

REPUBBLICA ITALIANA

# BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO

PARTE PRIMA - PARTE SECONDA

Roma, 10 dicembre 2004

Si pubblica normalmente il 10, 20 e 30 di ogni mese  
Reg. Min. Trib. Le. di Roma n. 559/196

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO LA PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 - 00147 ROMA

IL BOLLETTINO UFFICIALE si pubblica a Roma in due distinti fascicoli:

- 1) la Parte I (Atti della Regione) e la Parte II (Atti dello Stato e della U.E.)
- 2) la Parte III (Avvisi e concorsi)

## Modalità di abbonamento e punti vendita:

L'abbonamento ai fascicoli del Bollettino Ufficiale si effettua secondo le modalità e le condizioni specificate in appendice e mediante versamento dell'importo, esclusivamente sul c/c postale n. 42759001 intestato a Regione Lazio abbonamento annuale o semestrale alla Parte I e II; alla parte III; alle parti I, II e III al Bollettino Ufficiale. Per informazioni rivolgersi Tel. 06-51685371. Per informazioni sul Servizio Promulgazione e Pubblicazione rivolgersi al nr. Tel. 06-51685074-5076.

Il Bollettino Ufficiale della Regione Lazio è ora consultabile anche in via telematica tramite Internet accedendo al sito [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it)

Il Bollettino Ufficiale può essere visualizzato e/o stampato sia in forma testuale che grafica.

Gli utenti sono assistiti da un servizio di "help" telefonico (06-85084200).

Da Gennaio 2001 l'accesso alla consultazione del Bollettino in via telematica tramite INTERNET è gratuito al pubblico.

Si rinvia ugualmente all'appendice per le informazioni relative ai punti vendita dei fascicoli del Bollettino Ufficiale.

## Riproduzione anastatica

### PARTE I

#### ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

○ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 ottobre 2004, n. 993.

Legge regionale 3 settembre 2002, n. 30 e successive modifiche ed integrazioni, art. 12, comma 2. Approvazione dello Statuto dell'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica (A.T.E.R.) della provincia di Frosinone .....

Pag. 3

§ DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 ottobre 2004, n. 994.

Comune di Marino (RM). Variante generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 62 del 24 novembre 2000. Approvazione .....

» 35

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO  
oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL \_\_\_\_\_ 29 OTT. 2004

ADDI' 29 OTT. 2004

COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:  
NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILLI	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
.....OMISSIS

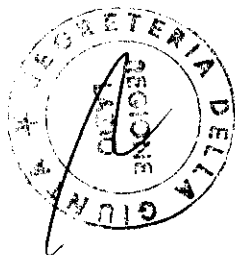
Storace - Gargano - Robilotta - Verzaschi

ASSENTI: \_\_\_\_\_

DELIBERAZIONE N. - 994 -

**OGGETTO:**

Comune di Marino (Rm). Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 62 del 24.11.2000. Approvazione.





994 23011.2004

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

Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 62 del 24.11.2000.

**Approvazione.**

## La Giunta Regionale

### Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa

**Vista** la legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

**Visto** il D.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8;

**Vista** la legge regionale 5 settembre 1972, n. 8;

**Vista** la legge regionale 12 giugno 1975, n.72;

**Visto** l'art. 16 della legge regionale 22 dicembre 1999, n. 38;

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

#### PREMESSO:

**Che** il Comune di Marino (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con DGRL n. 1057 del 21.03.1979;

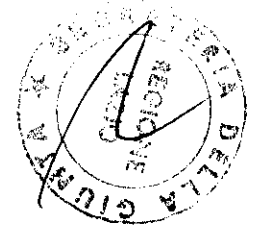
**Vista** la deliberazione consiliare n. 62 del 24.11.2000 con la quale il Comune di Marino (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G.;

**Atteso** che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 658 osservazioni nei termini e n. 14 fuori termine in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 1 del 20.03.2001;

**Che** direttamente alla Regione sono pervenute n. 71 osservazioni;

**Rilevato** che gli atti relativi alla Variante generale in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 44/1 reso nella seduta del 13.11.2003, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche ed integrazioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**Vista** la nota n. 35495 del 01.03.2004 con la quale il Direttore della Direzione regionale "Territorio ed Urbanistica" ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Marino (Rm) le modifiche ed integrazioni proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandola a





994 29 OTT. 2004

formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

**Vista** la delibera consiliare n. 25 del 31.05.2004, di "controdeduzioni alle prescrizioni del Comitato Tecnico Regionale", con la quale il Comune di Marino (Rm), nel condividere le modifiche introdotte d'ufficio, segnala alcune "precisazioni", meglio elencate nel deliberato stesso, a fronte delle quali si è ritenuto opportuno che il Comitato si esprimesse in merito;

**Viste** le valutazioni conclusive del Comitato Regionale per il Territorio, espresse nella seduta n. 72/bis del 21.10.2004, riportate in una relazione integrativa che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato B**, votata ed approvata all'unanimità che integra il voto del C.R.p.T. n. 44/1 reso nella seduta del 13.11.2003;

**Vista** la nota n.290191 del 20.10.2004 dell'Area Avvocatura e Consulenza della Direzione Regionale Organizzazione e Personale di risposta alla richiesta di chiarimenti formulata dalla Direzione Regionale Territorio e Urbanistica con nota n. 178329 del 14.10.2004;

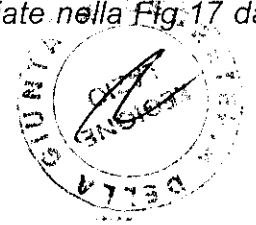
**Vista** la nota n. AM/164199 del 30.11.2001, con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione e Qualità dell'Ambiente - Servizio Geologico Regionale - ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art.13 L. 64/74, della L.R. 64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, alla Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Marino (Rm), con le prescrizioni integralmente riportate nel citato voto del C.R.p.T. n. 44/1;

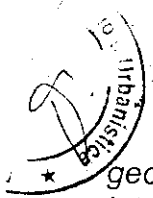
**Vista** la successiva nota n. 85145 del 26.05.2004, con la quale il Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile - Area "2°/08" - Difesa del Suolo e Servizio Geologico Regionale, pur confermando le limitazioni e prescrizioni contenute nel precedente parere n. AM/164199 del 30.11.2001, ne ha modificato e sostituito integralmente le prescrizioni di cui al capoverso 10:

*Nelle zone potenzialmente pericolose per concentrazioni elevate di Radon e/o Anidride Carbonica, aree campite in celeste dal geologo Zizi nella carta dell'idoneità territoriale (Tav. IT e bordata di rosso nell'allegato 8), dovranno essere effettuate nelle condizioni dello stato attuale e, successivamente, sul piano di imposta delle fondazioni di eventuali nuovi edifici, analisi sulle concentrazioni dei gas nel suolo. Qualora le concentrazioni rilevate nel suolo siano superiori: per il Rn a 60 Bq/l = 60.000 Bq/mc e/o per la CO2 fra il 2% e l'8%, dovranno essere messe in opera tecniche adeguate per limitare al massimo il passaggio dei gas dal suolo agli edifici attraverso le opere fondali, le tubazioni e il piano di calpestio al contatto con il suolo stesso. Le zone che evidenzino presenza di CO2 superiore all'8% prima o dopo gli scavi dovranno essere inibite a qualsiasi intervento edificatorio e non possono essere modificate nello stato dei luoghi, con il ripristino dello stesso nel caso di scavi effettuati.*

*Al fine di non turbare eccessivamente le condizioni di trasmigrazione dei gas nel suolo, nelle aree campite in celeste dal geologo Zizi nella carta dell'idoneità territoriale (Tav. IT e bordata di rosso nell'allegato 8), sono altresì vietati scavi per interrati ed altre opere oltre metri 3 di profondità dall'attuale quota del piano campagna, considerata nel punto più alto dell'intervento.*

*Nelle aree individuate con concentrazioni della CO2 superiori all'8% nella DGR 524/2001, è vietata qualsiasi modifica dello stato dei luoghi e pertanto le aree in varianti al PRG, F10 e D2 dettagliate della Fig.18 dal geologo Zizi, e D2 e F7 Ovest dettagliate nella Fig.17 dal*





994 29 OTT. 2004

9

geologo Zizi rientranti nell'area campita in celeste della Tav, IT, sono escluse da qualsiasi intervento edificatorio e non può essere modificato lo stato dei luoghi.

**Vista** la nota n. 5172 del 28.09.2002 con la quale il Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale – Area F – Servizio 1 - ha espresso parere favorevole alla suddetta proposta di Variante generale del Comune di Marino (Rm), con le condizioni integralmente riportate nel voto del C.R.p.T. n. 44/1;

**Vista** la nota n. 11963 del 31.04.2001 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Archeologica per il Lazio – ha formulato le proprie osservazioni e prescrizioni sulla variante in esame, integralmente riportate nel più volte citato voto del C.R.p.T. n. 44/1;

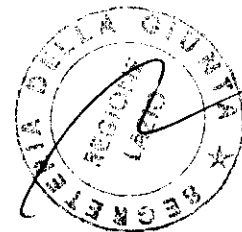
**Vista** la successiva nota n. 6818 del 26.05.2004 con la quale il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza Archeologica per il Lazio, oltre a confermare le osservazioni espresse nei confronti della variante generale al P.R.G. del Comune di Marino (Rm) con precedente nota n. 11963 del 31.07.01, ed evidenziare l'importanza archeologica dell'insediamento identificato con "Mugilla", ha rappresentato quanto segue:  
*Per il piano in questione questa Soprintendenza nella nota sopracitata (n.11963/01) ha prescritto la destinazione a zona F1 (inedificabilità assoluta), anziché C4 (espansione di edilizia residenziale e mista e complessi CT per residenza di tipo turistico).  
Per quanto riguarda la rimanente area valliva, sia a nord che a sud del pianoro, si prescrive che qualsiasi progetto preveda una fascia di rispetto attorno al pianoro e venga sottoposto all'attenzione di questa Soprintendenza, che esprimerà il proprio parere di competenza a seguito di indagini archeologiche mirate.  
Al Comune di Marino, che legge per conoscenza, si richiede di inserire le sopraccitate prescrizioni nelle norme del P.R.G.*

**Ritenuto** di condividere e fare propri sia il voto del Comitato Regionale per il Territorio n.44/1 del 13.11.2003, che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**, sia la relazione integrativa, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato B**, votata ed approvata all'unanimità dal Comitato Regionale per il Territorio nella seduta n. 72/bis del 21.10.2004, ad integrazione del citato voto n. 44/1 del 13.11.2003;

**Esperita** la procedura di concertazione con le parti sociali;

#### DELIBERA

1. Di approvare la variante generale al P.R.G. adottata dal Comune di Marino (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 24.11.2000:
  - con le modifiche e le integrazioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n. 44/1 del 13.11.2003 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;
  - con le precisazioni contenute nella relazione integrativa, che costituisce parte integrante della presente delibera quale **Allegato B**, votata ed approvata all'unanimità nella seduta n. 72/bis del 21.10.2004, ad integrazione del voto dello stesso C.R.p.T. n. 44/1 del 13.11.2003 ;





994 11.11.2004

9

- in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Centro 2B.5 nell'Allegato A, nell'Allegato B e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione n.62 del 24.11.2000:

• Tav. A	Relazione bilancio economico-finanziario	
• Tav. B	Norme Tecniche di Attuazione	
• Tav. 0	Quadro d'unione	1:10000
• Tav. 1/A	Tavola fondamentale di P.R.G.	1: 5000
• Tav. 1/B	Tavola fondamentale di P.R.G.	1: 5000
• Tav. 1/C	Tavola fondamentale di P.R.G.	1: 5000
• Tav. 1/D	Tavola fondamentale di P.R.G.	1: 5000
• Tav. 2	Principali previsioni sulla viabilità	1:10000
• Tav. 3	Zone omogenee A e B – servizi attuali principali fronti e zone commerciali	1:10000
• Tav. 4	Vincoli presenti sul territorio comunale	1:10000
• Tav. 5	Proprietà comunali	1:10000

e nel parere n. AM/164199 del 30.11.2001, del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione e Qualità dell'Ambiente – Servizio Geologico Regionale, contenente n.9 allegati.

3. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;

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



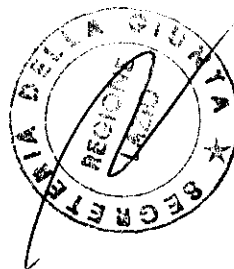
"Allegato A.doc"



"Allegato B.doc"

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI  
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

2 - NOV. 2004





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Comitato Regionale per il Territorio



ALLEG. alla DELIB. N. 994  
DEL 29 OTT. 2004

ALLEGATO B

## Valutazioni conclusive sul Voto 44/1 del 13 Novembre 2003 Seduta n. 72/bis del 21 Ottobre 2004

OGGETTO: Comune di MARINO (RM)  
Variante Generale al P.R.G. –  
Deliberazione Consiliare n. 62 del 24.11.2000

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO  
*(Arch. Paolo Cavallanti)*

### IL COMITATO

Sentita la Commissione Relatrice costituita dall'arch. Demetrio Carini e dall'arch. Orazio Campo sulle valutazioni conclusive

### PREMESSA

L'A.C. di Marino, con Deliberazione consiliare n. 62 del 24.11.2000 ha adottato la Variante Generale al P.R.G.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20.03.2001, l'A.C. ha controdedotto le osservazioni presentate.

Con Voto n. 44/1, il Comitato Regionale per il Territorio, nella Seduta del 13.11.2003, ha ritenuto meritevole di approvazione la Variante in questione.

Con nota n. 35495 del 01.04.2004, il citato Voto è stato trasmesso all'A.C. per le necessarie controdeduzioni.

Con nota n. 89108 del 03.06.2004, l'A.C. ha trasmesso alla Regione copia della Deliberazione consiliare n. 25 del 31.05.2004 avente per oggetto: "Variante al P.R.G. – Controdeduzioni alle prescrizioni del Comitato Tecnico Regionale".

Con nota n. 85427 del 26.05.2004, l'A.C., nel prendere atto del parere favorevole espresso dal C.R.T., con riferimento all'art. 3 della L. 765/67, ha comunicato che il Consiglio Comunale, nella Seduta del 24.05.2004 "ha ritenuto che occorrono centottanta giorni per approfondire le modifiche apportate dal Comitato Regionale per il Territorio".

Con nota, stesso protocollo, del 28.05.2004, la Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica in risposta a quanto richiesto ha rappresentato all'A.C. (...) ... si rammenta che l'art. 10 della L. 1150/42, modificato dall'art. 3 della L. 765/67 come recepito dall'art. 15 della L.R. n. 43/77, non prevede alcuna deroga del termine perentorio, fissato in giorni 90 (novanta), entro cui l'Amministrazione Comunale debba provvedere ad adottare le controdeduzioni al Voto regionale (...).

Con nota n. 89108 del 03.06.2004, l'A.C. ha trasmesso copia della citata Deliberazione n. 25 adottata dal Consiglio Comunale il 31.05.2004.



Il contenuto di tale Deliberazione è stato esaminato dal C.R.T. nella seduta del 15.07.2004. Il consesso ha ritenuto (...) di rinviare l'esame in argomento, al fine di richiedere ulteriori chiarimenti e precisazioni in merito all'atto adottato dal Comune (...).

## CONSIDERAZIONI

### Deliberazione consiliare n. 25/04

Innanzitutto, circa il contenuto della citata Deliberazione consiliare occorre rilevare quanto segue.

Nella premessa della stessa, fra l'altro si riporta:

(...)

- a) *Il dimensionamento della Variante non è stato valutato secondo quanto indicato all'art. 4 della Legge Regionale n. 72/75;*
- b) *I dati anagrafici e statistici presi a riferimento per il dimensionamento abitativo, indicati nella pagina 5 della relazione istruttoria sono errati, non corrispondono al reale incremento demografico registrato negli ultimi venti anni;  
Dal complesso delle superfici edificabili proposte nell'articolato zonizzativo risulta che gli incrementi abitativi superano il massimo ammesso di cui all'articolo 4 L.R. 12/06/1975 n. 72 degli abitanti residenti alla data di redazione della Variante Generale.*
- c) *Nella previsione zonizzativa della Variante non risulta soddisfatto il rapporto tra edilizia pubblica e privata, diversamente da quanto affermato a pag. 6 punto 2.2 della relazione istruttoria;*
- d) *Da una attenta verifica dell'articolato zonizzativo nella zona di completamento B e dalla correlata normativa deriva che gli indici fondiari stabiliti risultano notevolmente superiori a quelli deducibili dall'applicazione dell'indice comprensoriale prefissato. Tale da determinare insediamenti abitativi superiori al 60% circa di quelli prescritti per le stesse densità: in particolare per le località di Santa Maria delle Mole, Cava dei selci, Frattocchie;*
- e) *L'istruttoria relativa alla compatibilità paesistica delle previsioni della variante Generale risulta in alcuni casi errata e parziale: a pag. 27 da zona 3 a zona 4 a pag 33 da zona ma6/6 a zona ma4 a pag. 39 da zona 7/1 a 7/4.  
E' stata esclusa dall'istruttoria tutta la zona a valle del Vincolo Paesistico che ancorché tale vincolo non sia cogente, tuttavia le previsioni contenute nelle N.T.A del p.T.P. n. 9 in questo caso assumono il valore di orientamento da adottarsi in sede di formazione e/o adeguamento degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, classificando tale aree come zone MA3, MA5 ( zone agricole con rilevante valore paesaggistico e ambientale – zone debolmente compromesse).*





# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

*L'area si trova al confine con il Comune di Roma, attraversata dalla FF.SS. Roma Velletri arriva fino alla Statale Nettunense.*

*Rilevato che tutta l'area rappresenta in un contesto più ampio la naturale continuazione della campagna Romana, non giustifica la previsione di una serie di nuclei industriali e assimilati per una superficie di circa 80 Ha, per altro non suffragata da attenta documentazione dei reali fabbisogni delle destinazioni d'uso previste, né da previsioni contenute da altri strumenti di pianificazione al livello regionale, né è sostenibile la previsione di aree per residenze temporanee tenuto conto della unitarietà vasta delle proprietà fondiarie esistenti.*

- f) *risulta errata in più parti la comparazione fatta in sede istruttoria tra le previsioni della variante Generale al P.R.G. con le destinazioni del P.R.G. vigente. Riguardo particolarmente alla zona agricola E2 del vigente P.R.G.;*

## **Considerato**

*Che le modifiche introdotte rendono ancora più problematico e irreversibile lo squilibrio dei paesi insediativi tra centro storico e le altre località.*

*Che le modifiche apportate sono condivisibili, in alcuni casi però vanno ulteriormente precisate;*

*Che le prescrizioni fatte quali la inclusione delle perimetrazioni e varianti speciali già adottate devono essere armonizzate con il territorio e l'organismo urbano circostante;*

*Che la incompatibilità paesistica rilevata per la gran parte delle previsioni urbanistiche riferite a Marino centro contenute nella Variante di fatto inibiscono qualsiasi tipo di sviluppo e di tutela attiva del territorio nel suo complesso;*

*Che la totale riformulazione dell'Articolo 34 delle N.T.A. relativa alla zona agricola ne impone la totale rielaborazione zonizzativa e normativa;*

*(...)*

*La Delibera conclude con la seguente declaratoria:*

*(...)*

- 1. Di dare atto che la presente Deliberazione costituisce indirizzo per le controdeduzioni e per la rivisitazione della Variante generale al P.R.G. secondo quanto stabilirà l'Ufficio di Piano appositamente costituito dall'Amministrazione Comunale;*
- 2. In conseguenza di elaborare ad integrazione una Variante di Salvaguardia che valorizzi le aree agricole in special modo i vigneti, che vanno perimetrali e le aree di pregio paesistico, valutando attentamente alcune destinazioni improprie e pericolose, in aree che sono adiacenti o all'interno di perimetrazioni adottate dai parchi regionali: Divino Amore – Negrone – Tudini, località Mugilla, Bosco Fermentano, Appia Antica – compromettendo irreversibilmente uno sviluppo economico basato sul turismo;*



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

3. *Correggere alcuni errori di indicazioni attuativi che non corrispondono all'applicazione dei parametri di densità comprensoriale, come avverrebbe nelle zone B di Santa Maria delle Mole e di rivedere quindi le densità stesse mediante gli strumenti di PUA per arrivare a forme di edilizia convenzionata;*
4. *Di prestare la massima attenzione a tutte le possibilità del recupero e della valorizzazione storica, culturale del centro storico di Marino e delle zone archeologiche dell'Appia Antica;*
5. *Di provvedere al recupero dei nuclei abusivi con l'approvazione delle perimetrazioni attraverso strumenti attuativi previsti dalle normative urbanistiche vigenti;*
6. *Di attivare una rapida definizione e realizzazione delle aree di edilizia pubblica e popolare già in itinere da tempo (PEEP), nonché la realizzazione della zona artigianale già prevista dal PRG vigente nell'area del Divino Amore, già attualmente sospesa (PIP) limitrofa al Gotto d'Oro.(...)*

## PRECISAZIONI

La Delibera contiene, spillata irrualmente, una proposta di deliberazione a firma del tecnico comunale e del responsabile della Ragioneria, il cui contenuto, più di dettaglio rispetto a quanto sopra riportato, non è stato poi trasferito nella stessa Delibera approvata dal C.C. n. 25/04.

E' di tutta evidenza che nelle premesse della Deliberazione consiliare, l'A.C. attribuisca al Voto regionale questioni che invece scaturiscono dai dati, dai parametri e dagli elaborati che costituiscono la variante generale in esame, predisposti, adottati e trasmessi dall'A.C. stessa alla Regione per la successiva istruttoria.

Che quanto segnalato attiene agli aspetti fondanti (dimensionamento, parametri edilizi, ecc.) delle scelte urbanistiche su cui è basata la Variante, compiute dal Comune nell'ambito della propria autonomia pianificatoria e di indirizzo del territorio, che la normativa sia nazionale che regionale garantisce e tutela.

Di fatto, la Delibera comunale n. 25 contiene una elencazione di intenti, costituisce, come riporta la Delibera stessa, atto di indirizzo per la rivisitazione del Piano, attraverso l'elaborazione di una Variante di salvaguardia con l'intento di attivare procedure già segnalate nel Voto regionale (adozione della Variante speciale) a cui l'A.C. stessa non ha dato corso nei termini previsti.

L'A.C. si è quindi limitata ad elencare un programma di lavori (...) *secondo quanto stabilirà l'Ufficio di Piano appositamente costituito (...)*, evitando di controdedurre, se non in maniera generica, alle modifiche d'Ufficio intervenute con il Voto regionale .



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

Comunque, al fine di dare efficacia all'azione amministrativa, pur in carenza di una chiara manifestazione di volontà comunale ed in applicazione del citato art. 15 della L.R. n. 43/77, occorre giungere alla conclusione "dell'atto complesso" in esame, al fine di dotare il Comune di un nuovo strumento urbanistico, capace di promuovere lo sviluppo sociale ed economico del territorio e della popolazione interessata.

L'A.C. può, in qualsiasi momento, ove intervenute necessità lo impongano, addivenire alla decisione di modificare lo stesso strumento urbanistico, se questo naturalmente fosse ritenuto non più rispondente o idoneo agli obiettivi della pianificazione e dello sviluppo sostenibile del territorio del Comune di Marino e alla sua tutela; cosa che a tutt'oggi non risulta verificatasi.

## VOTO REGIONALE

Per quanto riguarda il Voto regionale n. 44/1 del 13.11.2003, si rappresenta a parziale chiarimento, a seguito d'intervenuti accertamenti ed approfondimenti, quanto segue.

A pag. 98, la parte in grassetto, al punto 1) riporta quanto stabilito dal C.R.T. in merito agli ambiti in cui il Parco dell'Appia Antica, propone l'ampliamento dei perimetri.

(...)

- 1) *di condividere le previsioni proposte dal Comune negli ambiti in cui il Parco dell'Appia Antica propone l'ampliamento dei perimetri, ma, nel contempo, di sospendere la valutazione sull'efficacia delle misure di salvaguardia di natura urbanistica, in attesa di ricevere, al riguardo, parere degli Uffici giuridico-legislativi dell'Amministrazione Regionale, che saranno tempestivamente interpellati dalla Direzione Regionale, la quale curerà di garantire il pronunciamento, prima dell'esame definitivo della Variante generale al P.R.G., anche in attesa di eventuali concertazioni fra Comune e Parco;*

(...)

Al riguardo, a pag. 98, il Voto richiama il parere del Dipartimento Affari Strategici ed Istituzionali e della Presidenza prot. n. 13025 del 12.02.2002, riferito, per analogia, al Parco Regionale dei Castelli Romani.

In sostanza questo primo parere ritiene che per le aree previste in ampliamento del Piano d'assetto del Parco adottato, siano applicabili le previsioni dei Piani Paesistici (se naturalmente le stesse risultino vincolate paesaggisticamente) nonché soggette ai Piani Territoriali o Urbanistici ed agli altri strumenti di pianificazione menzionati all'art. 12, comma 2°) della legge 349/91, fino all'approvazione del Piano d'assetto del Parco.

