



REGIONE LAZIO

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

. C

A **Comune di Rocca di Papa**

Settore LL.PP. e Ambiente

protocollo@pec-comuneroccadipapa.it

e p.c. **Regione Lazio**

Direzione Regionale per le Politiche Abitative e la
Pianificazione Territoriale, Paesistica e Urbanistica.

Direzione Generale

Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione,
Conferenze di Servizi.

Loro Sedi.

Oggetto: Comune di Rocca di Papa (RM)

Progetto per la “Palestra scuola Campi D’Annibale”

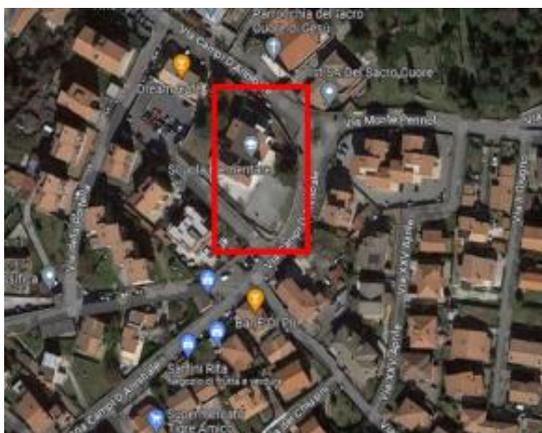
Conferenza di servizi decisoria ai sensi dell’art. 14 c.2 legge 241/1990 ss.mm.ii da
effettuarsi in modalità semplificata

Parere paesaggistico ai sensi ai sensi dell’art. 146, c 7, d.lgs. 42/2004

Con nota protocollo n. 0718451 del 03.07.2023, pervenuta alla scrivente Direzione ed acquisita al Registro Ufficiale, l’ufficio Tecnico, settore Lavori Pubblici del comune di Rocca di Papa ha comunicato l’indizione della conferenza di servizi decisoria, ai sensi dell’art. 14 c.2 legge 241/1990 relativa al progetto per la realizzazione della “Palestra della Scuola Campi D’Annibale”.

Premesso che

Il progetto riguarda la costruzione di una nuova palestra a servizio della scuola Campi D’Annibale nella corte di pertinenza della stessa; l’area dell’intervento è localizzata in via Campi D’Annibale e identificata catastalmente al foglio 11 con la particella 1119.





Il progetto rientra tra quelli finanziati con il Piano Nazionale Ripresa e Resilienza, Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente I – Potenziamento dell’offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università – Investimenti I.3 “Piano per le infrastrutture per lo sport nelle scuole” finanziato dall’Unione Europea – Next Generation EU (CUP B35E22000310006).

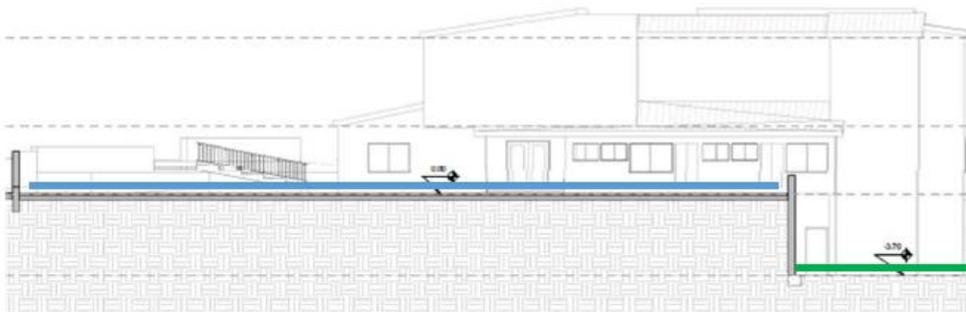
Con Delibera di Giunta Comunale n. 15 del 25.02.2022 è stato approvato il progetto di fattibilità economica per la realizzazione della nuova palestra della scuola Campi D’Annibale, per un importo pari a € 1.800.000.

