



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 26/01/2012

ADDI' 26/01/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO: Paolo IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: CANGEMI - MALCOTTI - SENTINELLI

DELIBERAZIONE N. 22

Oggetto:

Comune di Palestrina (Rm) - Piano Particolareggiato in attuazione delle due zone C4 nella frazione di Carchitti, in variante al PRG. Delibera consiliare n. 21 del 08.04.2009. Approvazione.



22

26 GEN. 2012 R

OGGETTO: Comune di Palestrina (Rm) - Piano Particolareggiato in attuazione delle due zone C4 nella frazione di Carchitti, in variante al PRG.
Delibera consiliare n. 21 del 08.04.2009.
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 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;

VISTA la legge regionale 2 luglio 1987, n. 36 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 n. 1 del 6 settembre 2002 e successive modificazioni;

PREMESSO che il Comune di Palestrina (Rm) è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. n. 4339 dell'8.10.1979;

VISTA la deliberazione consiliare n. 21 del 08.04.2009, esecutiva a norma di legge, con la quale il Comune di Palestrina (Rm) ha adottato - ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 36/87 - il Piano Particolareggiato in attuazione delle zone C4 nella frazione di Carchitti, in variante al PRG;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, sono state presentate nei termini n. 7 osservazioni - opposizioni, in ordine alle quali il Comune ha formulato le proprie controdeduzioni con delibera consiliare n. 57 del 10.08.2009;

CHE fuori i sopra richiamati termini e dopo la citata delibera consiliare n. 57/2009 è stata presentata una osservazione-opposizione;

CHE direttamente a questa Regione sono state presentate ulteriori n. 3 osservazioni-opposizioni;

VISTA la nota n. 178121/2S/05 del 01/12/2009, con la quale l'Area Difesa del Suolo del Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli - ha espresso parere favorevole - ai sensi dell'art. 89 DPR n. 380/01 e della D.G.R. n. 2649/99, al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di due aree in zona C4 in Località Carchitti, a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o di approvazione e nelle norme tecn.che di attuazione:

1. la fase esecutiva dovrà essere preceduta da indagini geologiche e geotecniche di dettaglio atte a definire sui reali luoghi di imposta le caratteristiche



22 26 GEN. 2012 R

geomeccaniche dei terreni. Le indagini dovranno essere spinte ad una quota significativa da un punto di vista fondazionale;

2. *il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte, ivi comprese eventuali opere di sostegno, dovrà essere scelto ad una quota tale che, necessariamente e in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico ed in modo da avere in caso di sollecitazione sismica una risposta omogenea senza cedimenti differenziali;*
3. *le fondazioni degli edifici dovranno raggiungere in tutti i casi il substrato integro ed in nessun caso è ammesso di fondare sul materiale di riporto, utilizzato per raggiungere la quota di progetto;*
4. *dovrà essere obbligatoriamente presentata la documentazione, di cui al punto 4 della D.G.R. 445 del 16 giugno 2009 (pubblicata sul B.U.R.L. n. 33 del 7.09.2009), agli uffici regionali competenti in materia di risorse idriche e bilancio idrogeologico;*
5. *le acque reflue urbane devono essere condottate, anche se depurate, fuori delle zone di rispetto; per le case isolate, che non possono essere collegate a pubblica fognatura, lo smaltimento deve avvenire senza emissione di reflui mediante impianti di evapotraspirazione a tenuta;*
6. *dovranno essere realizzate nelle varie fasi dei lavori tutte le opere provvisorie e definitive atte a garantire la stabilità del suolo ed un'ottimale regimazione delle acque;*
7. *dovranno essere realizzate a fronte degli scavi e dei rilevati adeguate opere di contenimento, dotate di opportuni drenaggi, e sistemi di canalizzazione e smaltimento delle acque;*
8. *dovranno essere realizzate idonee opere di raccolta e drenaggio delle acque meteoriche visto l'aumento delle superfici impermeabilizzate;*
9. *la superficie interessata ai movimenti terra dovrà essere limitata allo stretto necessario per la realizzazione dei lavori che dovranno essere eseguiti e localizzati come da progetto presentato e senza arrecare danni alla vegetazione circostante, sia arborea che arbustiva, eventualmente presente;*
10. *il materiale terroso e lapideo proveniente dagli scavi dovrà essere sistemato stabilmente sul posto in modo da non turbare l'attuale equilibrio idrogeologico e quello in esubero smaltito secondo quanto previsto dalla normativa attualmente vigente;*
11. *nella messa in posto dei riporti dovrà essere realizzata un'adeguata compattazione dei materiali tale da prevenire successivi fenomeni di assestamento che potrebbero compromettere la stabilità dell'opera ed il corretto deflusso delle acque superficiali;*
12. *tutte le scarpate e le superfici nude eventualmente formatesi a seguito dei lavori, dovranno essere opportunamente profilate e stabilizzate;*





