



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 14/07/2011

=====

ADJ' 14/07/2011 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	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 JACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: CIOCCHETTI - BUONTEMPO - CANGEMI - LOLLOBRIGIDA

DELIBERAZIONE N. 325

Oggetto:

Comune di Albano Laziale (RM). Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G., per il completamento del Contratto di Quartiere II di Cecchina. DCC n. 51 del 3.11.09. Approvazione.





325 14 LUG. 2011 R

OGGETTO: Comune di Albano Laziale (Rm).

Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G., per il completamento del Contratto di Quartiere II di Cecchina.

DCC n. 51 del 3.11.09.

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;

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

VISTA la deliberazione consiliare n. 51 del 03.11.2009 con la quale il Comune di Albano Laziale (Rm) ha adottato il Programma Integrato di Intervento, in variante al P.R.G., per il completamento del Contratto di Quartiere II di Cecchina;

PRESO ATTO che a seguito della pubblicazione degli atti ed elaborati, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni come si evince dalla deliberazione consiliare n. 29 del 09.02.2010;

VISTA la nota n. 416/SISP H2 del 18.06.2007, con la quale l'Azienda USL Roma H - Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene e Sanità Pubblica - Distretto H/2 ha espresso parere igienico sanitario di massima favorevole sul Piano di Recupero denominato "Contratto di quartiere II in località Cecchina nel Comune di Albano Laziale, all'interno del quale insistono le aree interessate dal Programma Integrato in argomento, subordinandolo al rispetto delle seguenti condizioni:

- *Deve essere realizzato un idoneo impianto di smaltimento delle acque reflue tramite collettore fognario che recapiti all'impianto di depurazione Comunale, previa verifica, attraverso l'Ente gestore, della adeguata capacità recettiva e*



depurativa di quest'ultimo, assicurando il rispetto del D.Lgs. 152/2006 in materia di tutela delle acque e dell'inquinamento;

- Deve essere assicurata la adeguata fornitura di acqua potabile;
- Deve essere garantito il corretto convogliamento delle acque meteoriche nella rete delle acque chiare;
- Pur riservandosi questo Servizio di entrare nel merito specifico delle singole strutture qualora venga richiesto parere Igienico Sanitario ai sensi del D.Lgs. 380/01, si raccomanda in sede di realizzazione dei progetti esecutivi, il rispetto del Decreto Ministeriale del 05/07/1975, del T.U.LL.SS. 1265/1934, del Regolamento Edilizio e di Igiene Comunale;
- Per quanto attiene alla realizzazione del complesso scolastico, alla sua localizzazione ed ai requisiti minimi, si impone il rispetto di quanto previsto dalla normativa specifica con particolare riguardo al Decreto Ministeriale del 18/12/1975. Per l'eventuale realizzazione di asili nido e ludoteche si rimanda alla normativa specifica;
- Rispetto alla normativa vigente in merito alla realizzazione delle strutture sportive previste ed alle norme CONI per l'impiantistica sportiva;
- In tema di inquinamento acustico si raccomanda il rispetto della normativa vigente con particolare riferimento a quanto previsto dalla Legge 447 del 1995 e dalla Legge Regionale 18 del 2001;
- Tutti gli impianti tecnologici dovranno essere mantenuti in efficienza in modo da non arrecare nocimento all'ambiente, ai residenti ed al vicinato;
- Le opere di demolizione dovranno essere eseguite nel rispetto della normativa vigente attraverso il corretto smaltimento dei rifiuti prodotti ed attuando tutte le possibili cautele per evitare di arrecare nocimento ed incomodo alla popolazione tramite diffusione di polveri e rumori;

Quanto sopra ai fini igienico sanitari di competenza e fatto salvo quanto previsto dalla normativa edilizia ed urbanistica con particolare riguardo alla compatibilità delle strutture con la destinazione d'uso (esistenza di eventuali vincoli, zone di rispetto ecc.);