Descrizione dell’intervento

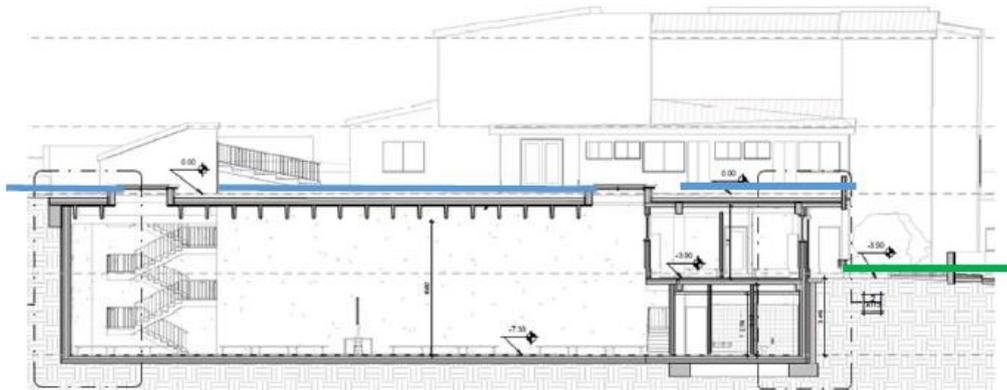
La nuova palestra, completamente interrata è progettata in adiacenza all’edificio della scuola elementare Campi D’Annibale, nell’area dell’attuale cortile posto lungo il confine con la strada omonima. L’area si presenta con un forte dislivello, circa m. 3,70, un terrazzamento posto alla quota alta della strada, utilizzato come spazio giochi.



La nuova struttura riprende il sedime dell’attuale cortile, replicandone anche la conformazione. Gli ingressi alla palestra sono due, uno posto alla quota della copertura e l’altro in basso a quota – 3,00 m. verso sud, dove c’è un altro ingresso della scuola da via Campi di Annibale. Il muro curvo di contenimento della strada, già esistente, costeggia e delimita la struttura della palestra.



Sezione ante operam, in blu il livello 0 attuale, in verde il livello -1 attuale.



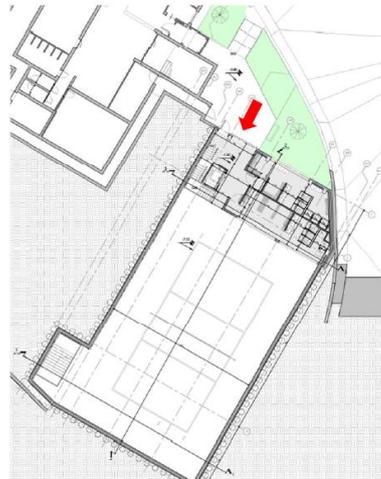
Sezione post operam, livello 0 e livello -1 coincidono con i livelli ante operam.

In arancione il livello -2, che ospita l'area di gioco ed i magazzini

Estratto dalla relazione tecnica, sezione ante e post

La palestra, completamente interrata, prende luce dalla copertura piana, ha una superficie complessiva di mq. 631,42 e il piano di calpestio a m. -7,33.

Locali		
Numero	Nome	Area
1	Deposito	21.20 m ²
2	Wc. Disabili	4.31 m ²
3	Spogliatoio Disabili	22.53 m ²
4	Magazzino	22.10 m ²
5	Corridoio	28.63 m ²
6	Campo	418.13 m ²
7	Vano Scale	22.02 m ²
8	Spogliatoio Uomini	29.60 m ²
9	Spogliatoio Femminile	31.68 m ²
10	Ingresso	31.24 m ²
Totale generale: 10		631.42 m ²



Estratto dalla relazione tecnica, schema di progetto e tab. delle superfici

Inquadramento urbanistico

Il comune di Rocca di Papa è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DGR n. 1426 del 27.04/1976. L'area oggetto dell'intervento ricade in una zona omogenea classificata H "Attrezzature di servizio", sottozona H2, disciplinata dall'art. 7 delle NTA del PRG:

"Appartengono a detta sottozona costruzioni o aree pubbliche di importanza locale a servizio delle residenze quali. Asili nido, scuole d'obbligo, edifici di culto, mercati rionali, centri sociali, unità sanitarie locali, assistenziali, culturali, amministrative, parcheggi. Per l'utilizzazione edilizia di questa zona si applicano le stesse prescrizioni di cui al paragrafo a), secondo comma, del presente articolo, a condizione che i distacchi dai confini interni del lotto non sia inferiore a ml. 8,00. Fatto salvo quanto previsto da specifiche disposizioni di legge."