22

19.02.2012 R

13. l'interessato s'impegna a realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli saranno imposte, qualora si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che attiene l'assetto idrogeologico; e per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali, siano recepite le indicazioni del dr. Tonelli, specificate nella suddetta ^{del 16.11.2007} nota di seguito riportate:

- siano osservate le indicazioni dei progettisti Dr. For. Massimo Felicetti e Alessio Telsoni;
- siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edafico per l'arredo del verde;
- verificare l'opportunità di salvaguardare, anche durante la fase di cantiere, gli esemplari arborei presenti nell'area per contribuire all'arredo del verde in particolare gli esemplari di *Juglans regia* (noce comune) e di *Castanea sativa*;
- durante la fase di cantiere dovrà essere posta particolare attenzione nel prelevare e conservare il terreno vegetale, evitando di mescolarlo con quello dello scavo, e accumulandolo, per la conservazione temporanea, in attesa del riutilizzo, con l'accortezza di evitare grandi cumuli, al fine di preservare meglio la componente edafica del terreno ed evitare compattamenti eccessivi, pertanto il metodo di conservazione più efficace dovrebbe consistere nell'accumulo di spessori modesti;
- l'area sulla quale verrà distribuito il terreno vegetale dovrà essere accuratamente scarificata in superficie in modo da creare fenditure leggere e irregolarità che favoriscano l'aderenza dello strato riportato;
- nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, non oggetto dell'intervento insediativo, si interverrà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili;

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita in conformità con quanto previsto dalle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche;

VISTA la nota n. 639 del 19.02.2010 con la quale l'Azienda Sanitaria Locale Roma G – Dipartimento di Prevenzione – Servizio Igiene Pubblica e Ambiente di Palestrina – ha espresso parere igienico sanitario favorevole a condizione che gli scarichi vengano allacciati all'esistente collettore fognario, collegato all'impianto di depurazione comunale e nel rispetto delle indicazioni rappresentate nella relazione previsionale di clima acustico redatta dai dott. Arch. Andrea Luciani e Narciso Battelocchi ;

VISTA la nota del 15.04.2010, con la quale il Dirigente del 2° Dipartimento – Settore Urbanistica del Comune di Palestrina ha certificato che i terreni siti in loc. Carchitti, interessati dal Piano Particolareggiato in attuazione della zona C4 non sono gravati da usi civici;

RILEVATO che gli atti relativi al Piano in questione sono stati sottoposti all'esame dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, la quale con relazione tecnica n.



99351/2010 del 03.01.2011, allegata alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale Allegato A, ha espresso, in merito al Piano Particolareggiato in questione in variante al P.R.G., parere favorevole per i motivi e con le prescrizioni nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica;

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

All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare il Piano Particolareggiato, in attuazione delle due zone C4 nella frazione di Carchitti, in variante al P.R.G., adottato dal Comune di Palestrina (Rm) con deliberazione consiliare n. 21 del 08.04.2009, secondo le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella relazione n. 99351/2010 del 03.01.2011 dell'Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina della Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