VISTA la nota n. 217714 del 04.12.2007 con la quale il Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area “05” Difesa del Suolo, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e della D.G.R. 2649/99, alla realizzazione del Piano di Recupero denominato “Contratto di quartiere II in località Cecchina nel Comune di Albano Laziale (Rm), all'interno del quale insistono le aree interessate dal Programma Integrato di che trattasi, con l'obbligo di attenersi alle seguenti prescrizioni:

1. Siano rispettate tutte le prescrizioni riportate nella relazione geologica, a firma del dott. V. Facchinelli, facendo specifico riferimento a quanto indicato nella Carta dell'Idoneità territoriale (in scala 1:3.000);
2. Preventivamente alla stesura dei progetti esecutivi, siano eseguite puntuali indagini geognostiche, al fine di accertare sui reali luoghi di imposta dei singoli





325 14 LUG. 2011:Pr

progetti edilizi, la litostratigrafia e gli elementi geotecnici e geomeccanici dei terreni;

3. Le indagini geognostiche, dovranno essere utilizzate per definire il piano di posa delle fondazioni e tutti gli accorgimenti geotecnici-strutturali che dovranno essere adottati, non solo per il calcolo di verifica sull'interazione terreno-fondazione, ma anche e soprattutto per la riduzione del rischio sismico;
4. Le fondazioni di nuovi fabbricati dovranno raggiungere i livelli più compatti e quindi essere necessariamente attestate su un unico tipo litologico, evitando le linee di contatto tra le diverse formazioni litologiche;
5. In relazione alla eventuale presenza di sacche di gas nei terreni, per il personale impegnato durante le trivellazioni e nelle operazioni di scavo, siano adottate tutte le raccomandazioni consigliate nella relazione tecnica sul monitoraggio delle radioattività da gas Radon e della concentrazione di Anidride Carbonica (CO_2) nel suolo, a firma del Dott. Biol. M. Ranalli;
6. Le tecniche di scavo e di realizzazione delle opere devono tenere conto delle condizioni al contorno dello scavo, come la pressione litostatica, quella idrostatica, le variazioni laterali e verticali di litologia e di permeabilità; Siano progettate e realizzate idonee opere di sostegno definitive, opportunamente drenate a tergo, poiché i fronti di scavo finali non potranno essere, in alcun caso, considerati quali scarpate autosostenentesi;
7. Negli edifici che ricadono nel lato Nord dell'area di intervento, nei quali è stata misurata la più alta concentrazione di anidride carbonica (CO_2) nel suolo, gli eventuali piani interrati o seminterrati siano destinati ad un uso che non preveda la costante e/o prolungata presenza di persone;
8. Sia prevista, per la realizzazione degli edifici, l'asportazione della eventuale coltre superficiale di depositi eluviali e colluviali nonché le coperture di terreno argillificato ed alterato;
9. Nelle zone con più accentuata acclività (caratterizzate da pendenze superiori al 5%), i tagli di terreno siano adeguatamente protetti e sostenuti da idonee opere di contenimento poste a conveniente distanza dalle strutture degli edifici dalle quali dovranno essere completamente svincolate;
10. Nella realizzazione dei parcheggi siano preventivamente asportate le coperture superficiali argillificate e siano opportunamente riprofilati i terreni secondo le pendenze dei luoghi, utilizzando materiali granulari, debitamente stabilizzati secondo le norme tecniche CNR attualmente vigenti;
11. L'area sia dotata di idonei sistemi di smaltimento delle acque, opportunamente dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo, tenendo conto dei risultati illustrati nello "Studio sul rischio di alluvionamento del Fosso emissario del Lago di Nemi e calcolo idraulico, a firma dell'Ing. C. Maccaroni";
12. Le acque provenienti dalle sedi stradali e dai parcheggi devono essere opportunamente raccolte e convogliate verso i sistemi idraulici già presenti nel



325 14 LUG. 2011 R

territorio, al fine di evitare fenomeni di erosione superficiale e impaludamenti sia nell'area di interesse che a valle della stessa;