La disciplina del paragrafo a) richiamata recita:

"Per tali edifici il volume massimo realizzabile (non compreso nell'eventuale esistente) non dovrà superare i 2 mc/mq di superficie fondiaria e la sagoma delle costruzioni dovrà essere contenuta nell'inclinata III,



calcolata dai confini di proprietà e di ciglio delle strade e delle piazze fronteggianti la costruzioni o da altri edifici esistenti.”

Inquadramento paesaggistico

Dalla consultazione del PTPR approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 21 aprile 2021, n. 5, pubblicato con atti in data 10/06/2021 sul BURL, n. 56, supplemento n. 2, dalla tavola B (Tav. 30, Foglio 388 B), si rileva che l'area dell'intervento è sottoposta ai seguenti vincoli:

dichiarativi

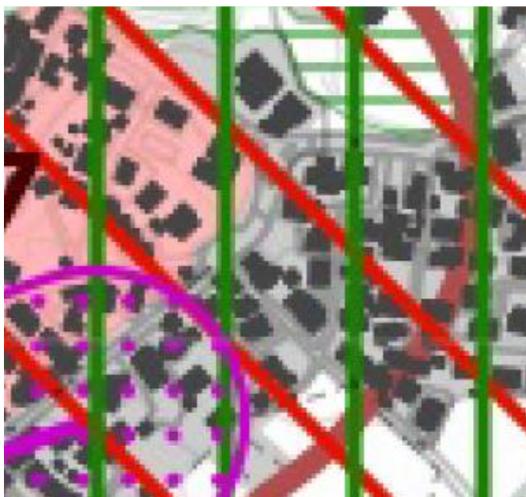
- cd058_004 - Zona della Conca del lago di Albano, Decreto del 12.12.1953 G.U. 13.01.1954, art. 134 co.1 lett. a e art. 136 lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, D.Lgs. 42/2004 (rif. art. 8 NTA PTPR).

ricognitivi di legge

- f077 – Parco Naturale Regionale Castelli Romani, istituito con L.R. n.2 del 13.02.1984, art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 lett. f D.Lgs 42/04 (rif. art. 38 NTA PTPR);

ricognitivi di piano

- cs197 - Insediamento urbano storico e relativa fascia di rispetto, art. 134 comma 1 lett. c) D.Lgs. 42/2004 (rif. art. 44 NTA PTPR).



Tavole B e A n.30 – 388 PTPR

Inoltre, sempre nell'ambito del PTPR, Tavola A, ai fini della disciplina d'uso e della valorizzazione dei paesaggi, di cui al Capo II delle NTA che è cogente per le aree ricadenti nel vincolo dichiarativo l'area dell'intervento risulta inserita nel Sistema di **“Paesaggio insediativo”** in ambito di **“Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici e relativa fascia di rispetto”** disciplinato all'art. 30 delle NTA del PTPR; in questo ambito gli interventi di urbanizzazione secondaria, da quanto emerge dalla Tabella B al punto 2.3, sono consentiti sia con riferimento agli ampliamenti di servizi esistenti che alla realizzazione di nuovi servizi se strettamente correlati agli insediamenti residenziali esistenti e previsti dagli strumenti urbanistici.



Inoltre l'intervento dovrà altresì rispettare la disciplina prevista:

- dall'art. 44 Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, delle NTA del PTPR, che al comma 8, "*per le porzioni comprese nell'insediamento urbano storico e individuate nella tav. A come paesaggi dei parchi, ville e giardini stori, o come paesaggi dell'insediamento storico diffuso, (...) si applica la disciplina dei relativi paesaggi.*"
- dall'art 38 Protezione dei parche e delle riserve naturali, delle NTA del PTPR, che al comma I rimanda sia alla disciplina d'uso dei paesaggi, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi.