Tale parere è stato rettificato dallo stesso Dipartimento Affari Strategici ed Istituzionali e della Presidenza con nota n. 4710 del 23.05.2002 a seguito dell'intervenuta sentenza del T.A.R. Lazio, Sez. I, n. 49/2000.



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO  
*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*  
*Comitato Regionale per il Territorio*

La sentenza stabilisce fra l'altro:

(...)

*Le norme di salvaguardia fissate nella legge istitutiva del Parco, nella specie introdotte dall'art. 49 del Regolamento adottato - tranne differenze minime irrilevanti nella specie - si applicano, pertanto, non solo alle aree comprese nel perimetro provvisorio, ma anche a quelle inserite nel perimetro definitivo, poiché la sua definizione trae legittimazione dall'esercizio di un potere delegato dallo stesso legislatore regionale.*

(...)

Fra l'altro, con nota n. 17832 del 14.10.2004, il Dipartimento Territorio Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica ha richiesto alla Direzione Ambiente e Protezione Civile, Direzione Regionale Affari Giuridici e Legislativi, Avvocatura Regionale, specifico parere in merito alla questione sopra citata.

In relazione a quanto rappresentato, il richiamato riferimento di pag. 98 al parere n. 13025/02 del Dipartimento Affari Strategici ed Istituzionali è sostituito dalla seguente frase:

- Al riguardo, in relazione alla intervenuta sentenza del T.A.R. Lazio, Sez. I, n. 49/2000, tutte le previsioni urbanistiche di tipo edificatorio ricadenti nell'ambito previsto in ampliamento contenute nella Variante Generale o intervenute a seguito dell'accoglimento delle osservazioni da parte del Comune o da parte della Regione, risultano "sospese" in quanto in contrasto con le misure di salvaguardia previste dall'art. 8 della L.R. 29/97.

Relativamente al secondo punto di pag. 98 del Voto, approvato dal C.R.T riguardante gli ambiti dei nuclei spontaneamente sorti:

(...)

*Di sottoporre tutti gli ambiti dei nuclei spontaneamente sorti e già perimetrali dal Comune, ad apposita variante speciale, ai sensi della L.R. 28/80, nelle more della Deliberazione di controdeduzione della Variante generale al P.R.G.; tale Variante può tenere conto, per il suo dimensionamento, degli eventuali pesi insediativi derivanti dagli stralci intervenuti, a seguito dei rilevati contrasti con il P.T.P. vigente.*

(...)

L'A.C., come già precedentemente riportato non ha provveduto in tal senso; la stessa ha approvato, con Deliberazione n. 22 del 25.02.1999, specifica perimetrazione che ha consentito, ai fini istruttori, la verifica della compatibilità paesistica per le zone



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Comitato Regionale per il Territorio*

vincolate, di cui la specifica normativa del P.T.P. n. 9 ne consente il recupero anche sotto gli aspetti ambientali ormai compromessi.

Non risulta che a seguito dell'avvenuta perimetrazione sia stata predisposta la Variante speciale per il recupero urbanistico dei nuclei perimetrati.

L'adozione della Variante speciale, ai sensi della L.R. n. 28/80 e dell'intervenuta modifica della L.R. n.7/2004, supportata dalla verifica del dimensionamento (cfr. "tale variante può tener conto, per il suo dimensionamento degli eventuali pesi insediativi derivanti dagli stralci intervenuti, a seguito dei rilevanti contrasti con il P.T.P. vigente), potrà comunque essere adottata, da parte dell'A.C., anche successivamente all'avvenuta approvazione della Variante generale in esame.

## ZONE B

Occorre, infine, approfondire un aspetto, segnalato dagli Uffici Tecnici Comunali con nota alla Regione e contenuto nella richiamata Delibera consiliare n. 25/04, relativo all'applicazione degli indici nelle zone "B" in S. Maria delle Mole e Marino Centro.

In particolare per le zone B1 coincidenti con le zone B2 e per le zone B3 si rilevano discrepanze fra la densità territoriale riportata nelle norme tecniche ed i relativi indici edificatori introdotti con la variante in esame, tenuto conto, peraltro, della riduzione da 20,00 mq a 9,00 mq della superficie a standard, da reperire in sede di redazione dei P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi).

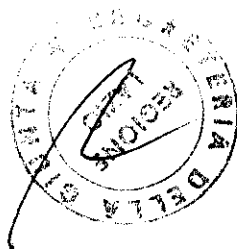
Al riguardo, per l'attuazione delle stesse dovrà applicarsi il procedimento di calcolo di cui alla Tab. "A" delle N.T.A. vigenti, tenendo conto dello standard minimo di 9,00 mq/ab attraverso il quale si determinerà l'indice fondiario medio del comparto.

L'A.C., nelle aree ove tale superficie non fosse reperibile, valuterà l'opportunità di consentire che lo scomputo di tali oneri possa avvenire attraverso monetizzazione degli stessi, fino al raggiungimento dello standard minimo prescritto.

In ultimo, si rappresenta la nota della Soprintendenza per i Beni Archeologici, intervenuta in data 26.05.2004, prot. n. 6818, successivamente al Voto n. 44/1 del 13.11.2003, relativa alle specifiche modalità attuative dell'area archeologica di "Mugilla".

IL SEGRETARIO DEL C.R.P.T.  
F.TO arch. *Lucio Zoppini*

IL VICE PRESIDENTE DEL C.R.P.T.  
F.TO arch. *Antonino Bianco*



ALLEG. alla DELIB. N. 994  
DEL 29 OTT. 2004

01 MAR. 2004

**Allegato A**

**Voto n. 44/1**  
**Seduta del 13/11/2003**

IL DIRIGENTE DELL'AREA 13 D  
(Arch. Lucia Ravallini)

**OGGETTO:** Comune di Marino (RM)  
Variante Generale al P.R.G.  
Deliberazione del C.C. n. 62 del 24.11.2000 – L. 1150/42

### **IL COMITATO**

Sentita la Commissione Relatrice costituita dall'arch. Demetrio Carini e dall'arch. Orazio Campo che ha predisposto l'istruttoria:

#### **PREMESSO**

Il Comune di Marino è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1057 del 21 marzo 1979.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 24.11.2000 l'A.C. ha adottato la Variante Generale al P.R.G.

A seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati, sono state presentate n. 658 osservazioni pervenute nei termini e n. 14 fuori termine.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 20.03.2001, sono state controdedotte le osservazioni alla Variante Generale al P.R.G.

Con nota n. AM/164199 del 30.11.01, l'Assessorato Regionale all'Ambiente ha espresso il parere ai sensi dell'art. 13 della legge n. 64/74.

Con nota n. 5172 del 28.09.01, l'Assessorato Regionale Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale ha prodotto in materia di usi civici l'attestazione prevista dall'art. 3 della legge regionale n. 1 del 03.01.86.

#### **1.1 ITER AMMINISTRATIVO DI APPROVAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE**

Con sentenza n. 873/02, il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio, Sez. II bis, si è definitivamente pronunciato sui ricorsi n. 3048/2001, n. 3050/2001 e n. 3051/2001, avanzati da soggetti interessati, nonché ha dichiarato inammissibile l'intervento dell'Ente Parco Regionale dei Castelli Romani, annullando la deliberazione

del Consiglio Comunale del Comune di Marino n. 62 del 24.11.2000 di adozione della variante generale in esame.

Con successiva sentenza n. 6016 del 14.11.2002, il Consiglio di Stato, su ricorso in appello proposto dal Comune di Marino contro la sentenza del TAR, sopra citata, si è così pronunciato:

(...)

*Avverso la anzidetta sentenza il Comune di Marino ha interposto appello deducendo i seguenti motivi di gravame:*

- 1) *carezza di interesse, in capo ai ricorrenti, ad impugnare la deliberazione di adozione della variante al P.R.G.; sotto i seguenti profili:*
  - *in quanto la variante adottata non è in alcuna misura suscettibile di applicazione immediata, sino alla definitiva approvazione da parte della Regione;*
  - *in quanto la sua efficacia sarebbe condizionata alla approvazione di un Piano particolareggiato;*
  - *in quanto i ricorrenti in primo grado hanno omissso di impugnare la delibera consiliare (delibera 10.7.2000, n. 53) che aveva sospeso la adozione della variante speciale in vista di una "rivisitazione" urbanistica della area;*
  - *infine in quanto la zonizzazione disposta con la variante al P.R.G. non si configura come lesiva delle posizioni giuridiche dei ricorrenti, atteggiandosi invece come intervento migliorativo della situazione urbanistica generale;*

2) *erroneità della statuizione del T.A.R. in ordine al ritenuto vizio di motivazione della delibera impugnata; alla ritenuta tardività del parere espresso dal Genio Civile ai sensi dell'art. 13 L. n. 64/1974; alla ritenuta omessa valutazione della incidenza del Piano Territoriale Paesistico sulle previsioni della variante al P.R.G..*

*Si sono costituiti nel giudizio di appello i ricorrenti in primo grado i quali hanno contestato la fondatezza di tutti i motivi prospettati nell'atto di appello del Comune ed hanno altresì riproposto le censure dedotte in primo grado, anche quelle dichiarate assorbite.*

*Si è poi costituito in giudizio l'Ente Parco regionale dei Castelli Romani che ha contestato la statuizione della sentenza appellata, relativamente alla dichiarata inammissibilità dell'intervento "ad adiuvandum" esperito dallo stesso ente.*

## **DIRITTO**

*E' fondato il motivo di gravame con il quale l'appellante Comune deduce la inammissibilità della impugnativa della adozione della variante, nell'assunto che questa non sarebbe immediatamente lesiva degli interessi dei ricorrenti in primo grado.*

*Al riguardo va anzitutto richiamata la nota decisione della Adunanza Plenaria n. 1 del 1983 secondo la quale "un piano regolatore generale, una volta adottato, nella misura in cui è suscettibile di applicazione (mediante le misure di salvaguardia o negli altri modi consentiti dalla legge) è immediatamente lesivo e direttamente impugnabile...".*

*Condizione per la immediata impugnabilità della adozione del P.R.G., o di una sua variante, è dunque – nella prospettazione della A.P. – che il ricorrente possa subire una lesione dalle previsioni oggetto della delibera di adozione.*

Su tale principio la giurisprudenza di questo Consesso si è sempre mostrata concorde, avendo più volte ribadito che la delibera di adozione del P.R.G. (o di una sua variante) può formare oggetto di immediata impugnazione quando da essa consegue l'eliminazione o la limitazione dello "ius aedificandi" in forza delle previsioni vincolistiche in essa racchiuse (cfr. in tal senso tra le altre Cons. St. IV 19 ottobre 1994, n. 819; IV 10 settembre 1996, n. 1028; IV 21 giugno 2001, n. 3341).

Senonché nella fattispecie in esame alcuna lesione può derivare ai ricorrenti in primo grado dalla "variante generale" al P.R.G. adottata dal Comune di Marino con la delibera consiliare 24.11.2000, n. 62.

Essi hanno contestato in via giurisdizionale la variante anzidetta in qualità di proprietari di taluni nuclei abusivi di immobili, già perimetrati con apposita delibera, e di seguito fatti oggetto di una "variante speciale" adottata on delibera consiliare 18.2.2000, n. 13, adducendo che quest'ultima – posta nel nulla dalla successiva variante generale" – sarebbe stata più vantaggiosa; ma ciò non in quanto la "variante generale" contenga prescrizioni più restrittive in funzione della "sanatoria" egli insediamenti abusivi (ex art. 29 e segg. L. n. 47/1985). Anzi, secondo quanto rilevato dalla difesa del Comune (senza ricevere smentita da parte avversa), la zonizzazione disposta con la variante generale al P.R.G. prevedrebbe essenzialmente – in sede di recupero della edilizia abusiva presente sul territorio – "la costruzione di tre poli attrattori multifunzionali, con sostanziose cubature da realizzare".

Ciò posto, è del tutto evidente che siffatte prescrizioni, in quanto non limitative dello "ius aedificandi" dei ricorrenti in primo grado, non sono suscettibili di applicazione immediata mediante le misure di salvaguardia, né sono in alcun altro modo immediatamente lesive degli interessi urbanistici fatti valere dagli stessi ricorrenti.

L'appello proposto dal Comune di Marino va pertanto accolto per il profilo ora esaminato e per l'effetto va dichiarata la inammissibilità del ricorso di primo grado.

Resta in tal modo assorbita la questione della ammissibilità dell' "intervento ad adiuvandum" esperito nel giudizio di primo grado dall'Ente Parco regionale dei Castelli Romani, che la sentenza appellata aveva risolto in senso negativo, e che è stata riproposta dallo stesso Ente in sede di appello.