13. 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 raccolti e smaltiti nella fognatura esistente;
14. Siano osservate le indicazioni di mitigazione e riqualificazione proposte, dal Dott. For. G. Feminò, nella Relazione tecnica agro-forestale allegata all'istanza;
15. Nelle sistemazioni a verde siano messi a dimora impianti di consorzi vegetali composti da elementi erbacei, cespugliati ed arborei tipici della zona;
16. Siano previsti interventi di riqualificazione ambientale, mediante rimboschimento, lungo la fascia di rispetto del Fosso del lago di Nemi, per creazione di una fascia cuscinetto tra l'ambiente urbano in progetto e i terreni agricoli circostanti;
17. Si raccomanda di salvaguardare quanto più possibile il filare di ulivi in buono stato di conservazione, sia evitando la loro estirpazione, ove possibile, per destinarli ad arredo verde;
18. Siano salvaguardate, le cenosi vegetali presenti nell'area di intervento, (4 piante di sughera) oggetto di tutela, ai sensi della Legge Regionale n° 39 del 2002;

Ogni intervento dovrà essere eseguito in conformità e nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni, ed in particolare:

- D.M. Min. LL.PP. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Min. LL.PP. del 24.9.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.3.1988;
- D.M. LL.PP. 16.1.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65 e Circ. Min. LL.PP. del 10.4.1997 n. 65/AA.GG. riguardanti le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.1.1996;
- Deliberazione di Giunta Regionale n. 766 del 01.08.2003 "Riclassificazione sismica del territorio della regione Lazio in applicazione dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3274 del 20 marzo 2003. Prime disposizioni";

VISTA la nota con la quale il Dirigente del Settore IV Tecnico del Comune di Albano Laziale (Rm), ha attestato che le aree interessate dal Programma Integrato a completamento del Contratto di Quartiere II in località Cecchina, non risultano essere gravate da Usi Civici;





325 14 LUG. 2011 n

CONSIDERATO che gli atti relativi al Programma Integrato in questione, presentati al Dipartimento Regionale Istituzionale e Territorio, sono stati sottoposti, ai sensi degli artt. 4 e 5 della L.R. n. 36/87, all'esame dell' Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Fr e Lt della Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

VISTA la relazione n. 25655/2010 del 08.02.2011, 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 vigente P.R.G., denominato "Completamento del Contratto di Quartiere II di Cecchina", 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 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, in Variante al P.R.G., per il completamento del Contratto di Quartiere II di Cecchina, adottato dal Comune di Albano Laziale (Rm) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 03.11.2009, secondo i motivi contenuti nel parere dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Fr e Lt della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, reso con relazione n. 25655/2010 del 08.02.2011 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale Allegato A, ed in conformità con le condizioni e le prescrizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

Il Piano è vistato dal Direttore Regionale Territorio e Urbanistica nei seguenti elaborati:

- TAV R1 Relazione;
- TAV R2 Norme Tecniche di Attuazione;
- TAV R3 Schema di convenzione;
- TAV R4 Relazione geologica;
- TAV 1 Inquadramento territoriale;
- TAV 2 Individuazione del P.I.I. su aerofotogrammetria e su planimetria catastale (stato di fatto);
- TAV 3 Zonizzazione su aerofotogrammetria e su planimetria catastale;
- TAV 4 Planimetria e profili dello stato di fatto su base aerofotogrammetria;
- TAV 5 Planimetria e profili di progetto;
- TAV 6 Planovolumetrico - lottizzazione, fili fissi, limiti di massimo ingombro e quote d'imposta;
- TAV 7 Viabilità e parcheggi pubblici;
- TAV 8 - Rete di smaltimento delle acque reflue,



325 14 LUG. 2011 R

- Rete della pubblica illuminazione e di adduzione dell'energia elettrica
- Reti di adduzione idrica e del gas
Su base aerofogrammetrica;
- TAV 9 Caratteristiche tipologiche degli edifici (Lotto A);
- TAV 10 Caratteristiche tipologiche degli edifici comparto B;
- TAV 11 Verifica standard;

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.