Considerazioni

Per quanto rilevato, si rappresenta che sotto il profilo urbanistico, l'intervento in oggetto è conforme con l'attuale destinazione d'uso dell'area come da previsione del PRG vigente (Attrezzature di servizio); tuttavia, si rappresenta che dalla documentazione prodotta, non risulta verificato il rispetto del dimensionamento previsto rispetto all'indice di edificabilità del lotto, pari a 2 mc/mq, e considerato che sullo stesso già insiste l'edificio esistente destinato scuola, si rimanda all'Amministrazione Comunale la dovuta verifica di conformità urbanistica e, nel caso di superamento degli indici previsti dal PRG vigente, il presente procedimento non potrà concludersi se non a seguito delle idonee e corrette procedure volte alla approvazione del progetto in variante urbanistica. Al riguardo, ove ne ricorrano le condizioni, potrà farsi ricorso alla procedura prevista all'art. 14 del d.P.R. 380/2001, oppure all'adozione di specifica variante secondo le vigenti normative (di cui DPR 327/1002 di competenza comunale).

Per quanto concerne il profilo paesaggistico, l'intervento risulta conforme alla disciplina dei paesaggi nel solo caso in cui l'opera sia ascrivibile agli interventi di urbanizzazione secondaria (*servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati*) secondo quanto disposto al P.to 2.3 della Tab B dell'art 30 delle NTA del PTPR. Ove, diversamente, l'opera rientri tra i *Servizi Pubblici Generali*, secondo quanto disposto al P.to 4.3.1 esso non risulterebbe conforme alle citate norme del PTPR.

Infine, nella documentazione prodotta risulta assente l'attestazione in materia di usi civici e nel caso in cui l'area dovesse risultarne gravata, dovranno essere osservate le disposizioni che disciplinano tale istituto.

Conclusioni

Per quanto sopra espresso, fatto salvo il parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio nonché dell'Ente Gestore del parco regionale, questa Direzione regionale nei limiti delle proprie competenze esprime ai sensi dell'art.146 comma 7 del d.lgs. 42/2004,

PARERE FAVOREVOLE

al progetto per la nuova costruzione della "*Palestra scuola Campi D'Annibale*", in via Campi D'Annibale nel Comune di Rocca di Papa, alle condizioni di seguito riportate, che dovranno risultare espressamente adempiute negli atti di conclusione del presente procedimento da parte della Amministrazione Comunale che:

- dovrà procedere alle necessarie verifiche sulla conformità urbanistica dell'intervento (con relativa attestazione di conformità) in riferimento al rispetto della capacità edificatoria



massima prevista dal PRG vigente, tenendo conto della volumetria complessiva generata dalla attuale volumetria insediata relativa alla scuola esistente alla quale si aggiunge la volumetria generata dalla proposta progettuale in esame;

- dovrà accertare e dichiarare che l'intervento rientri tra quelli di cui alla Tabella B comma 2.3 ⁽¹⁾ dell'art. 30 delle NTA del PTPR e non tra i *servizi pubblici generali* (comma 4.3 delle stesse NTA), pena l'inammissibilità dello stesso e l'inefficacia del presente parere.
- dovrà essere necessariamente verificata l'eventuale presenza di gravami di *uso civico* (art. 142 co. lett. "h" del Dlgs 42/2004) sulle aree di progetto e, l'eventuale presenza comporterà l'inefficacia del presente parere e la necessità di rilascio di un nuovo parere paesaggistico da parte della scrivente Direzione oltre che della verifica del rispetto della normativa di settore in materia di usi civici;

L'assenso al progetto non può riguardare la sanatoria di eventuali opere già realizzate in assenza di idoneo titolo abilitativo e in difformità da quello ottenuto previsti dalla vigente normativa urbanistica e edilizia. Si demanda pertanto, agli accertamenti di competenza comunale la verifica sulla conformità urbanistica e sulla legittimità di eventuali strutture esistenti e/o titoli rilasciati.

Il presente parere contribuisce alla formazione dell'autorizzazione paesaggistica all'esito della conferenza di servizi con il contributo del MiC; sono fatte salve le considerazioni di natura geotecnica e igienico-sanitaria espresse dagli uffici competenti.

Questo contributo è espresso in conformità alle disposizioni della DD n. G09052 del 03.07.2023, ed è trasmesso per conoscenza al Direttore della Direzione regionale per le Politiche Abitative e la Pianificazione Territoriale Paesistica e Urbanistica.

La Funzinaria

La Dirigente dell'Area

¹ interventi di urbanizzazione secondaria (servizi pubblici o di interesse pubblico realizzati anche da privati) (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.2)