Sussistono giusti motivi per compensare integralmente le spese di lite tra tutte le parti in causa.

#### **P.Q.M.**

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, Sezione Sesta, accoglie il ricorso in epigrafe indicato nei sensi e per gli effetti di cui in motivazione.

(...)

A seguito di tale sentenza, che ha definito il giudizio in sede di ricorso giurisdizionale di secondo grado, la variante generale ha potuto proseguire il suo iter amministrativo.



## 1.2 ELENCO ATTI AMMINISTRATIVI

La Variante Generale al P.R.G. del Comune di Marino, pervenuta il 06.12.2001, prot. n. 164821, si compone dei seguenti atti ed elaborati:

1. Domanda di approvazione;
2. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 24.11.2000 per l'adozione della Variante Generale al P.R.G. completa degli estremi di pubblicazione;
3. Avviso di deposito e pubblicazione della Variante Generale al P.R.G. in data 01.12.2000 all'Albo Pretorio e relativo manifesto con attestazione di avvenuta pubblicazione dal 01.12.2000 al 30.12.2000;
4. Foglio degli annunci legali della Provincia di Roma n. 96 del 01.12.2000 sul quale è stato pubblicato l'avviso di deposito;
5. Estratto dei quotidiani il Tempo, il Foglio, il Giornale, Nuovo Oggi Castelli edizione dei Castelli Romani del 01.12.2000;
6. Certificato di avvenuto deposito degli atti progettuali in libera visione del pubblico con l'indicazione dei relativi estremi e delle osservazioni pervenute;
7. Certificato dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito in luoghi pubblici e di pubblica frequenza;
8. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20.03.2001 di controdeduzioni alle Osservazioni alla Variante Generale al P.R.G. completa degli estremi di pubblicazione;
9. Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 20.03.2001 di controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione del progetto di Variante Generale al P.R.G., con gli estremi dell'avvenuta pubblicazione, ed allegate planimetrie di individuazione delle osservazioni;
10. Osservazioni: n. 658 pervenute nei termini, n. 14 fuori termine e n.11 osservazioni pervenute successivamente alla data della deliberazione di Consiglio Comunale di controdeduzione.

## 1.3 ELENCO ELABORATI GRAFICI E TECNICI

Gli elaborati tecnici della Variante Generale al P.R.G., allegati alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 24.11.2000, così composti:

- Tav. A Relazione bilancio economico-finanziario
- Tav. B Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 0 Quadro d'unione 1:10000
- Tav. 1/A Tavola fondamentale di P.R.G. 1: 5000
- Tav. 1/B Tavola fondamentale di P.R.G. 1:5000
- Tav. 1/C Tavola fondamentale di P.R.G. 1:5000
- Tav. 1/D Tavola fondamentale di P.R.G. 1:5000
- Tav. 2 Principali previsioni sulla viabilità 1:10000
- Tav. 3 Zone omogenee A e B – sezioni attuali principali fronti e zone del territorio 1:10000

- Tav. 4 Vincoli presenti sul territorio comunale 1:10000
- Tav. 5 Proprietà comunali 1:10000

Dalla relazione che accompagna la variante generale al P.R.G. si desumono i seguenti dati:

## 2. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Dalla Relazione che accompagna la variante generale si desumono i seguenti dati.

La variante prevede un incremento del 30% rispetto ai 40.000 abitanti stimati tra i residenti e i presenti sul territorio.

L'incremento è suddiviso in 60% per l'edilizia privata ed il 40% per interventi di edilizia residenziale pubblica.

Il vigente P.R.G. è stato redatto prevedendo nel decennio 76-86 – periodo preso a base per il dimensionamento – un incremento rispetto agli abitanti rilevati al '75 pari a 29.700, di 13.700 abitanti.

La variante in esame ha analizzato i dati contenuti nel 1° P.P.A, il quale prevedeva, in relazione allo stato di attuazione del P.R.G. vigente, al gennaio 1982 una capacità insediativa del piano di 6.414 abitanti, al settembre 1985, tale capacità era scesa a 5.401 abitanti, ed a seguito della redazione di Piani Particolareggiati Esecutivi risultavano ancora insediabili 4.600 abitanti.

Da tale analisi emerge che tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90, il piano vigente poteva ritenersi sostanzialmente saturo nelle frazioni.

La consistenza attuale della popolazione residente e presente nel territorio risulta di 40.600 abitanti, costituita da 36.057 abitanti ai quali si aggiungono 4.540 abitanti presenti ma non residenti, localizzati in parte nell'edilizia abusiva, ed in parte nelle ville esistenti prima del '67, sorte come residenze temporanee e poi trasformatesi in residenze stabili.

L'incremento previsto dalla variante in esame è pari ad 11.813 abitanti, pari al 29,09% della popolazione residente che risulta inferiore al 30% previsto dalla L.R. n. 72/75.

Riassumendo si avrà il seguente quadro:

▪ abitanti residenti e non residenti alla data del giugno 2000 .....	40.600	
▪ abitanti già previsti nel P.E.E.P. in variante al P.R.G. vigente .....	1.341	} 11.813 < 30% 40.600 ab.
▪ abitanti da insediare zone di completamento ed espansione) .....	10.472	
<b>TOTALE ABITANTI INSEDIATI ED INSEDIABILI</b>	<b>52.413</b>	

**2.1. INCREMENTI ABITATIVI PREVISTI DALLA VARIANTE GENERALE**

<b>ZONE B - C</b>	<b>ABITANTI</b>	
Marino Centro	1.341	P.E.E.P.
	4.281	
<i><b>Totale parziale</b></i>	<b>5.622</b>	
Santa Maria delle Mole -- Frattocchie	4.247	
Cave dei Selci -- Sassone	540	
Campo Fattore	444	
Castelluccia -- Fontana Sala	185	
Due Santi	63	
<i><b>Totale</b></i>	<b>11.101</b>	
<b>ZONE D - E3 - F</b>	712	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>11.813</b>	Pari al 29,09% di 40.600 ab.

**2.2 RIEPILOGO**

<b>ZONE</b>	<b>N. ABITANTI</b>	<b>TIPO DI INTERVENTO</b>
<b>B</b> - zone di completamento	5.781	Edilizia Privata
<b>C</b> - zone edificate o parzialmente edificate	1.341	P.E.E.P
	5.230	Edilizia Privata
<b>D</b> - zone artigianali, industriali commerciali ed assimilate	391	
<b>E3</b> - zone agricole	250	
<b>F</b> - zone a servizi pubblici e servizi privati	71	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>11.813</b>	

**2.3 SUPERFICI PER GLI STANDARD SUDDIVISE PER Z.T.O.**

<b>ZONE</b>	<b>AREE DA CEDERE ALL'A.C.</b>	<i>Secondo le previsioni della variante in incremento</i>
<b>B</b>	38.781	
<b>C</b>	119.701	
<b>D</b>	322.000	
<b>F</b>	234.258	
<i>TOTALE PARZIALE</i>	<i>714.740</i>	<i>Situazione attuale secondo il P.R.G. vigente</i>
P.R.G. VIGENTE	377.380	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>1.092.120 MQ</b>	

**2.4 VERIFICA STANDARD**

<b>STATO ATTUALE</b>		<b>PREVISIONE DELLA VARIANTE</b>	
Abitanti Attuali	Aree Uso Pubblico previste nel P.R.G.	Abitanti al 2010	Aree Uso Pubblico
40.600	377.380	52.413	1.092.120
Rapporto mq/ab = 9,29		Rapporto mq/ab = 20,83	

La variante generale prevede complessivamente 1.092.120 mq di aree destinate a servizi pubblici corrispondente in media a 20,83 mq/ab, con un'eccedenza di superficie rispetto ai minimi di legge stabiliti dal D.M. 1444/68 di 148.686 mq.

In relazione ai servizi pubblici esistenti, la cui superficie ammonta a 377.380 mq la variante prevede un incremento di 714.740 mq per un totale di 1.092.120 mq.

Risulta, pertanto, ampiamente soddisfatta la verifica dello standard minimo previsto per legge.

### 3. USI CIVICI

Con nota prot. n. 5172 del 28.09.2001, l'Assessorato all'Agricoltura – Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale, ha formulato il proprio parere favorevole ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/86, relativo agli usi civici.

Da tale parere è emerso che:

*(...) ... dalle risultanze dell'analisi del territorio redatta dal Perito demaniale Geom. Pietro Barletta ed approvata dal Comune di Marino.... è emerso che i terreni aventi destinazioni di Piano Regolatore Generale a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale, industriale o per servizi, risultano di natura privata, liberi da diritti civici, .... (...)*

Il parere citato così prosegue:

*(...) Le prescrizioni riportate sia nel P.T.P. relativamente ai diritti civici sia nell'art. 2, comma 1, punto 4 della L.R. n. 1/86, trovano applicazione in quanto in assenza di un provvedimento definitivo di chiusura nelle operazioni demaniali, a salvaguardia dell'eventuale esistenza di usi civici che dovesse emergere a seguito della redazione di una istruttoria demaniale, si impone l'inserimento d'ufficio di un articolo, nel testo delle N.T.A. della variante di cui trattasi; .... (...)*

Ed infine, il parere conclude:

*(...) esprime PARERE FAVOREVOLE alla proposta di Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Marino (RM), a condizione che:*

- *sia inserito d'ufficio nel testo delle N.T.A. il seguente articolo:  
AREE DI DEMANIO E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI.*

*“Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme”:*

- a) *“le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti”;*
- b) *“le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni”;*
- c) *“le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate”;*
- d) *“le terre pervenute agli Enti di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazioni regolate dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27”;*

- e) *“le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute”;*
- f) *“le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27”;*

*“Le terre di demanio collettivo, appartenenti al Comune non possono essere interessate da edificazione o da utilizzazione non compatibile con la gestione collettiva delle stesse ai fini agro-silvo-pastorali. Non sono utilizzabili per il conseguimento di eventuali lotti minimi, imposti dallo strumento urbanistico per l'edificazione, anche ove si ipotizzi che la stessa sia posizionata all'esterno della parte sottoposta a vincolo essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella legge 1766 del 1927”.*

*“Qualora, ai fini di un ordinato sviluppo urbanistico del Comune, vengano interessati terreni appartenenti al demanio civico, gestiti direttamente dal Comune, con previsioni di opere pubbliche, si dovranno attivare le procedure autorizzative di cui all'art. 12 della legge n. 1766 del 16.06.1927”.*

*“Qualora, sempre ai fini di un ordinato sviluppo edificatorio, la previsione di destinazione ad uso edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale, riguardi terreni di demanio collettivo, non edificato, sia esso gestito direttamente dal Comune in possesso di occupatori, esse potranno essere oggetto di Concessione Edilizia, a seguito della loro alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui agli articoli 5, 6 e 7 della Legge regionale n. 1 del 03.01.1986”.*

*“Per i terreni di demanio collettivo che risultano edificati, in possesso di occupatori, si applicano le norme di cui all'art. 8 della citata L.R. 1/86, e successive modificazioni ed integrazioni”.*

*“Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria poiché legata ad un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 03.01.1986”.*

*“Gli strumenti urbanistici attuativi delle proposte contenute nel P.R.G., che dovessero interessare dei fondi sui quali sono state attivate procedure di legittimazione o di liquidazione dell'uso per renderli edificabili, dovranno essere interessati dalle prescrizioni contenute nel P.T.P. di competenza”. (...)*

#### **4. PARERE GEOLOGICO**

Con nota prot. n. AM/164199 fasc. 2944 del 30.11.2001, l'Assessorato all'Ambiente, Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Area Conservazione e Qualità dell'Ambiente ha formulato il proprio parere favorevole rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74, della L.R. n. 72/75 e della D.G.R. n. 2649/99, che così riporta: (...)