Allegato A

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

ROMA 18 LUG. 2011



G. 2011 **325 R**
14 LUG. 2011

IL DIRETTORE REGIONALE **ALLEGATO A**
(ARCH. DEMETRIO CARINI)

**REGIONE
LAZIO**

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

Prot. 25655/2010

08 FEB. 2011



OGGETTO: COMUNE DI ALBANO LAZIALE (RM)
Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G.
Per il completamento del Contratto di Quartiere II di Cecchina
D.C.C. n.51 del 03/11/2009
L.R. n.22/97 – L.R. n.36/87 art.4 – parere paesaggistico / urbanistico.

Vista la nota n.46582/S40327 del 25/10/2010, pervenuta in data 28/10/2010 ed assunta al protocollo con il n.25655 del 02/11/2010, con la quale il Comune di Albano Laziale ha qui trasmesso gli atti e gli elaborati tecnici relativi allo strumento attuativo 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 adottato, con deliberazione del Consiglio Comunale n.51 del 03/11/2009, il progetto del Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica a completamento del Contratto di Quartiere II di Cecchina in variante allo strumento urbanistico vigente ma conforme all'adottato di cui ne costituisce anticipazione, ai sensi ed agli effetti della L.R. n.22/98.

Il programma integrato in esame è di iniziativa pubblica, su aree in parte di proprietà o nella disponibilità del Comune ed in parte di proprietà privata.

Avverso la approvazione del suddetto progetto non è stata presentata alcuna osservazione, come il Comune ha provveduto a certificare con D.C.C. n.29 del 09/02/2010.

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

- D.C.C. n.51 del 03/11/2009 di adozione ai sensi della Legge regionale n.22/1997
- Copia degli atti di pubblicazione.
- Dichiarazione di mancanza di osservazioni.
- D.C.C. n.29 del 09/02/2010 di presa d'atto della assenza di osservazioni pervenute nei termini.

- TAV R1 Relazione
- TAV R2 N.T.A.
- TAV R3 Schema di convenzione
- TAV R4 Relazione Geologica
- TAV I inquadramento territoriale
- TAV 2 individuazione del P.I.I. su aerofotogrammetria e su planim. catastale (stato di fatto)



- TAV 3 zonizzazione su aerofotogrammetria e su planimetria catastale
 - TAV 4 planimetria e profili dello stato di fatto
 - TAV 5 planimetria e profili di progetto
 - TAV 6 planivolumetrico, lottizzazione, fili fissi, limiti di mass. ingombro e quote d'imposta
 - TAV 7 viabilità e parcheggi pubblici
 - TAV 8 reti smaltimento acque, pubblica illuminazione, adduzione elettrica, idrica e gas
 - TAV 9 caratteristiche tipologiche degli edifici - lotto A
 - TAV 10 caratteristiche tipologiche degli edifici - comparto B
 - TAV 11 verifica standard
-
- Relazione urbanistico/procedurale.
 - Copia stralcio del BURL n.13 del 07/05/2009 (I/II) sul quale è stato pubblicato l'accordo di programma, approvato ai sensi dell'art 34 del D.Lgs 267/2000, del Piano di recupero generale "Contratto di quartiere II in località Cecchina" in variante al P.R.G., il quale prevedeva al suo interno le aree interessate del piano particolareggiato in esame.
 - Parere favorevole condizionato, rilasciato dalla Regione Lazio Area Difesa del Suolo, con nota prot. n.217714 (fasc.6389A13), ai sensi dell'art.89 del D.P.R. n.380/01. Il parere si riferisce al Piano di Recupero generale "Contratto di quartiere II". Il piano particolareggiato in esame conferma le originarie previsioni di trasformazione, consentendo il mantenimento della validità del parere generale già acquisto (CdS 20/06/2007).
 - Parere favorevole, rilasciato dalla Azienda USL RM H, con nota prot. n.416/SISPH2 del 18/06/2007, in materia igienico sanitaria. Il parere si riferisce al Piano di Recupero generale "Contratto di quartiere II". Il piano particolareggiato in esame conferma le originarie previsioni di trasformazione, consentendo il mantenimento della validità del parere generale già acquisto (CdS 20/06/2007).
 - Attestazione rilasciata dal progettista, in data 27/07/2010, relativa alla esclusione dalle procedure di V.I.A., nonché dalla relativa verifica di assoggettabilità.
 - Parere urbanistico rilasciato in CdS, ai sensi della L.R.22/97, dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, con nota prot 212702 del 12/12/2007, sul Piano di recupero generale "Contratto di quartiere II in località Cecchina", il quale prevedeva al suo interno le aree interessate del piano particolareggiato in esame. Le aree in esame venivano stralciate dalle valutazioni conclusive del provvedimento, rinviando la loro attuazione a successiva analoga procedura da attivarsi ai sensi della L.R.22/97, a carico della Amministrazione comunale. Il P.I. presentato costituisce, coerentemente alle indicazioni fornite, la attuazione di dettaglio della originaria proposta.
 - Attestazione comunale di inesistenza di Usi Civici, rilasciata ai sensi della L.R. n.59/95 dal Dirigente del Settore IV.