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

Prima zona C4

- | | | | |
|---|---|---------|---|
| 1 | - | Tav 0 | Relazioni; |
| 2 | - | Tav 0/a | Schema di convenzione; |
| 3 | - | Tav 1 | Inquadramento territoriale; |
| 4 | - | Tav 2 | Planimetria su base catastale - stato attuale; |
| 5 | - | Tav 3 | Planimetria e Profili; |
| 6 | - | Tav 4 | Zonizzazione - individuazione dei comparti - parametri urbanistici; |
| 7 | - | Tav 5 | Planovolumetrico - Dati metrici di lottizzazione; |
| 8 | - | Tav 6 | Opere di urbanizzazione - sezioni stradali e particolari; |

Seconda zona C4

- | | | | |
|---|---|---------|--|
| 1 | - | Tav 0 | Relazioni; |
| 2 | - | Tav 0/a | Schema di convenzione; |
| 3 | - | Tav 1 | Inquadramento territoriale; |
| 4 | - | Tav 2 | Planimetria su base catastale - stato attuale; |
| 5 | - | Tav 3 | Planimetria e Profili; |



22 26 GEN. 2012 R

- 6 - Tav 4 Zonizzazione - individuazione dei comparti - parametri urbanistici - dati metrici di lottizzazione;
- 7 - Tav 5 Planovolumetrico;
- 8 - Tav 6 Opere di urbanizzazione - sezioni stradali e particolari;

Le osservazioni sono decise in conformità a quanto specificato nell'allegato A.

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



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

ROMA 31 GEN. 2012





Area Urbanistica e Beni Paesaggistici Province di Roma, Frosinone e Latina

ALLEGATO A

ALLEG. alla DELIB. N. *22* *ra*
DEL 26 GEN. 2012

Roma 03 GEN. 2011

Prot. 99351/2010

Oggetto: Comune di **Palestrina (Rm).**

Piano Particolareggiato delle due Zona C4 nella frazione di Carchitti redatto in variante al vigente PRG.

Delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 08.04.2009.

Legge Regionale n. 36/87, art. 4.

Con nota n. 6112 del 15.04.2010, in atti, acquisita al protocollo n. 99351 del 19.04.2010, l'Amministrazione Comunale ha inoltrato la documentazione del Piano particolareggiato in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della Legge Regionale n. 36/87.

L'Amministrazione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 08.04.2010 ha adottato il Piano Particolareggiato in esame, in variante al PRG vigente, attivando la procedura della pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) Delibera Consiliare n. 21 del 08.04.2009 avente per oggetto "Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica Zona C4 di PRG in località Carchitti";
- 2) Avviso di deposito del Piano Integrato con riportati gli estremi di pubblicazione;
- 3) Manifesto dell'avviso con riportati gli estremi di pubblicazione;
- 4) BUR della Regione Lazio n. 20 del 28.05.2009 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
- 5) Pubblicazione sul quotidiano il Sole 24ore del 28.05.2009;
- 6) Certificato di avvenuta pubblicazione dell'avviso all'Albo Pretorio con l'indicazione dei relativi estremi;
- 7) Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali, in libera visione al pubblico, con l'indicazione dei relativi estremi;
- 8) Registro delle osservazioni con le relative osservazioni presentate;
- 9) Delibera Consiliare n. 57 del 10.08.2009 di esame osservazioni e controdeduzioni;
- 10) Certificato di insussistenza di usi civici;
- 11) Parere igienico sanitario della ASL RMG prot. 639 del 19.02.2010;
- 12) Parere di ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 (ex 13 della legge 64/74) e della DGR n. 2649/1999 con allegati i relativi elaborati (studio geologico – indagine vegetazionale);
- 13) N. 5 copie degli elaborati tecnici;



Prima zona C4

- 1 - Tav 0 Relazioni;
- 2 - Tav 0/a Schema di convenzione;
- 3 - Tav 1 Inquadramento territoriale;
- 4 - Tav 2 Planimetria su base catastale – stato attuale;
- 5 - Tav 3 Planimetria e Profili;
- 6 - Tav 4 Zonizzazione – individuazione dei comparti – parametri urbanistici – dati metrici di lottizzazione;
- 7 - Tav 5 Planovolumetrico;
- 8 - Tav 6 Opere di urbanizzazione – sezioni stradali e particolari;

