

Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 13 gennaio 2022, n. 5

Comune di Albano Laziale (Rm). Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore vigente, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Pavona. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31.07.2020. Diniego di approvazione.

Oggetto: Comune di Albano Laziale (Rm).

Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore vigente, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Pavona.

Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31.07.2020.

Diniego di approvazione.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative, Urbanistica, Ciclo dei Rifiuti e Impianti di Trattamento, Smaltimento e Recupero;

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 26 giugno 1997, n. 22 e successive modificazioni;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale" e successive modificazioni;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta regionale del 6 settembre 2002, n.1 e successive modificazioni;

VISTO il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicato sul BURL n. 56 – SO n. 2, del 10.06.2021;

PREMESSO che il Comune di Albano Laziale è provvisto di Piano Regolatore Generale, per la disciplina del proprio territorio, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2527 del 11.07.1975;

VISTA la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31.07.2020 con la quale il Comune di Albano Laziale ha adottato il Programma Integrato in argomento;

RILEVATO che gli atti relativi al P.I. in questione sono stati sottoposti all'esame dell'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica;

VISTA la relazione prot. n. 841500 del 19.10.2021, allegata alla presente delibera quale parte integrante, con la quale la predetta Area Urbanistica Copianificazione ha espresso "*parere non favorevole al Programma Integrato di Intervento in Variante al P.R.G. vigente, redatto ai sensi della L.R. n. 22/1997, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Pavona, adottato dal Comune di Albano Laziale (Rm) con la Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 31.07.2020 in variante alla strumentazione urbanistica vigente*", per i motivi e con le considerazioni nella relazione stessa riportati;

RITENUTO di condividere e fare proprio il predetto parere espresso con relazione prot. n. 841500/2021 che costituisce parte integrante della presente deliberazione;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, di denegare l'approvazione del Programma Integrato di Intervento, in variante al Piano Regolatore vigente, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Pavona adottato dal Comune di Albano Laziale (Rm) con deliberazione consiliare n. 33 del 31.07.2020 per i motivi e con le considerazioni contenuti nel parere dell'Area Urbanistica Copianificazione Programmazione Negoziata Roma Capitale e Città Metropolitana della Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, reso con relazione prot. n. 841500 del 19.10.2021, che costituisce parte integrante della presente deliberazione.

Il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

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

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0841500.19-10-2021



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

All' **Ufficio di Staff del Direttore**
Sede

pc **Comune di Albano Laziale**
Settore IV tecnico
protocollo@cert.comune.albanolaziale.rm.it

Oggetto: Comune di **Albano Laziale** (Rm).
Programma Integrato ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179/1992 e della Legge regionale n. 22/1997, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Pavona.
Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 31.07.2020.
Legge regionale n. 22/1997 art. 4 - Legge regionale n. 36/1987, art. 5.
Trasmissione Relazione istruttoria e Parere

Con la nota del 29.01.2021 acquisita al protocollo regionale in pari data con n. 88630/2021 il Responsabile Servizio I, di codesta Amministrazione Comunale ha trasmesso a codesto *Ufficio di Staff* la documentazione relativa al Programma in oggetto.

Con la nota n. 477177 del 28.05.2021, codesto *Ufficio di Staff* nel segnalare all'Amministrazione Comunale alcune incongruenze nella trasmissione dei documenti del Programma in oggetto, ne ha chiesto ulteriori e contestualmente ha trasmesso gli atti a questa Area per il prosieguo dell'iter amministrativo.

Con la presente si trasmette a Codesto *Ufficio di staff* la Relazione istruttoria predisposta dalla scrivente struttura, unitamente alla documentazione tecnico-amministrativa del piano attuativo in oggetto per la predisposizione della relativa deliberazione di Giunta regionale.

All'Amministrazione comunale in indirizzo si comunica che ad esito dell'istruttoria tecnica predisposta dalla scrivente struttura, sono emersi elementi tali da non consentire una positiva valutazione dello strumento urbanistico esaminato.

Premesso quanto sopra, tenuto conto che il Programma Integrato proposto non evidenzia le necessarie condizioni per la sua approvazione, la scrivente struttura ha formulato per la successiva deliberazione della Giunta regionale, parere non favorevole ai sensi delle leggi regionali sopra citate.

