



GIUNTA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 16/03/2012

ADDI' 16/03/2012 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' CCMPSTA:

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 IACONIS

***** OMISSIS

ASSENTI: BUONTEMPO - MALCOTTI

DELIBERAZIONE N. 100

Oggetto:

Comune di Palestrina (RM) - Fiano Particolareggiato in attuazione della zona C6, sottozona C6/1 in localita' Colle Girello Sud, in variante al PRG. Delibera consiliare n. 75 del 02.11.2007. Approvazione.



100 16 MAR. 2009 R

OGGETTO: Comune di Palestrina (Rm) - Piano Particolareggiato in attuazione della zona C6, sottozona C6/1 in località Colle Girello Sud, in variante al PRG. Delibera consiliare n. 75 del 02.11.2007.
Approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche del Territorio e dell'Urbanistica

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 8;

VISTA la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e successive modificazioni;

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. 75 del 02.11.2007, 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 della zona C6, sottozona C6/1 in località Colle Girello Sud, in variante al PRG;

ATTESO che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta ai sensi e nelle forme di legge, non sono state presentate osservazioni - opposizioni, come si evince dalla certificazione comunale del 23.09.2008;

VISTA la nota n. 1252 del 19.03.2008 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 *vengano realizzate le opere di urbanizzazione primaria quali: la condotta idrica e il collettore fognario collegato all'impianto di depurazione comunale. Il citato depuratore dovrà avere capacità depurativa residua sufficiente;*

VISTA la nota del 19.09.2008, con la quale il Dirigente del 2° Dipartimento Tecnico del Comune di Palestrina ha certificato che i terreni distinti al catasto al foglio 24 part. 14 - 195 - 196 - 197 - 199 - 200 - 201 - 202 - 203 - 343 - 348 - 349 - 350 - 559 - 560 - 561 - 562 - 633 - 725 - 1050 - 1079, interessati dal Piano Particolareggiato in attuazione della zona C6 - sottozona C6/1 in località Colle Girello Sud, non sono gravati da usi civici;

VISTA la nota n. 214800 del 27.09.2010, con la quale l'Area Difesa del Suolo del Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente - ha espresso parere



100 16 MAR. 2012

favorevole – ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/01, alla previsione urbanistica di che trattasi, a condizione che:

1. per quanto non espressamente indicato nel presente parere, siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relazione geologica allegata all'istanza;
2. i parametri geotecnici ed idrogeologici ottenuti nel corso dell'indagine preliminare siano confermati ed integrati tramite dettagliate indagini geognostiche, da esperirsi durante le prossime fasi di progettazione e per ogni singolo intervento, comprehensive di sondaggi meccanici a carotaggio continuo, durante i quali siano prelevati campioni indisturbati e/o eseguite prove geotecniche in situ. Tali indagini dovranno essere spinte fino alla profondità a cui non si risentono gli effetti del sovraccarico. **Particolare attenzione dovrà essere posta:**
 - Nella misura del livello statico e delle sue oscillazioni durante un congruo periodo di tempo. Nel caso in cui la profondità sia prossima al piano campagna, dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti necessari ad impedire fenomeni di impaludamento, come ad esempio l'innalzamento dell'area di sedime.
 - Nella individuazione delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni. Nel caso in cui si riscontri un assetto simile a quello ottenuto nell'indagine preliminare, dovrà essere attentamente valutata l'opzione di adottare fondazioni indirette profonde.
3. I risultati delle indagini geognostiche dovranno essere utilizzate per valutare la stabilità di tutti i futuri fronti di scavo. Nel caso in cui dalla predetta analisi risulti un coefficiente di sicurezza inferiore a quello minimo, dovranno essere progettate e realizzate, preventivamente ai lavori di scavo, idonee opere di sostegno le cui fondazioni devono seguire le prescrizioni illustrate nei punti successivi;
4. Il piano di posa delle fondazioni delle singole opere d'arte sia scelto ad una quota tale che, in ogni punto della fondazione, il trasferimento dei carichi avvenga su di un terreno omogeneo da un punto di vista geomeccanico. In ogni caso è vietato l'uso di terreni di riporto o con scadenti caratteristiche geomeccaniche come piano di posa delle fondazioni. Inoltre, le fondazioni dovranno essere progettate e realizzate in maniera tale da non ostacolare un eventuale flusso di acque sotterranee;
5. Il materiale di risulta proveniente da scavi e sbancamenti sia impiegato stabilmente in loco o smaltito secondo le leggi vigenti;
6. Il Proponente, prima dell'adozione o approvazione, dovrà verificare se l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC. In caso affermativo, il Proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente;