Seconda zona C4

- 1 - Tav 0 Relazioni;
- 2 - Tav 0/a Schema di convenzione;
- 3 - Tav 1 Inquadramento territoriale;
- 4 - Tav 2 Planimetria su base catastale – stato attuale;
- 5 - Tav 3 Planimetria e Profili;
- 6 - Tav 4 Zonizzazione – individuazione dei comparti – parametri urbanistici – dati metrici di lottizzazione;
- 7 - Tav 5 Planovolumetrico;
- 8 - Tav 6 Opere di urbanizzazione – sezioni stradali e particolari;

L'Area Amministrativa di Supporto, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato la completezza degli atti. Con la nota n. 99351 del 27.04.2010 ha trasmesso la documentazione a questa Area Tecnica e ha sollecitato l'Amministrazione Comunale ad apporre gli estremi di pubblicazione sugli elaborati grafici; la stessa successivamente ha adempiuto.

PREMESSO

Inquadramento Urbanistico

Il Comune di Palestrina è dotato di PRG approvato con delibera della Giunta Regionale n. 4339 dell'8.10.1979.

Con la delibera di Consiglio Comunale riportata in oggetto, si è adottato il Piano particolareggiato in argomento, inerente due zone ubicate nella frazione di Carchitti.

Le zone interessate dall'intervento sono rispettivamente collocate, la prima, lungo la strada Provinciale Carchitti (SP 58/b) nel tratto a valle del centro abitato e definito dalla viabilità locale denominata via Lago di Como, via lago d'Isèo e via Lago di Lugano, ed è distinta in catasto al foglio 42 particelle 87, 88, 92, 93, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 110, 111, 116, 118, 119, 120, 121, 124, 133, 134, 144, 145, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 631, 633, 634, 635, 636, 637, 639, 640, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 722, 975, 976, 1152, 1167, 1168, 1183, 1184, 1253, 1254, 1293, 1297, 1335, ed ha una superficie di mq 49.133,00;

La seconda, lungo la strada Provinciale Via Vittorio Veneto (SP 58/b) nel tratto a monte del centro abitato e definito dalla viabilità locale denominata via Monte Grappa, ed è distinta in catasto al foglio 45 particelle 86, 87, 88, 89, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 157, 158, 287, 289, 355, 356, 358, 359, 360, 636, 904, 972, 973, 1143, 1145, 1146, 1149, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1169, 1170, 1171, 1176, 1253, 1517, 5000, ed ha una superficie di mq 18.953,00.

Le due zone menzionate realizzano una superficie complessiva pari a mq 68.086,00.

La classificazione urbanistica assegnata alle due zone dal vigente PRG, è la seguente:

- Zona C, sottozona C4 – espansione residenziale;
parametri urbanistici

1. Indice territoriale	67/ ab/ha;
2. indice fabbricabilità fondiaria	0,80 mc/mq;
3. Altezza massima	10,50 ml;
4. lunghezza massima fabbricati	20,00 ml;
5. distacco tra i fabbricati	10,00 ml pareti finestrate;
6. Servizi + verde pubblico	21,50 mq/ab
7. Parcheggi pubblici	2,50 mq/ab
8. Obbligo redazione Piano urbanistico attuativo.	

Con la delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001, l'Amministrazione ha adottato la "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblica". La stessa è stata trasmessa alla Regione Lazio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica in data 07.02.2003 ed assunta al protocollo con il n. 19.334. La nuova strumentazione urbanistica, conferma, per le zone in oggetto, la originaria destinazione urbanistica.

Descrizione del Piano

Il Piano particolareggiato in argomento, come sopra riportato, interessa due zone ben distinte ubicate nel centro abitato di Carchitti. Le finalità che hanno portato l'Amministrazione Comunale ad adottare il presente Piano si possono riassumere nella necessità di definire i lotti edificabili e di realizzare i servizi pubblici, considerato che nel tempo state realizzate alcune costruzioni sparse sul territorio in modo casuale, le quali oggi hanno usufruito dei benefici di legge.