- Attestazione comunale di insussistenza del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n.3267/1923, rilasciata dal Dirigente del Settore IV.
- Attestazione comunale di insussistenza di vincoli paesistici e di altra natura, avendo considerato il D.Lgs n.42/2004, il Parco dei castelli Romani e l'assetto idrogeologico del P.A.I., 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 un popolazione costituita da 40.112 abitanti, distribuita nel centro principale e in alcune frazioni tra le quali quella denominata Cecchina, oggetto degli interventi in esame, è la più popolosa.

Con atto di C.C. n.51/2009 il Comune ha adottato il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) di iniziativa pubblica ai sensi della L.R. n.22/97.

La finalità è la riqualificazione urbana di alcune aree localizzate a est del centro abitato che si sviluppa lungo la Via Nettunense, a nord della stazione ferroviaria a servizio della linea Roma-Velletri, in località Cecchina.

In generale lo strumento utilizzato (P.I.I.), nel rispetto dei principi della Legge n.179 del 17/02/1992 e secondo la disciplina della L.R. n.22 del 26/06/1997, è un Piano Attuativo dello Piano Regolatore Generale e come tale può essere proposto in difformità dallo stesso, ai sensi degli artt.4 e 5 della L.R. n.36/87. La proposta della Amministrazione comunale deve promuovere il recupero urbano contemperando gli interessi della collettività con i leciti interessi di Soggetti privati.

La proposta si inquadra all'interno ed a completamento di un più ampio ambito già oggetto di un Piano di Recupero denominato "Contratto di Quartiere II in località Cecchina", adottato con D.C.C. n.10 del 19/04/2006 dal Comune di Albano Laziale ed approvato in variante al P.R.G. con un accordo di programma ai sensi dell'art.34 del D.Lgs 267/200, con D.P.R. Lazio 26/02/2009 n.112 (BURL 07/04/2009 n.3 parte prima).

Il Piano di recupero è stato approvato secondo le indicazioni e le risorse regionali stabilite nel D.M. Infrastrutture 30/12/2002, in attuazione della L. 08/02/2001 n.21, per la riduzione del disagio abitativo su proposta di Comune, Provincia e ATER.

Il Piano di recupero è vigente, in attuazione ed è stato beneficiario di un finanziamento pubblico ammontante a 10 milioni di euro.

Si rileva, pertanto, che i nuovi interventi a completamento del più ampio Piano di recupero, sono localizzati nelle aree che erano destinate a specifico programma integrato.



In fase istruttoria dell'originario Piano di Recupero, le previsioni urbanistiche attinenti queste aree sono state considerate con un approfondimento progettuale insufficiente per consentirne la approvazione definitiva nell'ambito delle procedure accelerate che venivano adottate in virtù di specifiche indicazioni normative di semplificazione.

La riqualificazione ed il completamento, che favoriscono i leciti interessi del privato proponente, vengono affiancate da una "dote" a favore della Collettività che l'Amministrazione comunale ha originariamente già considerato, e positivamente valutato, nel contesto generale del Piano di Recupero già approvato in accordo di programma, apportando con il Programma Integrato in esame una dotazione di servizio di poco superiore ai minimi indicati dal D.l. 1444/68.

I soggetti privati ottengono, in variante alle previsioni di piano regolatore, la possibilità di costruire su aree già diversamente classificate previa demolizione di strutture in disuso.

