante agli strumenti urbanistici vigenti, approvato dal Comune di Albano Laziale (Rm) con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 49 del 03/11/2009, sia ammissibile e meritevole di approvazione, sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico, con le precisazioni e nel rispetto delle prescrizioni nella stessa contenute;

M
M

RITENUTO di condividere e fare propria la predetta relazione dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, FR - LT, 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., finalizzata alla realizzazione del Progetto dell'impianto sportivo di proprietà comunale in località Villa Doria, adottata dal Comune di Albano Laziale (RM) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 03.11.2009, secondo le motivazioni, con le precisazioni e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella relazione istruttoria n. 142085/10 del 14.03.2011, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, ed in conformità alle prescrizioni di cui al parere in premessa riportato.

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

Il Progetto, in variante al P.R.G. è vistato dal Direttore della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:





183 - 6 MAG. 2011 *R*

- Relazione Tecnica – Cartografia;
- Documentazione fotografica;
- Elaborato grafico di Progetto in unica tavola

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 10 MAG. 2011





ALLEG. alla ...

183/02

DEL - 6 MAG. 2011



REGIONE
LAZIO

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

ALLEGATO

Prot. 142085/10 DEL 14.03.2011

OGGETTO:

COMUNE DI ALBANO LAZIALE (RM)
Impianto Sportivo comunale Villa Doria
D.C.C. n.49 del 03/11/2009
D.P.R. n.327/2001

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

Vista la nota n.25155/S40162 del 04/06/2010 pervenuta in data 08/06/2010 ed assunta al protocollo con il n.142085 del 11/06/2010 con la quale il Comune di Albano Laziale ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi al progetto in oggetto.

PREMESSO

Il Comune di Albano Laziale è 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, con deliberazione del Consiglio Comunale n.49 del 03/11/2009, ha approvato il progetto del centro sportivo comunale in località Villa Doria in variante allo strumento urbanistico sia vigente che adottato, ai sensi ed agli effetti del D.P.R. n.327/2001 art.9 comma 5, richiamando la analogia con previgente disciplina di cui all'abrogato art.1 comma 4 della Legge n.1/1978.

Il progetto, di iniziativa pubblica, attiene aree di proprietà comunale nella piena disponibilità della stessa amministrazione.

Avverso la approvazione del suddetto progetto è stata presentata una osservazione, che è stata accolta (parzialmente) dal Comune con le motivazioni di cui alla D.C.C. n.30 del 09/02/2010.

La documentazione relativa al progetto, predisposta dal settore tecnico comunale, risulta costituita dai seguenti atti ed elaborati tecnici:

- D.C.C. n.49/2009 di approvazione
- Copia degli atti di pubblicazione.
- Dichiarazione di mancanza di osservazioni.
- D.C.C. n.30/2010 di controdeduzione alla osservazioni pervenute nei termini.

- Relazione tecnica - Cartografia
- Documentazione fotografica
- Elaborato grafico (tavola unica)

- Parere favorevole condizionato, rilasciato dalla Regione Lazio Area Difesa del Suolo, con nota prot. n.DA080651922 (fasc.8009/A13) del 17/01/2010, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01.

- Attestazione comunale di inesistenza di Usi Civici, rilasciata, ai sensi della L.R. n.59/95, dal Dirigente del Settore IV.
- Attestazione comunale sui vincoli paesaggistici e di insussistenza di vincoli d'altra natura, rilasciata dal Dirigente del Settore IV.

CONSIDERATO

Il Comune di Albano Laziale, sito nell'ampio comprensorio dei Castelli Romani, dotato di P.R.G. risalente al 1975 con variante generale adottata nel 2008, ospita una popolazione costituita da 40.112 abitanti, distribuita nel centro principale e in alcune frazioni.

La proposta della Amministrazione comunale tende ad adeguare il proprio strumento urbanistico al reale stato di fatto che lecitamente negli anni si è venuto a determinare nella località in esame.

Il progetto si riferisce ad un'area di proprietà comunale che risulta attrezzata a centro sportivo sin dagli anni sessanta ed attrezzata con diverse sistemazioni: piscina, calcetto, basket, pallavolo, giochi all'aperto, strutture e volumi di servizio.

Il livello del progetto approvato è da ritenersi preliminare.

Come meglio di seguito descritto il progetto prevede la installazione di strutture sugli spazi attualmente all'aperto della piscina, dei campi da pallacanestro e pallavolo e dell'area giochi, con il contestuale adeguamento della classificazione urbanistica, che già comunque prevede i servizi pubblici, per la specifica destinazione ad attrezzature sportive.


La approvazione del progetto riguarda, pertanto, le opere in esso descritte e costituisce adozione della variante al PRG che le stesse comportano.

La competenza regionale esplica efficacia diretta nei confronti della variante allo strumento urbanistico generale.

Si precisa che il riconoscimento dello stato di fatto e la approvazione del completamento delle strutture sportive non costituisce sanatoria di quanto eventualmente non lecitamente già realizzato. Pertanto la regolarità dell'esistente deve essere garantita indipendentemente dalla revisione della classificazione urbanistica contenuta nel progetto approvato dal consiglio comunale.