**Esprime parere favorevole**

ai sensi dell'art. 13 della Legge 64/74, della legge regionale 72/75, della D.G.R. 2649/99, alla Variante Generale al PRG del Comune di Marino a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni da inserire nella relativa delibera comunale di adozione e/o approvazione e nelle norme tecniche di attuazione:

- siano rispettate le prescrizioni indicate nella relazione geologica del giugno 2001 a firma del geol. Graziella Zizi; per ogni singola zona ivi riportata;
- Nel centro storico (zona A), per qualsiasi intervento siano eseguite indagini geognostiche e geotecniche per la verifica di cavità nel sottosuolo e per la scelta delle opere fondazionali;
- nelle aree con pendenza superiore al 36% che interessano le zone C2 "Costa Caselle", e le zone E3C e E3B (bordate di rosso) è vietata l'edificazione (vedi fig. 2.1 allegata alla relazione geologica del giugno 2001 a firma del geol. Zizi e allegato 1);
- nelle aree con pendenza superiore al 36% che interessano le zone C6 "Civitella", C6-F7 "Colonnelle" e nelle zone limitrofe E3B e di completamento B (bordate di rosso) è vietata l'edificazione (vedi fig. 3.1 allegata alla relazione geologica del giugno 2001 a firma del geol. Zizi e allegato 2);
- nelle aree con pendenza superiore al 36% che interessano le zone C5 "Conetta e Castagnetta" e le zone limitrofe di B5, CT e E3B (bordate di rosso) è vietata l'edificazione (vedi fig. 43.1 allegata alla relazione geologica del giugno 2001 a firma del geol. Zizi e allegato 3);
- nella area caratterizzata dal bordo di scarpata lungo il corso del Fosso di Valle Petrosa (zone D4A e D4B, Ct, E3C), sia osservata una fascia di inedificabilità pari a circa il doppio dell'altezza della scarpata, e una fascia di inedificabilità nella zona compresa tra la scarpata ed il fosso area bordata di rosso; vedi fig. 7.1 allegata alla relazione geologica del giugno 2001 a firma del geol. Zizi e allegato 4); nel tratto compreso tra il fosso e la strada sia mantenuta una fascia di inedificabilità di almeno 20 mt zona bordata di rosso ed ogni edificazione nella rimanente zona (area bordata di blu vedi fig. 7.1 e 9.1 allegata alla relazione geologica del giugno 2001 a firma del geol. Zizi e allegati 4 e 5) sia priva di strutture sotterranee ed il piano di calpestio delle abitazioni sia posto ad una quota pari ad almeno un metro al di sopra del piano di campagna, salvo diverse indicazioni fornite da analisi di esondabilità del corso d'acqua;
- nella zona F8 e vicina CT ad Est di Viale Bruno Buozzi per la presenza di un impluvio con discreta pendenza del rilievo circostante, sia lasciata una fascia di rispetto di 20 mt per lato (area bordata di rosso nella fig. 6 allegata alla relazione geologica del giugno 2001 a firma del geol. Zizi e allegato 6);
- zona F6 Villa Sara, eventuali edificazioni tengano conto di una fascia di rispetto di 10 mt per lato dal limite "Peperino s.s. - Pozzolane" (vedi fig. 8 allegata alla relazione geologica del giugno 2001 a firma del geol. Zizi e allegato 7), inoltre sia mantenuta una distanza pari al doppio dell'altezza della scarpata presente (triangoli uniti da una linea in fig. 8 e allegato 7);
- zona F7A e CT "a sud di Spinabella" (vedi fig. 8 allegata alla relazione geologica del giugno 2001 a firma del geol. Zizi e allegato 7), prima di ogni intervento edificatorio siano eseguite le indagini geognostiche e geotecniche ed

analisi di stabilità dei versanti, per verificare la stabilità dell'insieme del terreno – opere di progetto;

- nelle zone di Cava dei Selci e Santa Maria delle Mole siano osservate le limitazioni indicate nella relazione tecnica allegata alla D.G.R. 524 del 10.04.2001 per elevate concentrazioni di gas CO<sub>2</sub> e/o Radon; è comunque vietata ogni nuova edificazione **nell'area colorata in celeste** dal geologo Zizi nella Carta dell'Idoneità Territoriale (tav. IT) e **bordata di rosso** nell'allegato 8;
- risultano **inedificabili** le aree indicate dal geol. Zizi nella Carta dell'Idoneità Territoriale (tav. IT) come **"Zone indificabili"** e **"zone a maggiore acclività"** (**zone bordate di rosso** nell'allegato 8); risultano altresì **inedificabili** le zone di concentrazione di orli di scarpata e quelle indicate nella carta del rischio sismico a firma del geol. Tassitano con la classe di rischio 3 (**aree bordate di verde** nella Carta dell'Idoneità Territoriale "tav. IT" e nell'allegato 9); inoltre sia mantenuta **una distanza pari al doppio dell'altezza della scarpata**, sia monte che a valle del ciglio della stessa, in tutte le **aree indicate in rosso** nella Carta dell'Idoneità Territoriale (tav. IT) del geol. Zizi e **colorate in blu** nell'allegato 9;
- nelle zone B6, E3B E E3C (indicate con il colore **blu** nella Carta dell'Idoneità Territoriale (tav. IT) del geol. Zizi, e nell'allegato 9), così come nella strada (ancora da costruire) di confine tra la zona B6 e quella F3 sia preventivamente eseguite analisi di stabilità dell'area soprattutto nel tratto interessato da impluvi ed incisioni; inoltre lungo la strada S.S. 217 siano mantenute distanze di sicurezza dalla scarpata (pari al doppio dell'altezza della scarpata);
- nella zona F3, lungo via A. Sanzio (**aree bordate di blu** nella carta dell'Idoneità Territoriale "tav. IT" e nell'allegato 9) è presente, poco al di sopra delle sorgenti di Capo d'Acqua, un pendio molto acclive ricoperto da vegetazione forestale ed utilizzato come discarica abusiva; il pendio sia bonificato e recintato con l'apposizione di tabelle monitorie anche in considerazione del pericolo determinato dalla forte acclività; sia inoltre protetta la scarpata da eventuali fenomeni franosi;
- Fosso delle Scopette, Fosso Montelungo, Fosso della Torre e Fosso Petraie (corsi d'acqua **marcati in nero** nella Carta dell'Idoneità Territoriale (tav. IT) del geol. Zizi e negli allegati 8 e 9), ogni edificazione mantenga una distanza minima di 20 mt per lato dai due fossi; particolare attenzione sia posta nei tratti caratterizzati da erosione in alveo (indicati nella Carta dell'Idoneità Territoriale - tav. IT - del geol. Zizi, **con triangoli neri e fasce di colore azzurro**). In tali zone l'eventuale edificazione sia preceduta da un'indagine sulla stabilità dell'area in funzione della dinamica fluviale. Inoltre per tutte le zone a confine con questi corsi d'acqua si prescrive che:
  - nelle aree già edificate, sia eseguito uno studio ideologico per la verifica delle condizioni di esondabilità dei corsi d'acqua, della compatibilità di eventuali scantinati e della eventuale sistemazione del fosso e delle sue sponde, anche tramite argini di protezione; sia inoltre verificata la stabilità in funzione della dinamica fluviale;
  - nelle aree di nuova edificazione con piano attuativo sia previsto in fase attuativa il preventivo studio ideologico e le conseguenti indicazioni sulla quota del piano di calpestio delle nuove abitazioni, sia inoltre garantita la sicurezza nei confronti di fenomeni abusivi e franosi; nelle aree che prevedono edificazione diretta, sia acquisito il parere di un tecnico abilitato che



- garantisca la sicurezza dell'opera di progetto, nei confronti di eventuali fenomeni di esondazione, e la stabilità dell'area, nei confronti di fenomeni erosivi e franosi;
- nella zona F4 nei pressi del Fosso della Torre, dove è già edificata una scuola, sia eseguito uno studio idrogeologico di dettaglio e, sulla base delle indicazioni fornite da questo, siano messe in atto protezioni contro eventuali esondazioni;
  - nelle zone E3B confinanti on il fosso, dove già edificate, siano parimenti eseguiti studi idrogeologici e prese misure di protezione contro eventuali esondazioni e fenomeni erosivi e/o franosi;
  - siano osservate le indicazioni del progettista Dr. Marco Cerboni;
  - siano utilizzate specie compatibili dal punto di vista fitoclimatico ed edifico;
  - nelle aree destinate a verde pubblico siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, creando piccoli boschi e cenosi arbustive ed aree aperte in contiguità ecologica e paesaggistica;
  - nelle aree destinate a verde privato siano comunque privilegiate le essenze arboree ed arbustive caratterizzanti il paesaggio vegetale naturale circostante (lecci, castagni, aceri carpini ed eventualmente Pinus pinea)
  - nelle aree lungo la strada provinciale del Divino Amore ove sono previsti insediamenti produttivi (industriali ed artigianali), nella fase attuativa dovranno essere prodotti specifici progetti di sistemazione del verde di arredo con funzione multipla (barriere filtro antirumore, assorbimento inquinanti, eventuali corridoi biologici costituiti da vegetazione lineare che crei delle connessioni con la vegetazione naturale circostante), qualora se ne determinassero le condizioni si consiglia l'impianto del verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine dell'edificazione;
  - lungo i fossi ed i corsi d'acqua dovrà essere posta particolare attenzione al ripristino della vegetazione ripariale ed alla cura delle sponde in erosione anche con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;
  - si consiglia l'utilizzo del materiale di risulta dello scotico per ricoprire piste ed aree di cantiere con terreno vegetale al fine di accelerare il recupero ambientale.
- siano attuate azioni per la salvaguardia delle sorgenti e dei pozzi utilizzati ad uso pubblico e lo strumento urbanistico si uniformi alla zonizzazione delle aree di salvaguardia delle acque ad uso pubblico ed alle relative prescrizioni, al momento delle loro approvazione;
  - lo strumento urbanistico si uniformi alle aree di elevata pericolosità idrogeologica individuate nel P.S.A.I. (Piano straordinario di assetto idrogeologico) di cui alla D.G.R. 11 del 02.11.1999, in quanto quest'ultimo è uno strumento pianificatorio superiore agli strumenti urbanistici comunali;
  - la realizzazione delle opere potrà avvenire solo a condizione che non sia turbato nel modo più assoluto l'equilibrio esistente dei terreni e l'assetto idrogeologico.

Le progettazioni e le realizzazioni di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:



- Legge 02.02.1974 n. 64;
- D.M. Min LL.PP. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";
- Circ. Regione Lazio del 29.10.1980 n. 3317;
- Circ. Regione Lazio del 23.11.1982 n. 769;
- D.G.R. n. 2649 del 18.05.1999;
- Circ. Min. LL.PP. del 24.09.1988 n. 30488 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. LL.PP. 11.03.1988;
- D.M. LL.PP. 16.01.1996 "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e dei sovraccarichi";
- D.M. LL.PP. 16.01.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche";
- Circ. Min. LL.PP. del 10.04.1997 n. 65 riguardante le Istruzioni alle norme tecniche di cui al D.M. 16.01.1996.

(...)

**In relazione al parere geologico sopra riportato, tutte le aree che il citato parere ritiene inedificabili, devono essere stralciate dalla eventuale previsione edificatoria e ricondotte alla destinazione agricola di Zona E.**

**5. PARERE MINISTERO BENI PER LE ATTIVITÀ CULTURALI**  
(soprintendenza Archeologica per il Lazio)

Con nota prot. n. 11963 del 31.07.2001 la Soprintendenza Archeologica per il Lazio ha trasmesso le proprie osservazioni sulla variante in esame.

(...)

Si fa seguito alla ns. nota prot. n. 1480 del 29.1.2001 relativa all'oggetto, integrando le osservazioni già inoltrate con quanto segue:

- *Via Appia Antica – Zona compresa nel parco Regionale dell'Appia Antica.*

Prescrizioni: *mantenimento di tutta l'area a zona F1, comprese le aree individuate nel nuovo PRG come F4 e D3, con conseguente demolizione dei manufatti industriali, artigianali e delle attrezzature sportive, da spostarsi in altro luogo.*

*Tali aree infatti, oltre a rientrare nel Parco Archeologico Regionale dell'Appia Antica, sono anche sottoposte a vincolo archeologico ex lege n. 1089/1939, convertita in T.U. n. 490/1999.*

- *S. Maria delle Mole – Loc. Mugilla.*  
*L'area è indicata come zona C4 (espansione di edilizia residenziale e mista e complessi CT per residenza di tipo turistica) con indice 100 ab/ha. Il sito, identificato con l'antilla Mugilla, presenta strutture antiche emergenti tra cui*

*una cisterna, un sepolcro, contrafforti, resti murari sparsi, attribuibili ad una villa di età romana.*

*Prescrizioni: da zona C4 a zona archeologica, equiparata F1 con l'inedificabilità assoluta.*

- *Zona compresa tra Via Nettunense e Via Fontana Sala. L'area corrisponde all'antica città di Bovillae, nota dalle fonti e di cui nel XIX secolo vennero individuati notevoli monumenti (il circo, il teatro, il Foro, edifici pubblici e privati, di carattere religioso e civile).  
Il PRG non prevede alcuna norma di tutela, neanche per il circo il cui perimetro viene indicato e all'interno del quale sono indicati lotti con destinazione E 3b (attività agricole).*

*Prescrizioni: Nell'area del circo, vincolato ex lege n. 1089/1939, inedificabilità assoluta, come zona archeologica F1; inedificabilità anche in corrispondenza di monumenti urbani emergenti o certi (ninfeo, cisterne, teatro, ecc).*

*Per tutta l'area compresa tra la Via Nettunense e la Via Fontana Sala qualsiasi nuova costruzione deve essere preceduta da sondaggi di scavo seguiti dalla Soprintendenza Archeologica per il Lazio, cui spetta il nulla osta di competenza. Inoltre si ritiene opportuno mantenere l'attuale vocazione agricola della zona al fine di non pregiudicare il collegamento tra Parco Regionale dell'Appia Antica e Parco Regionale dei Castelli Romani.*

- *Zona delle antiche cave di peperino, tutelate ex lege n. 11089/1939.  
Per quest'area, che costituisce una testimonianza storica del metodo di estrazione del peperino dall'età romana ai giorni nostri, è indispensabile una salvaguardia che impedisca ulteriori abusi e non permetta sanatorie su quelli già compiuti.*

*Per le aree suindicate e per gli altri siti di interesse archeologico si inoltrano le prescrizioni elaborate da questo Ufficio per il PTP n. 9, corredate di cartografia aggiornata CTR della Regione Lazio (fogli n. 387040 – Ciampino; 387080 Albano Laziale; 388010 – Grottaferrata).*

*(...)*

## **6. PARERE PARCO REGIONALE DEI CASTELLI ROMANI**

Con nota prot. 0324 del 27.01.2001, il Parco regionale dei Castelli ha trasmesso al Comune di Marino le proprie osservazioni relative alla variante in esame, che sono state valutate in sede istruttoria.