Essi in convenzione devono cedere gratuitamente le aree per i servizi pubblici nonché provvedere alla loro realizzazione.

Viene promosso, così, un nuovo assetto urbanistico di aree destinate a trasformazioni di altra natura e in parte degradate. Tutto ciò avviene a completamento dei benefici contenuti nell'ampio Piano di Recupero all'interno del quale quello in esame è inserito e dal quale non si può prescindere per le valutazioni dei bilanci di beneficio pubblico/privato.

Si rileva la ristrutturazione di un tessuto urbano compromesso e densamente costruito, con nuova edificazione di residenze e di edifici commerciali, con demolizione di edifici inutilizzati a destinazione industriale, a fronte di un beneficio pubblico, già resosi disponibile nell'ambito del Contratto di Quartiere con la cessione delle vaste aree per i servizi di cui la frazione di Cecchina aveva bisogno e concesse anche dai proponenti del P.I. in esame.

Si prende quindi atto che la proposta in esame scaturisce dalla indicazione ricevuta nel parere urbanistico regionale che invitava alla redazione del piano integrato, stralciando le relative aree dall'accordo di programma suddetto, che rimangono con la classificazione e la disciplina del P.R.G. vigente.

Il Programma Integrato riguarda alcune aree libere, variamente classificate, per 12.042 mq, e altre già parzialmente edificate ed occupate da uno stabilimento industriale dismesso, per 5.890 mq, con una estensione complessiva di 20.170 mq, inclusa la viabilità esistente e quella di progetto.

Le opere previste sono:

realizzazione di tre edifici, a destinazione residenziale nel lotto A e nel lotto B1 e commerciale/direzionale nel lotto B2, previa demolizione di un edificio industriale dismesso, di circa 6.000 mq, esistente su quest'ultimo lotto e già sede della "Metalmechímica";

ridistribuzione dei parcheggi pubblici già previsti e ma diversamente localizzati nel P.R.G. a carico dei soggetti privati;

completamento della viabilità, a carico dei soggetti privati, con adeguamento delle sezioni, che in alcuni tratti risultano inferiori ai 4 m a fondo chiuso dove non vi è il collegamento con la viabilità principale.

Per quanto riguarda i pareri obbligatori per legge si prende atto, e si condivide, come il Comune abbia ritenuto esaustivo il pronunciamento dei diversi enti competenti già avvenuto sul Piano di Recupero generale, il quale comprendeva originariamente le aree in esame, che sono state infine stralciate.

Sul Piano di Recupero adottato dal Comune di Albano Laziale con D.C.C. n.10 del 19/04/2006 si sono espressi favorevolmente: la ASL RmH, la Soprintendenza ai Beni Ambientali e Paesaggistici del Lazio e la Regione Lazio – Direzione Ambiente e Cooperazione dei Popoli – Area Difesa del Suolo. Successivamente all'acquisizione di detti pareri la Regione Lazio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con apposita nota istruttoria, prot. n.212702 del 12/12/2007, ha stralciato dal Piano di Recupero adottato due aree soggette a P.I.I. al fine di un approfondimento progettuale, in particolare piano volumetrico, da riprodurre con le analoghe forme del Programma Integrato.

Dal punto di vista urbanistico le previsioni stralciate dall'originario Piano di recupero che originariamente le includeva, e riproposte nel P.I. in esame attuano, in parziale variante, aree classificate come segue:

- secondo il vigente P.R.G.,
Zona S – sottozona SE per i servizi scolastici, che rimane inalterata,
Zona S – sottozona SA per i servizi scolastici, che viene attuata in variante,
Zona B – sottozona BI per la ristrutturazione residenziale, che rimane inalterata,
Zona D – sottozona DI per la industria, che viene attuata in variante,
Aree P per i parcheggi pubblici, che viene attuata in variante.
- secondo la variante generale al P.R.G. adottata e non ancora approvata,
Zona B – sottozona BI di conferma dei Piani attuativi approvati.
- Il progetto in esame avanza le seguenti proposte, in variante alle previsioni del vigente P.R.G. ed in conformità con la Var. Gen. adottata:
verde pubblico attrezzato nell'area già destinata ai servizi scolastici SA, altrove realizzati;
parcheggi pubblici nell'area già classificata in parte per le attività produttive D, previa demolizione, ed in parte per i parcheggi (P);
zona B edificio residenziale privato nel lotto A nell'area già destinata parcheggio pubblico;
zona B edificio residenziale privato nel lotto BI nell'area già classificata per le attività produttive D previa demolizione;
zona B edificio a destinazione mista commerciale/direzionale privato nel lotto B2 nell'area già classificata per le attività produttive previa demolizione;