Il piano è stato redatto prevedendo la formazione dei comparti edificatori al fine di reperire le aree per gli standard, attraverso la cessione gratuita delle aree e la realizzazione su di esse dei servizi pubblici a carico dei privati, a scomputo dei contributi dovuti.

Prima Zona ubicata lungo la strada Provinciale Carchitti (SP 58/b)

Per questa zona, il piano è stato realizzato in variante al PRG, in quanto è stata costatata la discordanza tra la planimetria delle zonizzazioni e lo stato di fatto. La variante consiste essenzialmente nell'ampliamento del perimetro della zona, con lieve incremento delle aree coinvolte e conseguente aumento della volumetria massima realizzabile che passa da mc 32.919,11 a mc 36.989,48, con modifica del numero degli abitanti insediabili che passa da 329 a 370.



La zonizzazione è articolata in tre diverse aree: la prima, denominata "Satura", ha una superficie di mq 13.042, ed un volume totale già realizzato pari a mc 13.222,57. In essa sono consentiti, mantenendo la volumetria esistente, la demolizione e ricostruzione, la trasformazione e il cambio di destinazione d'uso. La seconda, "Parzialmente edificata", ha una superficie di mq 12.994 ed un volume massimo realizzabile, compreso quello esistente, pari a mc 8.705,98. In essa sono consentiti sia la realizzazione di nuove costruzioni che l'adeguamento di quelle esistenti. La terza, "Libera", ha una superficie di mq 22.431 con una volumetria massima realizzabile pari a mc 15.728,45. In essa è consentita l'edificazione di nuove costruzioni.

Seconda Zona ubicata lungo la strada Provinciale Via Vittorio Veneto (SP 58/b)

Per questa seconda zona, il piano è stato realizzato in conformità al PRG. La zonizzazione è articolata in due diverse aree: nella prima, denominata "Zona di intervento su lotti parzialmente edificati", sono ammessi la demolizione e ricostruzione o ampliamento dell'edificio esistente, fino al raggiungimento dell'indice fondiario assegnato. Nella seconda, "Zona di nuova edificazione", è consentita la realizzazione di nuove costruzioni fino al raggiungimento del volume massimo consentito per il lotto; inoltre sono ammessi l'accorpamento dei volumi e/o il trasferimento delle volumetrie realizzabili all'interno delle aree accorpate.

Standard

In riferimento alle aree per gli standard le stesse, sono state reperite utilizzando il rapporto di 24 mq/ab, come previsto dalle NTA del vigente PRG. Applicando quanto sopra, i risultati dei calcoli sono i seguenti:

Prima Zona

Abitanti n. 370 x 24 mq/ab = mq 8.880,00 per Servizi, parcheggi e verde pubblico, oltre mq 618 per la viabilità pubblica. Nel progetto, le aree per gli standard sono previste in quantità maggiore pari a mq 9.060,00.

Seconda Zona


Abitanti n. 127 x 24 mq/ab = mq 3.048,00 per Servizi, parcheggi e verde pubblico, Nel progetto, le aree per gli standard sono previste in quantità lievemente maggiore pari a mq 3.094,00.

Pareri

Con nota n. 178121/2S/05 fascicolo 7544 del 01.12.2009, la Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli, Area Difesa del Suolo, ha rilasciato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 (ex art. 13 L. 64/74) e della DGR 2649/99.

Inquadramento Paesaggistico

La predetta area non è sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004. Nell'ambito del PTP n. 9, - Castelli Romani, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2276 del 28.04.1987 ed approvato con l.r. n. 24 del 6.7.98, le zone in cui sono comprese le aree interessate dal Piano, ai fini della tutela, sono disciplinate dall'art. 37 del testo



coordinato delle norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4480 del 30.07.1999, che prevede:

- "Aree di rispetto archeologico e storico"

"(...)