L'Istruttore

PERGOLINI VITTORIO
2021.10.18 10:43:36
Arch. Vittorio Pergolini
CN=PERGOLINI VITTORIO
O=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

Il Dirigente dell'Area

GIANFRANCESCO GIANNI
2021.10.18 16:37:14

CN=GIANFRANCESCO GIANNI
O=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

Pag. 1 a 1



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AREA URBANISTICA COPIANIFICAZIONE PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA
ROMA CAPITALE E CITTA' METROPOLITANA

Prot. n. 477177/2021

Oggetto: Comune di **Albano Laziale** (Rm).

Programma Integrato ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179/1992 e della Legge regionale n. 22/1997, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Pavona.

Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 31.07.2020.

Legge regionale n. 22/1997 art. 4 - Legge regionale n. 36/1987, art. 5.

RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE

Con la nota del 29.01.2021 acquisita al protocollo regionale in pari data con n. 88630/2021 il Responsabile Servizio I, dell'Amministrazione Comunale di Albano Laziale ha trasmesso all'Ufficio di Staff di questa Direzione la documentazione relativa al Programma in oggetto.

L'Ufficio di *Staff del Direttore*, in sede di accertamento della regolarità della documentazione trasmessa, ha riscontrato l'assenza di parte di quella di rito. Con la nota n. 26256/2021, ha chiesto all'Amministrazione Comunale di integrare quanto mancante. La stessa Amministrazione ne ha dato riscontro con la nota del 12.04.2021, assunta al protocollo regionale n. 325963/2021.

L'Amministrazione Comunale, con la nota suddetta emargina nel seguente modo le note con la quale ha inviato la documentazione:

A) Nota prot. n. 0006240 del 29/01/2021 con allegata la seguente documentazione:

- Tav. 01 Inquadramento cartografico;
- Tav. 2A Planimetrie e Profili Ante e Post Operam;
- Tav. 2B Planimetrie, Profili, Piante, Sezioni e Rendering;
- Tav. A1 Relazione Tecnica;
- Tav. B Documentazione fotografica;
- Tav. C Atto di proprietà;
- Tav. D Visura catastale.

B) Nota prot. n. 0006302 del 29/01/2021 con allegata la seguente documentazione:

- Deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 31/07/2020;
- Avviso Pubblicazione Albo Pretorio Comunale - Esecutività;
- Regione Lazio - Determinazione n. G07008 del 16/06/2020 - Verifica di Assoggettabilità a VAS – Prot. n. 528894/2020;

Pag. 1 a 5



- Regione Lazio - Determinazione n. G07002 del 15/06/2020- Parere Art. 89 DPR n. 380/01 e ss.mm.ii. – Prot. n. 538837/2020

C) Nota prot. n. 0006365 del 29/01/2021 con allegata la seguente documentazione:

- Determinazione Reg. Gen. n. 78 del 21/01/2021 presa d'atto mancanza osservazioni;
- Schema di Convenzione;
- Attestazione Usi Civici;
- Attestazione PAI e Vincolo Idrogeologico;
- Attestazione Vincoli;
- Attestazione Incendi.

L'Amministrazione Comunale, con la deliberazione Consiliare n. 33 del 31.07.2020, ha adottato il Programma Integrato in esame, in variante al vigente PRG, avviando la procedura con la pubblicazione prevista per legge.

Premesso

Il Comune di Albano Laziale è dotato di PRG approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 2527 del 11.07.1975, in cui l'area interessata dall'intervento è classificata -Verde Pubblico;

Il terreno oggetto del Programma Integrato, distinto al foglio 13 particelle n. 79 e 80 ha una superficie di 1.865 mq, collocato nella frazione di Pavona ad ovest del centro urbano con accesso da Via l'Aquila.

Considerato

L'Amministrazione, in considerazione che il quadro normativo desunto dalla vigente disciplina urbanistica, come sopra riportato, risultava inadeguato per assentire per le vie ordinarie la proposta presentata dai soggetti privati, con delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 31.07.2020, ha adottato il presente Programma Integrato ai sensi della Lr 22/1997. Gli indici ed i parametri urbanistici sono quelli del progetto in esame.