La viabilità pubblica viene adeguata nei tracciati già indicati nel PRG.

Le aree non menzionate mantengono invariate le previsioni del P.R.G. e non sono oggetto di interventi specifici previsti nel piano in esame.

Le nuove previsioni sono attuabili per intervento diretto, con gli indici ed i parametri di progetto, secondo la disciplina contenuta nelle specifiche N.T.A. (Tav.R3) alle condizioni riportate nello Schema di Convenzione (Tav.R4).

Le volumetrie realizzabili, che sono state ridistribuite sulle aree effettivamente disponibili anche a seguito della prevista demolizione, sono state dimensionate calcolando le potenzialità edificatorie attribuite ai due comparti A e B, secondo la seguente tabella:

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA REALIZZABILE

Parcella	Sup. (mq)	Destinazione d'uso attuale	Destinazione d'uso da P.R.G.	Destinazione d'uso attribuita dal P.I.	IF attribuito (mc/mq)	Vol. com./servizi (mc)		Vol. residenziale (mc)		Comparto edificatorio
669 e 442	5890	Stabilimento Industriale	Industria e parcheggio	Com./servizi residenziale parcheggio	2,00	9.424,00	80%	2.356,00	20%	B1 + B2
413	560	residenziale	Industria e parcheggio	residenziale						
221 e 222	633	incalco	parcheeggio	parcheeggio	1,60			1.012,80		A
314	2.380	incalco	parcheeggio	parcheeggio	1,60			3.608,00		A
432/p	1.243	strada	strada	strada						
160	312	strada	strada	strada						
429/p	62	strada	strada	strada						
429/p	247	strada	residenziale	strada	1,60			395,20		B1
426	6	strada	residenziale	strada	1,60			9,60		B1
316/p	339	strada	strada	strada						
459, 461, 458	2.230	campo sportivo	servizi	campo sportivo						
216	737	residenziale	residenziale	residenziale						
155	3.313	scuola	servizi	servizi						
TOTALE						9.424,00 mc		7.581,60 mc		

Il progetto di P.I. prevede la redistribuzione della potenzialità edificatoria nei lotti A, B1 e B2, con previsione di attuazione per intervento diretto, con i seguenti principali indici e parametri:

- **incremento residenziale** per 76 abitanti insediabili
- **incremento di SUL commerciale direzionale** per nuovi 2.356 mq
- **nuova edificazione privata**

Lotto A edificio residenziale :

SF = 3.000,00 mq – Vol = 4.820,80 mq – SUL = 1.506,50 – H max = 11,00 m – Piani f.c. = 3

Lotto B1 edificio residenziale :

SF = 862,50 mq – Vol = 2.760,00 mq – SUL = 862,50 – H max = 11,00 m – Piani f.t. = 3

Lotto B2 edificio misto commerciale / direzionale :

SF = 2.671,50 mq – Vol = 9.424,00 mq – SUL = 2.356,00 – H max = 12,00 m – Piani f.t. = 3

- **dotazione parcheggi di pertinenza**
 Per la parte residenziale (L.122/89) PA + PBI = 492 + 276 = 768 mq
 Per la parte mista comm./dir. (L.765/67) PB2 = 942 mq
- **viabilità pubblica**
 nuova viabilità 320 mq
- **dotazione servizi pubblici**
 verde pubblico 2.707 mq
 parcheggi pubblici 107 mq
 totale 2.817 mq

In merito alla dotazione di servizi pubblici, si ravvisa che la quantità progettata risulta superiore agli standard minimi del D.L. 1444/68 :

$(76 \times 9) + (2.356 \times 80/100) = 684 + 1.885 = 2.579$ mq,
 avendo considerato che la zona residenziale sia zona B.