100 16 MAR. 2011 R

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

VISTA la nota, datata 11.11.2011, con la quale il Comune di Palestrina (Rm) ha certificato che i terreni interessati dal Piano Particolareggiato in attuazione della Zona C6- sottozona C6/1 in località Colle Girello Sud, non ricadono in aree sottoposte a vincolo di "Area naturale protetta", "Area ZPS" e "Area SIC";

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. 167942/2008 del 11.01.2011, 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 condizioni 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;

All'Unanimità

DELIBERA

Di approvare il Piano Particolareggiato, in attuazione della zona C6, sottozona C6/1 in località Colle Girello Sud, in variante al PRG, adottato dal Comune di Palestrina (Rm) con deliberazione consiliare n. 75 del 02.11.2007, secondo le motivazioni e con le condizioni contenute nella relazione n. 167942/2008 del 11.01.2011 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 ed Urbanistica nei seguenti elaborati:

Tav	1	Relazione Tecnica
Tav	2	Norme Tecniche di Attuazione
Elab	3	Inquadramento Territoriale Carta dei Vincoli
Elab.	4	Profili altimetrici
Elab.	5	"Attuazione del PRG" - Individuazione della ripartizione delle aree
Elab.	6	Planimetria catastale con individuazione delle aree a destinazione pubblica e per l'edificazione residenziale pubblica
Elab.	7	Normativa Tecnica e Zonizzazione di Piano
Elab.	8	Disciplina degli interventi e suddivisione in lotti
Elab.	9	Planivolumetria e profili regolatori





100 16 MAR. 2012 R

- Elab. 10 Sezioni stradali e parcheggi
- Elab. 11 Servizi a rete: Fognature acque bianche Fognature acque nere
- Elab. 12 Rete viaria e pubblica illuminazione

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



Allegato A

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

ROMA 19 MAR. 2012





IL PRESIDENTE ATTO DI COMPRESA DI M & PAGINE (A FOGLI)

IL DIRETTORE REGIONALE
(ARCH. DEMETRIO CARINI)



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

ALLEG. alla DELIB. N. 100
DEL 16 MAR. 2012

ALLEGATO A

Roma, li 11 GEN. 2011

167942/2008



Oggetto: Comune di **Palestrina** (Rm).
Piano Particolareggiato in attuazione della zona C6, sottozona C6/I in località Colle Girello Sud, in variante al vigente PRG.
Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 02.11.2007
Legge regionale n. 36/87, art. 4.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Con nota n. 14902 del 23.09.2008 è pervenuta a questa Direzione Regionale la documentazione relativa al Piano Particolareggiato in oggetto inviata dal Comune di Palestrina ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge regionale n. 36/87.

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 02.11.2007, ha adottato il Piano Particolareggiato in esame, in variante al PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

La documentazione trasmessa è costituita dai seguenti atti ed elaborati:

- 1) Delibera Consiliare n. 75 del 02.11.2007 di adozione Piano Particolareggiato loc. Colle Girello Sud;
- 2) Avviso di deposito del Piano Particolareggiato con riportati gli estremi di deposito;
- 3) Manifesto dell'avviso con riportati gli estremi di pubblicazione;
- 4) BUR della Regione Lazio n. 5 del 07.02.2008, sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
- 5) Pubblicazione sul quotidiano il Messaggero del 07.02.2008;
- 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 e delle osservazioni presentate;
- 8) Parere di cui all'art. 13 della legge 64/74 prot. 15791 del 17.07.2001 riferito alla variante di aggiornamento al prg;
- 9) Parere ASL RMG prot. n. 1252 del 19.03.2008;
- 10) Certificazione di insussistenza Usi Civici;
- 11) N. 4 copie originali degli elaborati di Piano Particolareggiato costituiti:

Tav 1	Relazione Tecnica
Tav 2	Norme Tecniche di Attuazione
Tav 3	Inquadramento Territoriale Carta dei Vincoli
Tav 4	Profili altimetrici
Tav 5	Attuazione del PRG – Individuazione della ripartizione delle aree
Tav 6	Planimetria catastale con individuazione dell'area a destinazione pubblica per l'edificazione residenziale pubblica
Tav 7	Normativa Tecnica e Zonizzazione di Piano
Tav 8	Disciplina degli interventi e suddivisione in lotti
Tav 9	Planivolumetria e profili regolatori
Tav 10	Sezioni stradali e parcheggi
Tav 11	Servizi a rete: Fognature acqua bianche; Fognature acque nere
Tav 12	Rete viaria e pubblica illuminazione

In sede di accertamento formale degli atti, l'Area Amministrativa di Supporto di questa Direzione ha riscontrato la carenza ed irregolarità della documentazione trasmessa. Con nota 167942 del 07.10.2008, ha richiesto all'Amministrazione Comunale l'integrazione della stessa.

Con nota n. 432 del 22.06.2010, in atti, l'Amministrazione ha integrato quanto richiesto.

Con nota n. 655 del 11.10.2010, in atti, l'Amministrazione ha trasmesso il parere favorevole a condizione formulato con nota 214800 del 27.09.2010 dalla Direzione Ambiente, Area Difesa del Suolo ai sensi dell'art. 89 DPR 380/01 e relativi elaborati grafici.

PREMESSO

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

Il terreno interessato dall'intervento, in località Colle Girello Sud, distinto in catasto al foglio 24 particelle 14, 195, 196, 197, 199, 200, 201, 202, 203, 343, 348, 349, 350, 559, 560, 561, 562, 633, 725, 1050, 1079, ha una superficie pari a mq 78.099, ed è classificato dalla vigente strumentazione urbanistica come segue:

- E 3 zona agricola;
- Zona Rispetto stradale Colle Girello;

L'Amministrazione, successivamente, con la delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 12.12.2001, ha adottato la "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici". La stessa è stata trasmessa alla Regione Lazio, Assessorato Urbanistica in data 07.02.2003 ed assunta al protocollo con il n. 19.334, attualmente in fase di istruttoria tecnica. Per il terreno oggetto dell'intervento, sono previste le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Fascia di rispetto stradale PRG;

- Zona C6, sottozona C6/1, normate dall'art. 28 delle NTA che prevede:

"(...)

- Zona C6 – zone di espansione di tipo misto;

In queste zone dovranno essere previste superfici da destinare ai servizi con una percentuale pari ad 1/3 dell'intera superficie comprensoriale, mentre la restante superficie edificabile andrà divisa in parti uguali da utilizzare per interventi di edilizia residenziale pubblica ai sensi della L. 167/62 e per edilizia residenziale privata.

- Sottozona C6/1 Per gli interventi di edilizia residenziale pubblica dovrà essere rispettato il seguente indice di fabbricabilità territoriale riferito all'intero comprensorio classificato C6/1, 0,60 mc/mq;

Per gli interventi di edilizia residenziale privata dovrà essere rispettato il seguente indice di fabbricabilità territoriale riferito all'intero comprensorio C6/1, 0,20 mc/mq;

Gli interventi relativi ai servizi potranno riguardare:

- a) F1 – Servizi pubblici di interesse comune;
- b) F2 – Servizi scolastici;
- c) F3 – Parcheggi pubblici;
- d) F5 – Verde pubblico attrezzato.

Detta sottozona dovrà essere attuata attraverso la redazione di Piani Particolareggiati. (...)

Il Piano in argomento comporta quindi una modifica alle previsioni urbanistiche vigenti, pur confermando quelle adottate. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

CONSIDERATO

L'Amministrazione, con deliberazione di Consiglio n. 75 del 02.11.2007, ha adottato il presente Piano Particolareggiato che si pone, come sopra detto, in variante al vigente PRG, ed in conformità alla "Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici". Detto piano, come emerge dagli atti, è stato considerato di prioritario interesse, sia per la riorganizzazione del tessuto urbano che per il reperimento delle aree necessarie a soddisfare il fabbisogno abitativo di edilizia residenziale pubblica, necessità affiorate sia a seguito delle numerose richieste di alloggi da parte dei cittadini, che di aree edificabili dagli operatori del settore dell'edilizia residenziale pubblica.