A3

- *Tracciati storici ancora in uso*

Nel rispetto delle norme generali di cui al precedente art. 11, alle aree o le cose di interesse storico-archeologico, indicate nelle tavole serie E3 e serie E4 del Piano Paesistico con le sigle A1, A2, A3 ed alle unità di paesaggio storico – ambientale, indicate nelle tavole serie E3 e serie E4 del Piano Paesistico con la sigla A4, corrispondano le seguenti ulteriori prescrizioni:

Ogni intervento in tali aree è condizionato alla esecuzione di accertamenti e scavi preventivi che, il richiedente la Concessione dovrà effettuare sotto la supervisione ed il controllo della Soprintendenza Archeologica.

"(...)"

Il PTPR, 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 le medesime aree, come riportato nella Tavola B, evidenzia i vincoli ricognitivi di legge.

- ml058_001 m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
 - ml_0124 – SP Carchitti stazione di Palestrina
 - ml_0193 – SP – San Cesareo – Colle di Fuori - Carchitti

Le NTA del PTPR, ai fini della tutela assegnano la seguente norma:

- Aree di interesse archeologico già individuate – beni lineari con fascia di rispetto
- Bene lineare testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici

"(...)

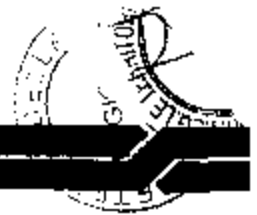
Art. 41

Comma 3. Rientrano nelle zone di interesse archeologico, ai sensi del comma 2:

- a) le aree, gli ambiti ed i beni puntuali e lineari nonché le relative fasce di rispetto già individuati dai PTP vigenti come adeguati dal PTPR con le rettifiche, le eliminazioni e gli spostamenti, segnalati dalle Soprintendenze Archeologiche in attuazione dell'Accordo con il Ministero per i Beni e le attività culturali o introdotte d'ufficio;
- b) le aree individuate con provvedimento dell'amministrazione competente anche successivamente all'approvazione del PTPR.

Comma 7 Per le aree, gli ambiti, i beni puntuali e lineari e le relative fasce di rispetto di cui al comma 3 lettera a), ai fini del rilascio delle autorizzazioni ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice con le procedure di cui al precedente comma 5, nonché per la redazione degli strumenti urbanistici costituiscono riferimento le seguenti norme specifiche di salvaguardia e di tutela:

- a) sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento, restauro e risanamento conservativo (lettere a, b, c dell'articolo 3 del DPR 380/01) nonché di ristrutturazione edilizia che non comportino totale



demolizione; tali interventi non necessitano del preventivo parere della Soprintendenza archeologica;

- b) per le nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20% e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, il preventivo parere della Soprintendenza archeologica conferma l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo; l'autorizzazione paesistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico;
- c) è obbligatorio mantenere una fascia di rispetto dai singoli beni archeologici da determinarsi dalla Regione in sede di autorizzazione dei singoli interventi sulla base del parere della competente Soprintendenza archeologica;
- d) nelle fasce e negli ambiti di rispetto dei beni archeologici è comunque vietata l'installazione di cartelloni pubblicitari salvo segnaletica stradale o di pubblica utilità o didattica ed è fatto obbligo nei nuovi strumenti urbanistici attuativi di procedere, ove possibile, alla eliminazione dei manufatti ritenuti incompatibili con il raggiungimento degli obiettivi della tutela;
- e) in tali aree possono essere previste, in rapporto alle campagne di scavo ed alle caratteristiche dei beni, interventi tesi alla promozione culturale e alla fruizione dell'area archeologica anche in applicazione dell'articolo 58 delle presenti norme

(...)"

Alla predetta area di intervento, come sopra riportato, rientrante nelle aree classificate con la lettera a) del comma 3 del predetto art. 41, non si applica la norma di tutela contenuta nel paesaggio di riferimento, ma viene valutato l'inserimento nel contesto paesaggistico, previo parere della Soprintendenza archeologica.