L'influenza del progetto in esame nell'ambito del più ampio comprensorio dell'originario Piano di Recupero della località Cecchina, è sinteticamente:

PARAMETRI GENERALI	Sup. territoriale Piano di Recupero	Piano di Recupero presentato ed esaminato in CdS adottato con D.C.C. n. 10/2006*		Piano di Recupero approvato con accordo di programma (Decreto Pres. R.L. n. 112/2009)		Piano di Recupero approvato con accordo di programma comprensivo del P.II. in Istruttoria	
		Consistenza edilizia	Abitanti	Consistenza edilizia	Abitanti	Consistenza edilizia	Abitanti
	156.389 mq	186.700 mc	1.867	173.200 mc	1.732	180.781 mc	1.808
STANDARD URBANISTICI	Sup. area	Rapp. mq/ab	Sup. area	Rapp. mq/ab	Sup. area	Rapp. mq/ab	
	Verde pubblico	12.291 mq	6,58	12.291 mq	7,09	14.998 mq	8,28
	Parcheggi pubblici	9.484 mq	5,08	9.734 mq	5,62	9.844 mq	5,44
	Attrezzature scolastiche	28.192 mq	15,10	28.192 mq	16,28	31.268 mq	17,29
	Attrezzature di interesse comune	4.400 mq	2,36	4.400 mq	2,54	4.400 mq	2,43
TOTALE	54.367 mq	29,12	54.617 mq	31,53	60.510 mq	33,46	

Si ritiene opportuno osservare che la variante al P.R.G. si realizza esclusivamente per il tramite della approvazione dello strumento attuativo nel suo insieme senza produrre indipendenti riclassificazioni urbanistiche rispetto al P.R.G.

L'area assume in parte una nuova classificazione urbanistica di zona residenziale (assimilabile a zona B) per i lotti A e B1 e zona commerciale/direzionale per il lotto B2, attuabili per intervento diretto con gli indici ed i parametri di progetto, mantenendo inalterate le classificazioni delle altre aree, esterne ai nuovi lotti, non interessate dalla nuova viabilità pubblica.

I lotti saranno, pertanto, da considerare saturi a seguito degli interventi progettati nel Programma Integrato.

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 integrato approvato con D.G.R. n.4480 del 30/07/1999, e non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs 42/04, per la inesistenza di vincolo ex L.1497/39 nonché di beni diffusi tutelati per legge.

La assenza di vincolo paesaggistico è confermata nel P.T.P.R., adottato con DG.R. n.556/07 e successiva D.G.R n.1025/07, che riconosce l'ambito di Cecchina come area urbanizzata.

Pertanto, gli interventi di nuova costruzione in progetto non interessano direttamente aree paesaggisticamente vincolate.

Si prende atto della attestazione comunale di insussistenza di vincoli di altra natura, anche relativi all'assetto idrogeologico (P.A.I.).

In merito alle osservazioni si rileva che non è pervenuta al Comune alcuna osservazione.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, nell'ambito esclusivo della propria competenza, nel rispetto delle prescrizioni e indicazioni contenute nei citati pareri attinenti il generale Piano di Recupero e fatti salvi, come indicato nel considerato, si esprime il

PARERE

che il Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica, adottato dal Comune di Albano Laziale con D.C.C. n.51 del 03/11/2009 ai sensi della L.R. n.22/97 in variante al P.R.G., denominato "Completamento del Contratto di Quartiere II di Cecchina", è ammissibile dal punto di vista paesaggistico, in quanto non vincolato, e meritevole di approvazione dal punto di vista urbanistico ai sensi e con gli effetti dell'art.4 della L.R. n.22/97, con la procedura semplificata di cui all'art.4 della L.R. n.36/87.

Il Funzionario
(Ing. Leandro Cigarini)



Il Direttore Regionale
(Arch. Demetrio Carini)