La ulteriore motivazione che ha indotto l'Amministrazione Comunale all'adozione del Piano in argomento consiste nell'acquisizione dei due terzi dell'intero comprensorio da utilizzarsi, sia per la realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica, come sopra riportato, che per i servizi generali



quali: Servizi pubblici di interesse comune, Servizi scolastici, Parcheggi pubblici, Verde pubblico attrezzato.

L'adozione del presente Piano da parte del Comune costituisce, pertanto, anche adozione di variante urbanistica; l'area da esso interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale della specifica delibera, assumerà la nuova classificazione: Sottozona C6/I.

L'intervento proposto, come sopra evidenziato, impegna un comprensorio di mq 78.099, di cui: un terzo pari a mq 26.033, verrà utilizzato per l'edilizia residenziale pubblica (nel quale è possibile realizzare una volumetria pari a mc 46.859,40); un terzo, destinato all'edilizia residenziale privata prevede la realizzazione di una volumetria pari a mc 15.619,80. Per la restante area di mq 26.033 è prevista la realizzazione di una volumetria pari a mc 9.371,88 da destinare a Servizi pubblici di interesse comune e verde pubblico.

Nella delibera di adozione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è allegato impropriamente uno "schema di convenzione" che attiene alle lottizzazioni convenzionate di natura privata. Con tale convenzione i proprietari dei terreni verrebbero obbligati alla firma della stessa e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria. L'atto allegato non è pertinente alle procedure di attuazione del presente Piano particolareggiato, pertanto non deve essere considerato come atto utile ai fini esecutivi.

A seguito della pubblicazione del Piano Particolareggiato, come si evince dagli atti, non sono pervenute osservazioni, come certificato dall'Amministrazione con la nota del 23.09.2008.

Vincolo Geologico

La Direzione Regionale Ambiente – Servizio Geologico con la nota n. 15791 del 17.07.2001 ha formulato il parere ex art. 13 della legge 64/74 per la Variante di aggiornamento al P.R.G. per la salvaguardia del territorio e per l'adeguamento dei servizi pubblici e tra le prescrizioni inserite vieta ogni tipo di edificazione nelle aree bordate in rosso inerenti il presente piano.

In conformità alle prescrizioni sopra riportate, il piano in argomento non prevede edificazioni, bensì utilizza le medesime aree come ambiti a verde pubblico e verde privato. Questa utilizzazione trova conferma nel parere reso dalla Direzione Ambiente, Area Difesa del Suolo, con nota n. 655 del 11.10.2010.

Vincolo Paesaggistico

Il territorio del Comune di Palestrina, ai fini della tutela, è normato dal PTP n. 9 – Castelli Romani, approvato con la legge regionale n. 24 del 6.7.98.



Nell'ambito del PTP n. 9, la zona in cui è compresa l'area interessata dal Piano, ai fini della tutela, è classificata e disciplinata dal testo coordinato delle norme tecniche di attuazione, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4430 del 30.07.1999, che individua il seguente bene:

- "Aree di rispetto archeologico e storico" disciplinate dall'art. 37, che riporta:

"(...)

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, corrispondono le seguenti ulteriori prescrizioni:

Ogni intervento in tali aree è condizionato alla esecuzione di accertamenti e scavi preventivi che, 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.

- m1058_001 m) aree di interesse archeologico già individuate - beni lineari con fascia di rispetto
 - m1_0183 - Strada comunale di Colle Girello

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

"(...)

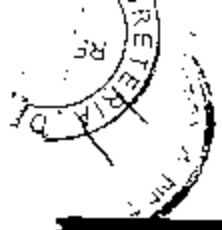
Art. 41 - protezione aree di interesse archeologico

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 dai 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.


Standard

In riferimento alle aree per gli standard, si rappresenta quanto segue:

- **Insedimento residenziale Pubblico:** la quantità minima di aree necessarie è pari a mq 8.442,00; in considerazione che verrà realizzata una volumetria di mc 46.859,40, ed attribuendo 100 mc ad abitante, si determinano n. 469 abitanti insediati, ai quali è assegnata la dotazione di mq 18 pro capite, secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

- **Insedimento residenziale Privato:** la quantità minima di aree necessarie è pari a mq 2.808,00; in considerazione che verrà realizzata una volumetria di mc 15.619,80, ed attribuendo 100 mc ad abitante, si determinano n. 156 abitanti insediati, ai quali è assegnata la dotazione di mq 18 pro capite, secondo quanto stabilito dal DM 1444/68.