## 7. CONO DI VOLO

Una vasta zona è interessata dal vincolo aeroportuale imposto con la legge 04.02.1963, n. 58 e dal D.M. 30.07.1970.

Per tali aree, si richiama quanto stabilito nella D.G.R.L. n. 1057 del 21.03.1979 di approvazione del vigente P.R.G. , così come di seguito:

(...)

*Considerato, infine, per quanto riguarda il vincolo aeroportuale, che il comando II regione aerea, nel proprio parere n. 36994 in data 14 luglio 1977, cui è allegata una planimetria in scala 1:5.000 ha confermato che il predetto vincolo imposto con decreto ministeriale n. 67 del 30 luglio 1970, interessa parte delle zone edificabili delle località di Cava dei Selci, di S. Maria delle Mole e di Frattocchie;*

*che, pertanto, le limitazioni scaturenti da tale vincolo vanno inderogabilmente rispettate e le previsioni di piano regolatore generale eventualmente in contrasto con esso potranno avere pratica attuazione soltanto in caso di abolizione o di modificazione del vincolo stesso;*

*che nell'eventualità che detto vincolo non subisca alcuna modificazione, il Comune di Marino procederà, a mezzo di apposita variante al piano regolatore generale, a definire le aree interessate, secondo le prescrizioni formulate dal citato comando della II regione aerea.*

(...)

## 8. VERIFICA COMPATIBILITÀ PAESISTICA

### 8.1. Premessa

Il P.T.P. n. 9 – Castelli Romani – pubblicato sul B.U.R.L. del 30.10.99, a seguito della deliberazione della G.R. n. 4480 del 30.7.99, ai sensi dell'art. 20 2° comma della L.R. 6.07.98, n. 24, disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

La maggior parte del territorio del Comune di Marino, risulta vincolato paesaggisticamente a seguito del D.M. 29.04.1955 che individua il Perimetro del Parco dell'Appia Antica e dai decreti ministeriali 21.12.1953 e 29.08.1959 che delimitano la zona a ridosso delle pendici dei Colli Albani.

Sono presenti inoltre n. 2 corsi d'acqua denominati "Maranella di Marino" o "Fosso di Valle Pantaniccio" - Co 58/0244 - e "Fosso di Vallerano di Rio Petroso e della Torre" - Co 58/0246 -, iscritti nell'elenco delle Acque pubbliche, che attraversano il territorio comunale, rispettivamente a ridosso del centro storico ed al margine del confine con il Comune di Albano.

Il vincolo paesaggistico ai sensi della legge 1497/39, imposto con i sopra citati Decreti Ministeriali, interessa sostanzialmente tutta la parte del territorio comunale che, a partire dal confine con il Comune di Castel Gandolfo seguendo il corso d'acqua vincolato in direzione Roma, è delimitato parzialmente dalla S.S. Nettunense in direzione Appia, per poi aprirsi in prossimità della località Frattocchie, confluire



nell'altro vincolo paesaggistico definito dal D.M. 29.04.1955 che segue l'Appia in direzione Roma, con una linea che corre parallela sulla destra della Statale, ad una distanza di circa 300 mt, mentre sulla parte sinistra dell'Appia, tale limite è definito a partire dalla frazione di Frattocchie sulla strada comunale Sassone che si innesta alla S.S. 217 da Ciampino in direzione Roma, costeggiando l'attuale Palazzetto dello Sport, fino a coincidere con l'Appia stessa ed il confine comunale.

All'interno di tale invaso, vincolato ai sensi della L. 1497/39, si colloca parte dell'area più vasta del Parco dell'Appia Antica; Parco istituito con Legge Regionale n. 66/88 e successivamente confermato con la legge Regionale n. 29/97.

Il Piano d'assetto del Parco, redatto ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 29/97, risulta solo adottato con Delibera del Comitato di gestione del Parco n. 17 del 29.07.02.

Una volta approvato dal Consiglio Regionale e pubblicato sul B.U.R.L., l'art. 9 della L.R. 24/98 – Protezione dei Parchi e delle Riserve Naturali, al punto 6, nel rispetto dell'art. 26, sesto comma, della legge Regionale 29/97, stabilisce:

*(...) ai sensi dell'art. 25, comma 2, della Legge 06.12.91, n. 394 i piani delle aree naturali protette di cui all'art. 26 della legge regionale 06.10.97, n. 29, hanno valore anche di piano paesistico e di piano urbanistico e sostituiscono i piani paesistici e i piani territoriali e urbanistici di qualsiasi livello.*

*I piani delle aree naturali protette tengono conto delle disposizioni di cui al Cap. II° della presente legge quali livelli minimi di tutela fatte salve valutazioni specifiche coerenti con le finalità delle aree naturali protette (...).*

Il punto n. 5 dell'art. 9 della L.R. n. 24/98, stabilisce fra l'altro (...) *Nei territori di cui al comma 2, nelle more dell'approvazione dei piani delle aree naturali protette, si applicano sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi generali, sia la normativa relativa alle classificazioni per zone delle aree ove prevista dai P.T.P. o dal P.T.P.R., 9 in caso contrario, prevale la più restrittiva (...).*

Le aree ricomprese all'interno del perimetro del parco dell'Appia sono così classificate:

## 2.2. Sottozona – Aree a prevalente valore storico-archeologico

### a) Obiettivi specifici.

Concorrere alla tutela, ricerca scientifica, valorizzazione, conservazione, fruizione del patrimonio storico-archeologico integrato nel sistema paesaggistico e ambientale anche tramite eventuali interventi di abbattimento delle volumetrie esistenti.

## 3.2. Sottozona – Aree a prevalente uso agricolo

### a) Obiettivi specifici

Conservazione e mantenimento degli usi attuali in coerenza con gli obiettivi del Parco, prosecuzione delle attività agro-silvo-pastorali mediante conservazione

degli usi tradizionali e di metodi di agricoltura biologica e compatibile;  
promozione e sostegno della produzione agricola, della produzione artigianale di  
qualità, nell'attività agri-turistica e della fruizione pubblica del paesaggio  
agricolo.

b) Interventi specifici

- 1) --- omissis ---
- 2) “
- 3) “
- 4) “
- 5) “
- 6) “
- 7) “
- 8) “
- 9) “
- 10) “
- 11) “

c) Delocalizzazione

Le attività produttive compatibili sono delocalizzate secondo le previsioni  
contenute in un apposito elenco e nella tavola “Il Progetto Territoriale”, nei  
modi e procedure definiti da apposito regolamento.

Gli interventi omissi dovranno essere sempre preceduti dall'approvazione del  
P.A.M.A. previsto al successivo articolo 17.

d) Sono vietati:

- 1) --- omissis ---
- 2) “
- 3) “
- 4) “
- 5) “
- 6) “
- 7) “
- 8) “
- 9) “
- 10) “
- 11) “
- 12) “
- 13) “
- 14) “

In applicazione del citato art. 9 della L.R. n. 24/98, l'analisi svolta circa la  
compatibilità o meno delle previsioni urbanistiche con quelle paesaggistiche, per le aree  
ricadenti nel perimetro del Parco Regionale, classificate dalla normativa del P.T.P. n. 9,  
zona 3 e zona 6, è rivista nel rispetto del contenuto delle N.T.A. del Piano di assetto del

Parco, per gli articoli sopra riportati, nella parte in cui tale normativa risulti più restrittiva rispetto a quella del P.T.P. n. 9.

Il territorio di Marino è inoltre interessato dal Parco dei Castelli, istituito con Legge Regionale n. 13.01.1984, n. 2, all'interno della più vasta zona sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi della L. 1497/39 a ridosso del confine con il Comune di Castel Gandolfo, sulle frange dell'invaso del cono vulcanico lungo parte del confine fino a lambire il centro storico del Comune e continuare seguendo la Statale dei Laghi.

Anche in questo caso, in attesa dell'approvazione del Piano d'assetto dei Castelli, adottato con provvedimento n. 1 del Commissario Regionale ad acta in data 31.03.1998, si applicano, come stabilito dal citato art. 7, comma 2, della L.R. 24/98, sia le misure di salvaguardia previste negli specifici provvedimenti istitutivi o legislativi (art. 8 della legge 29/97), sia la normativa relativa alla classificazione delle aree ove previsto dal P.T.P. n. 9; in caso contrario prevale la più restrittiva.

Con nota prot. n. 0324 del 27.01.2001, il Parco Regionale dei Castelli ha trasmesso al Comune di Marino le proprie osservazioni relative alla variante in esame.

Al riguardo, si condivide l'aspetto evidenziato nel citato parere circa la lacuna nelle tavole della variante al P.R.G. del quadro vincolistico operante sul territorio.

La mancata rappresentazione dei vincoli relativi ai beni diffusi e l'errata perimetrazione del Parco dei Castelli, è stata oggetto di verifica in fase istruttoria da parte di questo Ufficio, così come la individuazione dei corsi d'acqua vincolati e dei beni diffusi, prescindendo dalle indicazioni riportate nella tavola della variante.

Al riguardo occorre precisare che per i beni sottoposti a tutela paesaggistica, di cui alla legge 431/85 ed alle aree vincolate ai sensi della legge 1497/39, si applicano "ope legis" le previsioni contenute nel Piano territoriale paesistico e le previsioni urbanistiche, in quanto compatibili con il grado di tutela da queste ultime previste.

Nelle aree vincolate, il P.T.P. ambito n. 9, approvato con L.R. n. 24 del 6/7/1998, prevede la seguente classificazione:

→ **Zona 1 – Centri storici (art. 17 delle N.T.A. del P.T.P.)**

In tale zona è ricompreso per la quasi totalità il centro storico del Comune di Marino; coincide con la perimetrazione della zona A del vigente P.R.G. la cui compatibilità paesistica risulta assicurata.

→ **Zona 2 – Aree edificate e di completamento**

L'art. 18 stabilisce:

*(...) ...comprende sostanzialmente le zone B di cui al D.M. 1444/68 e le loro integrazioni recenti per l'espansione delle città. In tali zone si applicano le norme di tutela paesaggistica previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti, con le seguenti integrazioni:*

*--- omissis --- (...)*

All'interno della classificazione di **Zona 2** del P.T.P. troviamo le seguenti nuove destinazioni urbanistiche:

- **A – Centro storico**

Una parte della zona del Centro Storico così come quella individuata dal vigente P.R.G. è classificata come **Zona 2** del P.T.P. per la quale si rappresenta la sostanziale compatibilità con le norme di tutela.

- **B1 e B2 – Zona di Completamento con densità abitativa 200 ab/Ha**
- **B3 – Completamento con densità abitativa 150 ab/Ha**  
Riguarda aree edificate prevalentemente ma con una densità minore rispetto alle zone **B1** e **B2**.
- **B4 – Completamento**  
Zona satura.

Le previsioni della variante generale a ridosso del centro storico riconfermano le zone di completamento esistenti, le quali risultano compatibili con le norme di tutela.