Detto programma, è ubicato nella porzione di terreno della superficie complessiva di 1.865 mq destinato completamente a Verde Pubblico. Come emerge dagli atti, esso è stato considerato dall'Amministrazione Comunale di prioritario interesse, in quanto gli interventi contenuti nello stesso, a suo dire, sono tali da incidere sulla riorganizzazione e riutilizzazione del tessuto urbano del comprensorio.

L'adozione da parte del Comune del Programma in questione costituisce contestualmente, anche adozione di variante urbanistica. L'area interessata, con l'approvazione da parte della Giunta Regionale, assumerà la nuova classificazione: "Programma Integrato di Intervento ai sensi della legge regionale 22/97, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Pavona con le classificazioni Zona Edificabile, Parcheggi Pubblici, Verde Pubblico e Strada pubblica, con gli indici ed i parametri in esso contenuti.



I principali dati dimensionali del programma, desunti dall'elaborato grafico, sono riportati nella tabella seguente:

- Superficie territoriale	mq	1.865,00	
- Indice di fabbricabilità territoriale	mc/mq	0,82	
- Volumetria massima realizzabile	mc		927,95
	di cui		
	100% Residenziale	mc	927,95
			927,95
- Abitanti 80 mc/ab	n.	12	
Aree Standard 18 mq/ab			
		dm 1444/68	Programma
	<i>Parcheggi</i>	mq	30,00
	<i>Verde Pubblico</i>	mq	108,00
	<i>Strada pubblica</i>	mq	78,00
	Totale	mq	216,00
			223,16

A seguito della pubblicazione del Programma Integrato, come si evince dagli atti, non sono pervenute osservazioni.

Usi Civici

Le aree individuate in catasto al foglio di mappa n. 13, particelle 79 e 80 sono di natura privata, non soggette a diritti di uso civico.

Vincolo Paesaggistico

L'area interessata dall'intervento non risulta sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004.

Il PTPR, approvato con la delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021, pubblicata nel BURL n. 56 Supplemento n. 2 del 10.06.2021 per la suddetta l'area, seppure non vincolata, assegna ad essa, ai fini della tutela, i seguenti Paesaggi: *Insedimenti Urbani e Agrario di Continuità*;

Verifica di assoggettabilità a VAS

Con la nota prot. n.37810 del 20/6/2019 è stata richiesta la verifica di assoggettabilità alla Vas – *Valutazione Ambientale Strategica*.

Con la Determinazione n. G07008 16.06.2020 la Direzione: Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica, Area Valutazione Ambientale Strategica, ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 152/2006, ha escluso il Programma dalla procedura di VAS a condizione che siano rispettate, tra le altre le seguenti prescrizioni:

“(…)

1. *L'Amministrazione dovrà ottenere il nulla osta alla realizzazione della variante urbanistica di che trattasi da parte della competente Area Regionale Usi Civici, Credito e Calamità Naturali;*



2. *In merito agli aspetti geologico-vegetazionali dovrà essere acquisito preliminarmente all'approvazione il parere ex art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 di competenza dell'Area regionale Tutela del Territorio;*

(...)"

Al riguardo la Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste, Area Legislativa e Usi Civici, in riscontro della nota comunale n. 406337 del 06.05.2021, acquisita al protocollo regionale con il n. 507926 del 09.06.2021 ha attestato che le aree individuate in catasto al foglio di mappa n. 13, particelle 79 e 80 sono di natura privata, non soggette a diritti di uso civico.

Vincolo Geologico

La Direzione Lavori Pubblici, Stazione Unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo Area Tutela del Territorio, con la Determinazioni n. G07002 del 15.06.2020 ha formulato il parere favorevole con prescrizioni ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 e della DGR n. 2649 del 18.05.1999 (ex art. 13 della legge 64/1974). Fasc. 9951 A13

Standard

Nel piano, emerge che sono state reperite aree per gli standard per una superficie di mq 223,16 di cui, mq 30,00 per il parcheggio pubblico, mq 108,29 per il verde pubblico, mq 84,87 per l'ampliamento di un tratto di strada pubblica, quantità ai minimi di legge.