Il progetto è stato approvato con D.C.C. n.49/09 ai sensi e con gli effetti del comma 5 dell'art9 del D.P.R. n.327/01.

La procedura intrapresa si basa, evidentemente, sulla analogia della validità del periodo di durata del vincolo con la disponibilità delle aree, essendo le stesse di proprietà comunale.



Il comma richiamato prevede che "nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il consiglio comunale può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel piano urbanistico generale. In tal caso, se la Regione o l'ente da questa delegato all'approvazione del piano urbanistico generale non manifesta il proprio dissenso entro il termine di novanta giorni, decorrente dalla ricezione della delibera del Consiglio comunale e della relativa completa documentazione, si intende approvata la determinazione del Consiglio comunale, che in una successiva seduta dispone l'efficacia".

Si evidenzia che l'osservazione presentata nei termini è stata dichiarata accoglibile indicando, nella D.C.C. n. 30/10, il contenuto di quanto si intende condividere e nel quale si ravvisa la assenza della richiesta di esclusione delle coperture mobili dalla approvazione del progetto. Pertanto l'accoglimento appare "parziale". Non sarebbe risultato coerentemente possibile escludere dalla proposta le "opere pubbliche" che il consiglio comunale deve motivatamente disporre o autorizzare in difformità dal P.R.G. con la procedura di approvazione intrapresa ai sensi del D.P.R. n.327/01.

Per quanto riguarda i pareri obbligatori per legge agli atti si riscontra la presenza di: certificazione di inesistenza usi civici ai sensi della L.R. n.59/85; parere favorevole relativo agli aspetti geomorfologici ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si precisa che il progetto e la variante allo strumento urbanistico generale che la sua approvazione comporta, ai sensi del DPR 327/01, sono connesse e non distinguibili, nel senso che la disposizione finale dell'efficacia della determinazione del consiglio comunale non produce indipendenti riclassificazioni zonizzative allo strumento urbanistico.

Il progetto viene approvato in variante al P.R.G. vigente ed alla sua variante generale recentemente adottata, proponendo un diverso utilizzo di spazi già classificati per la realizzazione di servizi pubblici.

Il vigente P.R.G. classifica l'area come zona F servizi pubblici con specifica destinazione a parco pubblico con la relativa disciplina delle N.T.A..

La variante generale adottata classifica l'area come zona G aree per servizi sottozona G1 verde pubblico con la relativa disciplina delle N.T.A..

Il progetto propone l'adeguamento della classificazione di Zona F servizi pubblici con specifica destinazione ad attrezzature sportive, con i parametri e gli indici previsti nel progetto approvato.

Il progetto prevede la installazione di una strutture mobili che consentano la copertura stagionale della piscina e la copertura con strutture, non meglio definite se non come amovibili, sugli spazi attualmente all'aperto del campo da pallacanestro e pallavolo e dell'area giochi. Questa seconda struttura consentirà la realizzazione di una palestra/fitness e di una sala polivalente per la ginnastica, il tutto collegato e dotato di servizi che non sono oggetto del progetto in esame in quanto esistenti in adiacenza.



Le nuove superfici coperte da strutture mobile e amovibili hanno le seguenti caratteristiche:

- Superficie piscina = 771 mq – hmax = 5 m
- Superficie palestra = 354 mq – hmax = 5 m
- Superficie sala polivalente = 354 mq – hmax = 5 m

L'adeguamento della classificazione urbanistica stabilisce un diverso e più congruo specifico uso sempre nell'ambito dei servizi pubblici, e riguarda l'intera area occupata dagli impianti sportivi comunali, distinta in catasto al F. 7 p.lla 13, inclusa la viabilità di accesso e gli spazi di parcheggio di pertinenza, come descritto nello stato di fatto del progetto approvato.

Le previsioni sono attuabili per intervento diretto, con gli indici ed i parametri di progetto, previa acquisizione di tutti i necessari nulla osta ed autorizzazioni che devono essere ottenuti sul successivo livello di approfondimento progettuale, come previsto nella vigente legislazione in materia di opere pubbliche, prima che intervenga il titolo abilitativo, che nel caso di specie consiste nella deliberazione di Giunta comunale di approvazione del progetto esecutivo.


In particolare si richiama l'obbligatorietà della autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs 42/04 sul progetto definitivo/esecutivo delle strutture, nonché il parere igienico sanitario della competente azienda ASL.

Dal punto di vista paesistico, l'ambito interessato dall'intervento ricade nel vigente P.T.P. n.9, disciplinato dalle N.T.A. di cui al testo coordinato (T.C.) approvato con D.G.R. n.4480/99, e risulta vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04 per effetto del D.M. 29/08/1959 e s.m.i. riguardante la tutela dei beni d'insieme ex L.1497/39 della "Zona lungo le pendici dei Colli Albani". Non sono presenti beni diffusi tutelati per legge nell'area di intervento anche se la stessa è adiacente ad un'area boscata corrispondente al Parco di Villa Doria.