- **C5 e C6 – Espansione**  
Nuove aree di espansione residenziale che si estendono fino al limite con le FF.SS. Albano-Roma sulla sinistra del centro storico, ed in alto fino al confine con il Comune di Grottaferrata.  
La variante traccia la viabilità principale su cui sono previste tali nuove zone.  
Le nuove destinazioni urbanistiche non sono compatibili con la tutela paesistica, in relazione alla originaria destinazione agricola delle stesse.
- **B5 – Completamento con densità abitativa 100 ab/Ha**  
Riguarda aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alla sottozona **B3**.  
Vale quanto rappresentato per le precedenti zone **B1** e **B2** e, salvo le aree con originaria destinazione agricola, per le quali la nuova destinazione non risulta paesaggisticamente compatibile.
- **B5 – Completamento con densità abitativa 80 ab/Ha**  
Questa nuova destinazione si colloca all'interno della classificazione **2** del P.T.P., a monte del Centro storico, a ridosso del confine con il Comune di Grottaferrata, parte ricadente in **Zona 4**, di cui si è già detto, avente una originaria destinazione agricola **E2**.  
Le nuove previsioni risultano pertanto non compatibili con la norma di tutela.
- **F3, F4 e F7 – Verde Pubblico, Servizi Pubblici e Privati esistenti**  
Le aree ricomprese nella classificazione di **Zona 2** del P.T.P. indicata a ridosso del Centro Storico, coincidono sostanzialmente con le originarie previsioni del vigente P.R.G..  
Tale coincidenza ne assicura la compatibilità paesistica.



- **E3b – Aree edificate a carattere sparso con edifici isolati realizzati in gran parte abusivamente**  
Alcune delle aree in questione, risultano ricomprese nel vigente P.R.G. ma con altre destinazioni urbanistiche, mentre la quasi totalità riguarda aree con originaria destinazione agricola E2, su cui insistono delle costruzioni.  
Tali destinazioni non risultano compatibili con la norma di tutela stabilita dalla **Zona 2** del P.T.P..
  
- **E3c – Aree di Verde Privato pressoché complete e nelle quali l'attuale dotazione di verde deve essere conservata**  
Coincidono in parte con la fascia di rispetto del cimitero che il vigente P.R.G. lascia a Parco Pubblico F2.  
Tale destinazione, ai fini paesistici, salvo diversa utilizzazione del verde, risulta compatibile, fermo restando la preclusione di qualsiasi intervento edilizio, in particolare all'interno del vincolo cimiteriale.

Altra zona di limitata estensione che il P.T.P. n. 9 classifica **Zona 2**, è individuata sulla Via dei Laghi, al confine del Comune e nelle immediate vicinanze del Lago di Albano.

All'interno di tale zona troviamo le seguenti nuove destinazioni urbanistiche:

- **F7 – Servizi Privati esistenti**  
In loc. "Montagnaccio", al confine con il Comune di Castelgandolfo, il vigente P.R.G. prevedeva una destinazione E3 – verde privato vincolato.  
La diversa destinazione da pubblico a privato, in presenza di fabbricati esistenti e salvo la verifica della loro regolarità edilizia, non compromette la compatibilità paesistica.  
Altra zona F7 è individuata a ridosso della S.S. Maremmana, sempre al confine con il Comune di Castelgandolfo.  
Vale quanto sopra riportato.
  
- **F5 – Servizi pubblici – Aree scolastiche per l'istruzione superiore**  
La nuova destinazione coincide con quella attuale e tale da assicurare la compatibilità paesistica.
  
- **F3 – Servizi pubblici – Verde pubblico, attrezzato per lo sport ed il tempo libero.**  
Anche in questo caso la nuova destinazione urbanistica coincide con l'esistente, tale da assicurare la compatibilità paesistica.
  
- **E3c – Aree di verde privato (vincolato)**  
Corrispondono alla originaria destinazione agricola E3; si collocano lungo il confine con il Comune di Castelgandolfo, seguendo l'andamento della cresta del lago.  
La destinazione, pur avendo una sua diversa definizione, risulta sostanzialmente coincidente con l'attuale, fermo restando il congelamento delle cubature esistenti, al fine di rendere compatibile paesisticamente la nuova destinazione.

Altra vasta zona che il P.T.P. n. 9 classifica come **Zona 2** è individuata sulla sinistra della Via Appia Nuova in direzione Roma, delimitata dalla S.S. Nettunense che va da "Frattocchie" a "Due Santi", interessa le località "Due Santi", "Valle del Parco", "Cesareta" e "Casa Rossa", delimitate dalla classificazione del P.T.P. n. 4, 7/4, 6/3, 7/1, e parzialmente da Via Fontana Sala.

All'interno della classificazione di **Zona 2** il P.T.P. individua vaste aree di tipo **A4**, per le quali si propone la imposizione di un vincolo archeologico.

Anche la variante individua, al suo interno, aree di rispetto archeologico senza una specifica destinazione.

Al riguardo nel richiamare il parere della Soprintendenza Archeologica per il Lazio occorre rilevare che:

(...)

*l'area corrisponde all'antica città di Bovillae,*

*--- omissis ---*

*Il P.R.G. non prevede alcuna norma di tutela neanche per il circo il cui perimetro viene indicato e all'interno del quale sono indicati lotti con destinazione E3b (attività agricole).*

*Prescrizioni: Nell'area del circo, vincolato ex lege 1089/39, inedificabilità assoluta, come zona archeologica F1; inedificabilità anche in corrispondenza di monumenti urbani emergenti o certi (ninfeo, cisterne, teatro, ecc..*

(...)

Nel condividere quanto espresso nel citato parere, si prescrive in sintonia con il Ministero, che per tutta l'area compresa tra la Via Nettunense e la Via Fontana Sala, qualsiasi nuova costruzione sia preceduta da sondaggi seguiti dalla Soprintendenza, previo N.O. della Soprintendenza stessa.

Le destinazioni urbanistiche previste in tale **Zona 2** si riassumono:

- **B3 – Completamento**

Individua aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alle zone **B1-B2**.

La zona coincide con quella che il vigente P.R.G. destina a Zona **B3** e **C2**, **F5** (Uffici pubblici), si estende lungo la Via Nettunense fino a raccordarsi con l'Appia.

Le nuove destinazioni risultano sostanzialmente compatibili con la tutela prevista dalla **Zona 2**.

- **F7 – Servizi privati esistenti**

La zona coincide con la originaria destinazione **F9** – Servizi privati di preminente interesse sociale – tale da assicurare la compatibilità paesistica.

- **CT – Zone a bassa densità abitativa**

Comprendono complessi edilizi per abitazioni, per residenze temporanee o per uso turistico, localizzate nelle immediate vicinanze o a completamento di insediamenti simili già consolidati.

La zona ha una originaria destinazione agricola, tale che la nuova previsione urbanistica non risulta compatibile con la tutela.

- **E3a e E3B – Agricola**

Aree sparse e distribuite in maniera puntiforme nell'ambito della classificazione di **Zona 2** su aree con originaria destinazione agricola **E2**.

La nuova destinazione, anche in presenza di fabbricati esistenti consolidati, non risulta compatibile paesisticamente.

- **D7 – Industriale, Artigianale, Commerciale ed assimilate**

Sottozona con attività miste (piccolo artigianato, espositivo, commerciali, uffici, servizi bancari, ristorazione).

Collocate sulla Nettunense ed in loc. Sassone.

L'area ricedente nell'ambito vincolato ha una originaria destinazione agricola **E2** e si sviluppa trasversalmente dalla S.S. Nettunense alla S.P. Fontana Sala.

Sono presenti dei fabbricati, esistenti alla data di redazione del vigente P.R.G.; la nuova destinazione urbanistica, anche in presenza di eventuali sanatorie edilizie, non risulta compatibile con la tutela esercitata.

Altra zona **D7** si trova a ridosso della Nettunense, in loc. Valle del Parco.

Anche in questo caso, l'originaria destinazione di P.R.G. di zona **E3** non consente, anche in presenza di strutture ed impianti produttivi, la compatibilità paesistica.

- **F9 – Servizi privati di uso pubblico**

In particolare la sottozona **F9** prevede: impianti sportivi, attività espositive e commerciali, ristorazione.

Per quest'area, che si trova a ridosso dell'area archeologica in loc. "Fontana Sala", la nuova destinazione non risulta compatibile paesisticamente.

- **F8 – Servizi privati di pubblico interesse**

L'originaria destinazione di zona agricola **E2** non consente varianti urbanistiche in quanto non compatibili con la tutela esercitata.

- **F7 – Servizi privati esistenti**

In questo caso la struttura è esistente in zona agricola **E2** di P.R.G.

La nuova destinazione non è compatibile con le norme del P.T.P..

- **E1 – Agricola**

Coincide con la attuale destinazione del P.R.G. vigente.

Nella voce "Modifica alle Norme Tecniche", che verrà trattata in seguito, si introduce l'adeguamento delle stesse alla L.R. n. 38/99 e alla legge regionale n. 8/2003.

→ **Zona 3 – Zone agricole con rilevante valore paesistico ambientale**

L'art. 19 così le definisce:

*(...) In queste zone il Piano Paesistico ammette un rapporto di copertura (mq/mq) non superiore ad un metro quadrato per ettaro. Sono concesse piccole costruzioni di servizio all'agricoltura con altezza massima di mt 2,40, con copertura e tetto e manto in tegole. Tali piccoli manufatti dovranno essere solamente sui quattro lati con la messa a dimora di essenze riportate nella tab. n. 1 alla famiglia A3/B3.*

*--- omissis - -- (...)*

Le zone vincolate che il P.T.P. classifica come “**Zona 3**”, si trovano in loc. “Castel de Paolis”, a cavallo con la Ferrovia Roma-Albano e si estendono fino al confine con il Comune di Grottafferata.

La variante assegna alle stesse la destinazione di zone **C6** (aree di espansione a bassa densità mc/mq 0,36) e **C5** (aree di espansione mc/mq 0,96) aventi una destinazione agricola **E2** secondo il vigente P.R.G..

Sulla zona **F7** - Servizi Privati esistenti – sono presenti dei fabbricati, riportati anche sulla tavola del vigente P.R.G. denominata Tav. n. 9 Planimetria fondamentale di Piano, con destinazione agricola.

Le zone attualmente inedificate, che assumerebbero le nuove destinazioni **C5** e **C6**, non risultano compatibili con la classificazione attribuita dalle N.T.A. del P.T.P. sopra riportata e, pertanto, devono essere stralciate.

Per le aree in zona **F7**, ove insistono dei fabbricati, sarebbe auspicabile, a seguito di specifica richiesta del Comune, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98, una verifica sull'eventuale abbassamento del grado di tutela, al fine di rendere compatibile con la tutela stessa, una situazione ormai consolidata e compromessa.

Sempre nella **Zona 3** del P.T.P. n. 9, ricadono le nuove previsioni urbanistiche “**E3c**” individuate all'interno delle zone di Verde Privato, nelle quali l'attuale dotazione di verde deve essere conservata.

La destinazione agricola risulta compatibile con la classificazione del P.T.P. salvo l'applicazione delle norme più restrittive contenute nello stesso art. 19, ed in relazione al combinato disposto con la modifica introdotta d'ufficio alle N.T.A., art. 34 – Zone agricole. Tutto questo per consentire il rispetto della L.R. n. 38/99 e della L.R. n. 8/2003.

All'interno della zona 3 è prevista anche la zona CT (art. 32 delle N.T.A. della variante) – Costruzioni isolate per la residenza temporanea, con indice territoriale di 0,25 mc/mq e lotto minimo di mq 2000.

Tale previsione urbanistica non risulta compatibile con la norma del P.T.P. sopra citata.

Sono presenti sempre nella zona 3 di P.T.P., le classificazioni di zona **E3B**.

Questa zonizzazione, individua le aree edificate a carattere sparso con edifici isolati realizzati in gran parte abusivamente e con destinazione d'uso residenziale.

Tale destinazione non risulta compatibile con la classificazione data dal P.T.P., né risulta che tale zona ricada nella perimetrazione dei nuclei abusivi, adottata dall'A.C., tenuto conto della frammentarietà e puntiformità delle dislocazioni dell'abusivismo rispetto alla più vasta area agricola in loc. “Valle de Paolis” in cui ricadono gli interventi edilizi stessi.

Tale destinazione urbanistica non risulta pertanto compatibile.

Una vasta zona ricadente in **Zona 3** del P.T.P. interessa l'ambito nel quale il Perimetro del Parco Regionale dell'Appia Antica penetra nel territorio marinese, seguendo il tracciato dell'Appia Antica.

A partire dal confine con il Comune di Roma troviamo le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **F10 – Servizi** (commerciali, espositivi, ricettivi, ristorazione, attrezzature per lo spettacolo, sportivi, turistici); indice territoriale 1,00 mc/mq; il 75% della volumetria residenziale, mentre il restante 25% residenziale di tipo turistico. Attuazione attraverso il P.U.A. con cessione al Comune di aree pari al 35% della superficie.