Viabilità

L'accesso all'area interessata dal Programma avviene da Via L'Aquila. Strada comunale al servizio dell'agglomerato edilizio esistente.

Analisi

Gli interventi proposti sia nel Programma Integrato, sia nell'opera pubblica, non si configurano come rilevanti dal punto di vista urbanistico ed edilizio: infatti, oltre a non costituire una pluralità di funzioni, *(dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento)*, per la modesta estensione del terreno, non perseguono l'obiettivo di legge volto alla ricomposizione del tessuto urbanistico.

Ulteriormente, non appare sia stato redatto lo studio afferente ai fabbisogni edilizi generali a corredo di tale intervento.

La peculiare funzione di tale strumento, destinato, nella "ratio legis", a ricucire, per così dire, i "lembi sparsi" di una significativa porzione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, là dove questo si configuri disorganico e degradato, componendone le contraddizioni e recuperandone i valori.

Per contro, tale prospettiva di "grande respiro" non è riscontrata nel progetto in questione, che interessa una porzione urbanisticamente insignificante del territorio comunale, con interventi decisamente modesti, tali da non incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano.



Con quanto sopra detto si sottolinea, la peculiare funzione di tale strumento, destinato, a ricucire, per così dire, una significativa porzione del tessuto urbanistico, edilizio, là dove questo si configura disorganico e degradato, componendone le contraddizioni e recuperandone i valori. Invero, tale prospettiva di “grande respiro” non si rinviene nel Programma in questione, che interessa una porzione urbanisticamente insignificante del territorio comunale, con interventi decisamente modesti privo pure di un adeguato interesse pubblico e rilevante valenza urbanistica ed edilizia. Inoltre, si evidenzia che tale porzione di terreno è parte della più vasta area classificata Verde Pubblico (non ancora attuato), che invece merita la sua realizzazione per garantire le dotazioni di standard nel comprensorio fortemente antropizzato di Pavona.

Conclusioni

In ragione di quanto previsto dal combinato disposto dell’art. 4 della lr 22/1997 in cui: “(...) *al fine di prevenire alla sollecita definizione ed approvazione dei programmi integrati si applicano le disposizioni della legge regionale 2 luglio 1987, n. 36, concernenti lo snellimento delle procedure, contenute nell’art. 1 se trattasi di programmi conformi allo strumento urbanistico generale approvato e vigente, anche se comportano varianti comprese fra quelle previste dallo stesso articolo, e nell’art. 5, se trattasi di programmi difformi (...)*”, e dell’art. 5 della lr 36/87, le determinazioni della Giunta Regionale in merito alle varianti del tipo di quelle in esame sono assunte, in deroga a quanto stabilito dall’art. 2 quarto comma, nn. 2, 3, 4 della L.R. 8.11.77 n. 43 previo parere del Settore Tecnico della Pianificazione Comunale dell’Assessorato regionale competente in materia urbanistica.

Alla luce di quanto sopra, preso atto che il progetto proposto non evidenzia le connotazioni del Programma Integrato di Intervento di cui alla legge regionale 26 giugno 1997 n. 22, che la variante introdotta non è ammissibile sotto il profilo urbanistico, si è dell’avviso che sussistono motivi ostativi all’approvazione del Programma in oggetto.

Questa Direzione esprime

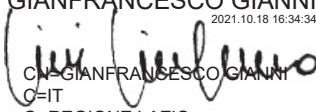
PARERE NON FAVOREVOLE

al Programma Integrato di Intervento redatto ai sensi della legge regionale 22/1997, per la riqualificazione urbanistica del Comprensorio in località Pavona. adottato dal Comune di Albano Laziale con la Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 31.07.2020, in variante alla strumentazione urbanistica vigente, con le considerazioni sopra riportate.

L’Istruttore

PERGOLINI VITTORIO
2021.10.18 10:42:31
Arch. Vittorio Pergolini
CN=PERGOLINI VITTORIO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

Il Dirigente

GIANFRANCESCO GIANNI
2021.10.18 16:34:34

CN=GIANFRANCESCO GIANNI
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581

V. Il Direttore

MANETTI MANUELA
2021.10.18 11:22:33
CN=MANETTI MANUELA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

RSA/2048 bits