In riferimento a quanto sopra, si precisa comunque che:

- Prima zona - strada Provinciale Carchitti (SP 58/b) è interessata da: Paesaggio degli Insediamenti Urbani, la cui norma consente gli interventi proposti;
- Seconda zona - la strada Provinciale Via Vittorio Veneto (SP 58/b) è interessata da: Paesaggio degli Insediamenti Urbani, Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione e per una minima parte dal Paesaggio Agrario di Valore, le cui norme consentono gli interventi proposti.

CONSIDERATO

L'Amministrazione Comunale, tenuto conto delle esigenze dei proprietari dei terreni delle aree interessate dal presente piano, lo ha adottato ampliando, come già descritto precedentemente il perimetro della prima zona, con lieve incremento delle aree coinvolte e conseguente aumento della volumetria massima realizzabile, mentre per la seconda non ha previsto modifiche.

Gli standard, individuati in quantità maggiore sia rispetto a quanto previsto dalle NTA del vigente PRG sia dal DM 1444/68, verranno realizzati dai privati, a scapito degli oneri concessori, previa cessione gratuita all'amministrazione comunale.

Come esplicitato in precedenza, le norme di tutela paesaggistica consentono gli interventi previsti dal presente Piano particolareggiato.

Osservazioni/opposizioni

A seguito della pubblicazione del presente Piano Particolareggiato, sono state presentate n. 7 osservazioni nei termini.

Registro Osservazioni		Protocollo Generale del comune		Proponenti osservazioni
n. data		n. data		
1	23.07.2009	12.862	23.07.2009	Litta Mario e Pelliccioni Tania
2	23.07.2009	12.863	23.07.2009	Pelliccioni Francesco e Di Girolamo Assunta
3	24.07.2009	12.954	24.07.2009	Mochi Eugenio
4	24.07.2009	12.985	27.07.2009	Verbesi Ernesto
5	24.07.2009	12.988	27.07.2009	Proietti Simonetta
6	24.07.2009	12.989	27.07.2009	Tudini Giovanni
7	24.07.2009	12.990	27.07.2009	Ugolini Albarosa

Fuori termine è pervenuta la seguente Osservazione :

Registro Osservazioni		Protocollo Generale del comune		Proponenti osservazioni
n. data		n. data		
8	22.10.2009	17.700	22.10.2009	Mochi Eugenio e Colagrossi Mirella

Alle suddette osservazioni, l'Amministrazione ha controdedotto con la deliberazioni consiliari n. 57 del 10.08.2009. Nello specifico, con argomenti vari, il Consiglio si è espresso nel seguente modo:

n. esito	nota
1 Accolta parzialmente	Aumento della superficie fondiaria del lotto n. 121
2 Accolta parzialmente	Aumento della superficie fondiaria del lotto n. 628
3 Respinta	Inserimento di una viabilità interna agli standard
4 Accolta parzialmente	Modifica perimetro comparto C
5 Respinta	Annullamento delibera CC n. 21/2009
6 Respinta	Annullamento delibera CC n. 21/2009
7 Respinta	Annullamento delibera CC n. 21/2009

In sintesi, n. 3 osservazioni sono state accolte parzialmente, le restanti n. 4 sono state respinte.

Si ritiene di condividere quanto esposto dall'Amministrazione Comunale in merito alle decisioni assunte sulle osservazioni.



L'osservazione n. 8, pervenuta al Comune fuori termine e dopo la delibera di controdeduzioni, è stata inoltrata dall'Amministrazione Comunale a questo Ufficio. L'osservante, considerato che il suo terreno, contraddistinto con la particella numero 525, è stato classificato in parte area edificabile ed in parte area standard, chiede che la porzione di area edificabile sia ampliata mentre quella per gli standard ridotta.

Questo Ufficio ritiene di respingere la predetta osservazione, in quanto, se accolta, determinerebbe una riduzione di aree per gli standard senza giustificata motivazione.