La quantità totale di aree necessarie è pari a mq 11.250, così ripartite: - Parcheggi pubblici mq 1.522,50; - Attrezzature pubbliche mq 4.062,50; - Verde pubblico mq 5.625,00.



Dal progetto risulta che sono state reperite aree per parcheggi pubblici pari a mq 2.282,00, (nn. 1, 2, 3 e 4), quantità superiore a quella minima consentita. Inoltre sono state reperite aree per il verde pubblico e attrezzature pubbliche nella misura di mq 26.032,90, quantità nettamente superiore in quanto è stata utilizzata parte dell'area pari ad un terzo destinata esclusivamente ai servizi generali. Al riguardo, al fine di mantenere a disposizione dell'Amministrazione Comunale le aree per i servizi generali, appare necessario che l'area attualmente destinata a verde privato indicata nella tav. 8 con la sigla Vf1 di mq 3.778,25 venga classificata "Verde Pubblico".

Viabilità

Nel comprensorio sono individuati due ingressi: uno attestato sulla viabilità pubblica prevista dalla variante generale non ancora approvata, e uno sulla strada comunale di Colle Girello, in fase di allargamento a seguito dell'attuazione dei comparti edificatori del Piano Particolareggiato di Colle Girello – Casette Bruciate. Prima della realizzazione degli innesti sulla strada di previsione della Variante Generale, ai terminali delle viabilità interne al presente piano dovranno essere realizzate delle rotonde necessarie alla fluidificazione del traffico locale.

Verifica

In riferimento al PTPR, il grado di tutela del singolo bene archeologico lineare consente gli interventi previa acquisizione del parere della Soprintendenza archeologica che confermi l'ubicazione o determini l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici, nonché definisca i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione del bene medesimo.

Le aree per gli standard, con le modifiche sopra riportate, risultano dimensionate correttamente.

Condizioni

- L'Amministrazione Comunale, in fase di progettazione esecutiva, dovrà verificare che la volumetria dei fabbricati esistenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, qualora regolarmente autorizzata o condonata se abusiva, venga ricompresa in quella consentita dall'indice di edificabilità stabilito dal Piano. Qualora accerti la presenza di volumetria senza titolo, ma non condonata, l'approvazione del presente Piano Particolareggiato non potrà per essa costituire sanatoria. Inoltre dovrà aggiornare, a seguito dell'approvazione della presente Variante urbanistica, le tavole del PRG;
- I marciapiedi delle strade pubbliche dovranno avere una larghezza di almeno 1,50 ml;
- Dovrà essere acquisita l'autorizzazione paesaggistica, previo parere della Soprintendenza archeologica, per le singole opere;
- Dovrà essere escluso lo schema di convenzione allegato tra gli atti efficaci del presente Piano Particolareggiato;
- Dovranno essere realizzate, ai terminali delle viabilità interne al presente piano, delle rotonde necessarie alla fluidificazione del traffico locale;
- l'area attualmente destinata a verde privato indicata nella tav. 8 con la sigla Vf1 di mq 3.778,25 deve essere classificata "Verde Pubblico".



In relazione a quanto precede, preso atto che il Piano in oggetto è stato redatto in maniera corretta, che le varianti apportate sono ammissibili sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico e che non sussistono motivi ostativi all'approvazione del presente Piano Particolareggiato, questa Direzione esprime:

PARERE

che il Piano Particolareggiato in attuazione della zona C6, sottozona C6/1 in località Colle Girello Sud, redatto ai sensi dell'art. 4 della Lr 36/87, in variante al vigente PRG, adottato dall'Amministrazione di Palestrina con deliberazione Consiliare n. 75 del 02.11.2007, è meritevole di approvazione con le condizioni sopra riportate.

ISTRUTTORE
Arch. Vittorio PERGOLINI

DIRETTORE
Arch. Demetrio CARINI