Il P.T.P. disciplina il vincolo con l'art.18 del T.C. delle N.T.A., che regola le trasformazioni nella zona AL2 – Aree edificate sature e di completamento, e che consente gli interventi previsti nel progetto in esame con particolari prescrizioni.

Il suddetto vincolo è confermato nel P.T.P.R., adottato con DG.R. n.556/07 e successiva D.G.R. n.1025/07, che riconosce l'ambito del Centro Sportivo Comunale come "paesaggio degli insediamenti in evoluzione" con la disciplina dell'art.28 delle N.T.A. che ammette gli interventi previsti nel progetto in esame ai punti 5.7.2 e 5.8.2 che, rispettivamente, consentono la nuova realizzazione e l'ampliamento superiore al 20% degli impianti sportivi coperti e di quelli all'aperto con i servizi di pertinenza necessari alla loro fruizione.

Con certificazione del settore tecnico comunale è stata accertata la proprietà pubblica delle aree in questione e l'inesistenza di gravami di uso civico.



Pertanto, gli interventi di nuova costruzione in progetto interessano direttamente aree paesaggisticamente vincolate e risultano in generale compatibili sia con il livello di tutela vigente che con le misure di salvaguardia derivanti dalla adozione del P.T.P.R..

La proposta di adeguamento di classificazione urbanistica non contrasta con gli espliciti divieti contenuti nell'art.27bis della L.R. n.24/98 e ss.mm.ii. e nell'art.63 delle N.T.A. dell'adottato P.T.P.R..

Si prende atto della attestazione comunale di insussistenza di vincoli di altra natura, come certificato dal Comune con apposita dichiarazione.

In merito alle osservazioni si rileva che è pervenuta al Comune una osservazione che è stata controdedita ed accolta con le motivazioni contenute nel deliberato della D.C.C. n.30 del 09/02/2010.

Precisazioni

L'accoglimento della osservazione è "parziale" e si riferisce, come esplicitato in delibera, alla sola prima parte della osservazione, che riguarda la conferma della classificazione urbanistica dell'area in modo che essa risulti definitivamente "zona F – Servizi Pubblici con specifica destinazione ad attrezzature sportive". Rimane di fatto esclusa dall'accoglimento, la richiesta di non considerare la progettazione delle coperture.

Precisato quanto sopra, si condividono le conclusioni comunali in merito alla osservazione con il mantenimento in progetto delle nuove strutture proposte, a conferma della procedura di approvazione intrapresa.

Prescrizioni

Si ritiene infine opportuno esprimere la prescrizione che la successiva fase di approfondimento progettuale deve tenere conto del pregio ambientale e paesaggistico del più ampio contesto del Parco di Villa Doria di cui le aree in questione costituiscono una parte seppur marginale. Dovrà essere effettuato uno adeguato studio di inserimento nel contesto delle nuove strutture e delle relative sistemazioni esterne, anche se il SIP non risulta obbligatorio dalla disciplina di tutela del vincolo paesaggistico. In particolare deve essere garantito l'armonioso inserimento delle forme architettoniche, con l'impiego di materiali che presentino finiture adeguate ai luoghi, indipendentemente dalla natura mobile ed amovibile delle strutture, prevedendo opere di mitigazione ove si ritenga necessario.

Il progetto esecutivo delle strutture, contenute nel progetto preliminare così assentito, unitamente alle connesse eventuali opere di urbanizzazione, riguardando una zona interamente sottoposta a vincolo di cui al D.Lgs. n.42/04, è assoggettato alla preventiva autorizzazione ai sensi

dell'art.146 del succitato D.Lgs.. Le opere devono rispettare i criteri indicati nell'art.18 delle N.T.A. di P.T.P. e nell'art.28 delle N.T.A. di P.T.P.R. in regime di salvaguardia.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, nell'ambito esclusivo della propria competenza, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei pareri rilasciati dagli altri Enti competenti, si esprime il

PARERE

che il Progetto dell'impianto sportivo di proprietà comunale in località Villa Doria, approvato dal Comune di Albano Laziale con D.C.C. n.49 del 03/11/2009, ai sensi del comma 5 dell'art.9 D.P.R. n.327/01 e ss.mm.ii. in variante agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, è ammissibile dal punto di vista paesaggistico, ai sensi della L.R. n.24/1998 e del D.Lgs n.42/2004, e meritevole di approvazione dal punto di vista urbanistico, ai sensi e con gli effetti dell'art.9 del D.P.R. n.327/2001 e ss.mm.ii., con l'adeguamento di classificazione urbanistica a "zona F - servizi pubblici con specifica destinazione ad attrezzature sportive" della intera area attualmente occupata dall'impianto sportivo comunale (F.7 plla 13), inclusa viabilità di accesso e parcheggi di pertinenza, secondo la descrizione dello stato di fatto, con le precisazioni e nel rispetto delle prescrizioni contenute nel considerato.

Il Funzionario
(Ing. Leandro Cigarini)



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)