Osservazioni pervenute direttamente alla Regione

Sono pervenute direttamente a questa amministrazione le seguenti osservazioni:

n.	data	Protocollo regionale		Direzione	Proponenti osservazioni
		n.	data		
1	24.06.2010	163.123	09.07.2010		Iorio Arnaldo
2	12.06.2010	163.125	09.07.2010		Moretti Antonio
3	15.07.2010	195.438	26.08.2010		Di Massimo Paolo

1- Sig. Iorio Arnaldo

Il richiedente, proprietario del terreno distinto in catasto al foglio 42 particella 633 ubicato nella *Prima Zona*, con la presente chiede di dichiarare illegittima la delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 10.08.2009, inerente le controdeduzioni alle osservazioni presente piano particolareggiato. Inoltre chiede di ritirare, ovvero procedere ad una nuova valutazione del Piano particolareggiato Zona C4 loc. Carchitti.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata non possa essere accolta in quanto l'eventuale dichiarazione di illegittimità non trova fondamento e la richiesta di revisione del piano non appare supportata da elementi tecnici atti a dimostrare la discrasia lamentata.

2- Sig. Moretti Antonio

Il richiedente, anch'esso proprietario del terreno distinto in catasto al foglio 42 particella 120 ubicato nella *Prima Zona*, con la presente propone le stesse osservazioni del sig. Iorio Arnaldo.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata non possa essere accolta per le stesse motivazioni sopra riportate.

3- Sig. Di Massimo Paolo

Il richiedente, proprietario del terreno distinto in catasto al foglio 42 particella 626 sub 1 e 2 ubicato nella *Prima Zona*, con la presente propone le stesse osservazioni dei sig.ri Iorio e Moretti.

Parere

Si ritiene che l'osservazione presentata non possa essere accolta per le stesse motivazioni sopra riportate.

In relazione a quanto precede, si prende atto che il Piano Particolareggiato è stata redatto in maniera corretta e che le modifiche apportate sono ammissibili sia sotto l'aspetto urbanistico che paesaggistico.

Questa Area è dell'avviso che non sussistano motivi ostativi all'approvazione del presente Piano con le sotto elencate condizioni:

1. l'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a m. 6.70. Tale altezza sarà misurata tra la quota delle sistemazioni esterne dell'edificio (a valle in caso di pendio) e la linea di intersezione tra le superfici di facciata dell'edificio e la superficie d'intradosso de lo sporto di gronda;
2. la copertura degli edifici dovrà essere a tetto, con manto di tegole e pendenza massima delle falde pari al 35%. L'altezza massima dei locali sottotetto non deve superare i mt. 2,20 dal pavimento all'intradosso del colmo. Detti locali dovranno essere destinati al reperimento dei c.d. "volumi tecnici". Non sono consentite aperture sulle falde dei tetti;
3. le pavimentazioni delle aree destinate a parcheggi per auto dovranno essere realizzate con elementi prefabbricati idonei alla piantumazione del manto erboso;
4. le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere rifinite ad intonaco tradizionale con esclusione di materiali plastici o simili e le relative tinteggiature dovranno essere realizzate con i colori della gamma delle terre naturali;
5. le recinzioni esterne dovranno essere realizzate con muretti di altezza non superiore a mt. 0,80, e le ringhiere sovrastanti dovranno essere in ferro con foggia tradizionale;
6. le eventuali rampe di accesso al piano interrato dovranno essere coperte con solaio piano nella parte compatibile con la pendenza;
7. ogni nuova costruzione dovrà prevedere nell'ambito del lotto di pertinenza un'area da destinare a "parcheggio privato" secondo la normativa vigente; inoltre dovranno essere soddisfatte e garantite le condizioni imposte per il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche";

Resta inteso che la volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del presente piano, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, va ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano; nel caso, invece, di volumetria senza titolo, ma non condonata, l'approvazione del presente Piano Particolareggiato non potrà per essa costituire sanatoria.

PARERE

Il Piano Particolareggiato delle due Zone C4 site nella frazione di Carchitti, adottato dall'Amministrazione di Palestrina con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 08.04.2009, è meritevole di approvazione con le prescrizioni summenzionate e le decisioni prese sulle osservazioni.

STRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI




DIRETTORE
Arch. Demetrio CARINI