L'originaria destinazione di tale zona è quella di **F2 – Parco Pubblico –** confinante con il Parco Archeologico **F5**.

La nuova destinazione non risulta paesisticamente ammissibile.

Tutta la fascia che riguarda l'Appia Antica è correttamente riconfermata dalla variante con la classificazione **F1 – Parco Regionale dell'Appia Antica** e che coincide, appunto, con il perimetro del Parco e con l'originaria destinazione **F5** del P.R.G. vigente.

- **F4 – Servizi pubblici** (municipio, mattatoio, mercato, ambulatorio, centri comunali per lo spettacolo, autostazioni, chiese, asili nido, scuole, attrezzature religiose, ecc.)

La destinazione in questione ricade su un'area ove è esistente una scuola con annesso campo di calcio, realizzata nel rispetto delle originarie previsioni di P.R.G..

Al riguardo, ai fini paesistici, la legge regionale n. 24/98, all'art. 27, comma 5 bis stabilisce:

(...)

*... in attesa delle specifiche destinazioni del P.T.P.R., sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici generali relativi alle zone A, B, C, D ed F di cui al D.M. 1444/68, approvati successivamente all'adozione del P.T.P. e prima dell'entrata in vigore della presente legge, nonché quelle relative agli standard urbanistici di cui all'art. 3 del citato D.M.*

(...)

Nel caso di specie, la destinazione originaria di zona **F4 – Servizi pubblici** non risulta compatibile con la classificazione di **Zona 3** prevista dal P.T.P.

Al riguardo, il parere già citato della Soprintendenza Archeologica, per tale area, prevede una conseguenziale demolizione delle attrezzature sportive esistenti.

- **D3 – Artigianali, industriali, commerciali e ad esse assimilate** (art. 5 D.M. 1444/68).

La sottozona interessa edifici di tipo commerciale sorti all'interno del perimetro del Parco dell'Appia Antica.

La norma prevede, in attesa delle norme di attuazione del Piano di Assetto del Parco, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In questo caso, siamo in presenza di edifici esistenti, realizzati in contrasto con la destinazione del vigente P.R.G., ma anche in contrasto con la normativa di tutela.

La Soprintendenza, con il citato parere, ha prescritto la conseguente demolizione dei fabbricati esistenti ed il mantenimento della zona F1.

- **D2 – Industriale, attività artigianale, depositi, magazzini non nocivi**

La zona presenta una edificazione pressoché conclusa salvo piccole superfici che la variante considera di limitato completamento da attuarsi con intervento diretto.

Una modesta superficie sulla destra dell'Appia, in direzione Roma, facente parte di un lotto più ampio, ricadente in **Zona 6** del P.T.P., è classificata **Zona 3**.

La stessa è fuori della destinazione **D3** del vigente P.R.G..

La previsione di ampliamento non risulta ammissibile, tenuto conto, peraltro, che la parte di tale area ricadente appunto in **Zona 3** del P.T.P. è ineditata.

Si prescrive il mantenimento della originaria destinazione **F4** di P.R.G.

- **F7 – Servizi privati esistenti**

Si tratta di un'area occupata da attrezzature utilizzate per i servizi privati di cui all'art. 37 delle N.T.A.

Una modesta parte con tale destinazione è classificata come **Zona 3** del P.T.P., la restante maggior superficie è classificata **Zona 6**.

La originaria destinazione, secondo, il P.R.G. vigente, è quella di Parco Pubblico **F2**, anche in presenza di un bene (**A2**) di cui si prevede l'imposizione di un vincolo.

Si ritiene che la nuova destinazione urbanistica, non sia compatibile con quella paesaggistica.

Occorre però rilevare, al riguardo, che sull'area in questione è esistente un fabbricato di notevoli dimensioni nel senso della lunghezza, sul fronte dell'Appia.

Anche in questo caso occorrerebbe, su specifica richiesta da parte dell'A.C., verificare la eventuale possibilità, in sede di redazione del P.T.P.R., dell'abbassamento del grado di tutela, al fine di sanare l'evidente contrasto urbanistico con il contenuto delle norme di tutela..

→ **Zona 4 – Zone agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale**

L'art. 20 così stabilisce:

(...) *In queste zone valgono le norme di tutela stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti nel rispetto delle seguenti prescrizioni.*

--- omissis --- (...)

Al riguardo occorre richiamare l'art. 27 bis della L.R. 24/98 come introdotto dalla L.R. n.10/01, art. 289:

(...) *In attesa di specifiche disposizioni del P.T.P.R. nei soli casi in cui la norma dei P.T.P. rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, perché non ottengono alle zone definite degli strumenti urbanistici stessi come E ai sensi del D.M. 2/4/68, pubblicato sulla G.U. 6/4/68, n. 97, fatta salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP. (...)*

Dal combinato disposto dei due articoli deriva che tutte le nuove previsioni urbanistiche attribuite dalla variante generale che attengono le zone agricole come previste dal vigente P.R.G., non risultano ammissibili con le **Zone 4** – del P.T.P. n. 9.

In particolare, le **Zone 4**, nell'ambito del territorio marinese si localizza per la sua maggior estensione in un ambito, il cui confine è delimitato dal confine con il Comune di Albano, in loc. "Quarto Cesareo" a nord della S.S. Appia, ricomprende la strada Prov. Fontana Sala a ridosso dell'area archeologica in loc. "Valle del Parco – Due Santi" ed in basso fino al limite del vincolo paesaggistico. La variante in esame in tale ambito prevede le seguenti destinazioni urbanistiche.

- **B5 (art. 30 delle NTA) - Zona di completamento con densità abitativa 100 ab/Ha**  
Le aree coincidono sostanzialmente con la precedente destinazione di zona **B3** attribuita dal vigente P.R.G. le stesse si collocano in loc. "Quarto Cesareo" distribuite lungo la viabilità esistente all'inizio con la S.S. n. 207 Nettunense. Tale destinazione risulta compatibile con la classificazione paesistica.
- **E3b – Agricola su aree edificate a carattere sparso con edifici isolati realizzati in gran parte abusivamente**  
Tale destinazione di tipo puntiforme in un ambito più vasto di zona agricola, si pone come naturale obiettivo la regolarizzazione urbanistica delle aree agricole compromesse da una edificazione abusiva.  
Tale ipotesi non risulta compatibile con il grado di tutela esercitato dal PTP che in questo caso non richiama la legge n. 47/85. Occorre comunque rilevare che una parte di tale zona è stata perimetrata dall'A.C. ai sensi della L.R. 28/80 in quanto assimilata ad un vero e proprio nucleo abusivo.  
Nel caso di specie, sarà possibile, in relazione al modesto grado di tutela attribuito dal P.T.P. alle aree in questione e a seguito di specifica osservazione comunale ai sensi del citato art. 23 della L.R. n. 24/98 valutare l'ipotesi, in sede di approvazione del P.T.P.R., dell'abbassamento del grado di tutela esercitato su aree ormai edificate non più compatibili con il paesaggio agricolo.
- **F9 - Servizi privati** (impianti sportivi e per il tempo libero, piccole attività commerciali, espositive, ristorazione);
- **F7 - Servizi privati esistenti**



Su tale area figurano dei fabbricati riportati anche sulla tavola del vigente P.R.G.

La zona è stata oggetto di specifica variante al P.T.P. n. 9 per il riconoscimento delle strutture esistenti (Università di Dallas).

La variante risulta approvata con D.G.R.L. n. 5358 del 26.06.1990.

Altra **Zona 4** – che vede interessare il territorio marinese è ubicata al confine con il Comune di Rocca di Papa lungo la strada comunale che si stacca dalla stessa in direzione Capo Croce in prossimità del convento di “Camporesi” delimitata a sud dal corso d’acqua denominato “Capo d’Acqua”.

All’interno di tale zona, classificata appunto **Zona 4** dal PTP troviamo le seguenti destinazioni urbanistiche:

- **B6 – Completamento (densità abitativa 80 ab/Ha)**

La zona interessa aree solo parzialmente urbanizzate ed una scarsa edificazione limitrofa ad aree consolidate ed urbanizzate. Le aree hanno un’originaria destinazione agricola **E2** secondo le previsioni del vigente PRG. In relazione a quanto già in precedenza rappresentato la nuova destinazione non risulta paesisticamente ammissibile.

- **E3b – Agricola su aree edificate abusivamente a carattere sparso**

Tale ipotesi non risulta compatibile con il grado di tutela esercitato dal PTP. Alcune di queste aree risultano ricadere nella perimetrazione adottata dall’Amministrazione Comunale ai sensi della L.R. n. 28/80 in quanto costituenti nuclei.

Anche in questo caso, su richiesta dell’A.C., ai sensi dell’art. 23 della L.R. n. 24/98, sarà possibile valutare la possibilità di abbassare il grado di tutela consentendo il recupero urbanistico di tali zone.

- **D5** – l’area si colloca in loc. “Capo d’Acqua” classificata dal vigente P.R.G. sottozona **D2** da attuarsi con P.U.A. e a tutt’oggi non approvato con i parametri edificatori del vigente P.R.G.

In relazione alla coincidenza della nuova destinazione urbanistica attribuita rispetto all’esistente, la stessa risulta ammissibile paesaggisticamente in quanto compatibile con la norma di tutela da attuarsi nel rispetto dell’art. 20 delle N.T.A. attraverso la presentazione del S.I.P. (Studio di Inserimento Paesistico) di cui agli artt. 29 e 30 della L.R. n. 24/98.

E’ ancora individuabile nel territorio marinese una modesta area ricadente sempre in **Zona 4**, facente parte di quella più vasta che interessa il Comune di Rocca di Papa e che si trova al confine in loc. S. Lorenzo. La stessa assume, secondo le previsioni della variante in esame, la destinazione di zona **B6** – Completamento (densità abitativa 80 ab/Ha).

Anche in questo caso valgono le considerazioni svolte in precedenza per un’analogo zona.

Altra area classificata **Zona 4** del P.T.P. , si trova al confine con il Comune di Grottaferrata, al cui interno si realizza la sua maggiore estensione.



Una parte della zona **B6** – Completamento, ricade in questa classificazione, e parte nella classificazione 2 del P.T.P..

Tale nuova destinazione urbanistica non risulta compatibile paesisticamente, trattandosi di area con una originaria destinazione agricola.

→ **Zona 6 - Zone Compromesse: Aree di insediamento diffuso a bassa densità "ordinato" secondo una rete viaria definita.**

L'art. 22 del P.T.P. n. 9, definisce la normativa prevista in tali zone.

In particolare:

*(...) In queste zone valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge n. 47/85, nel rispetto di quanto di seguito prescritto per i territori che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a zona agricola ed in quelli che non hanno altre destinazioni di zona e che sono di fatto destinati all'esercizio dell'attività agricola, e nel rispetto della normativa di "area" e di "lotto" prescritta dal Piano Paesistico. (...)*

Nelle aree così classificate la norma di tutela, oltre a confermare la compatibilità delle destinazioni urbanistiche vigenti, riconosce, in questo caso, anche le eventuali sanatorie che hanno ormai consolidato, l'edificazione ancorché abusiva di tali zone vincolate.

Seguendo l'Appia, da Roma verso Albano, tutta la zona a sinistra della consolare antica al confine con il perimetro del Parco dell'Appia che va da Santa Maria delle Mole fino a Frattocchie, seguendo naturalmente il perimetro del vincolo paesistico stabilito con D.M. 29/4/1955 si estende una parte della **Zona 6** sottozona 6/1.

All'interno ritroviamo secondo la variante al PRG le seguenti previsioni urbanistiche:

- **B3 – Completamento con densità abitativa 150 ab/Ha**  
Riguarda aree edificate prevalentemente ma con una densità minore rispetto alle zone **B1** e **B2**. L'attuazione è prevista attraverso il P.U.A. con un indice fondiario di 3,06 mc/mq, h. max 10,50.  
Le aree in questione risultano edificabili, secondo le previsioni del vigente PRG come zone **B3** di completamento.  
Per le stesse viene assicurata la compatibilità paesistica.
- **F1 – Perimetro del Parco** coincidente con la precedente destinazione **F5** del vigente P.R.G.
- **D2 – Industriale, artigianale ecct.**  
Sulla destra dell'Appia, in direzione Roma, è esistente una vasta area con destinazione industriale e di cui si è accennato in precedenza per la **Zona 3**, la stessa è prevista nel vigente P.R.G. come **D2** sottozona (A e B).  
Impianti industriali ed assimilati e su cui sono esistenti numerosi insediamenti produttivi, la compatibilità paesistica è pertanto assicurata nel rispetto del citato art. 22 del P.T.P..

- **F7 – Servizi Privati esistenti**  
Al riguardo si richiama quanto rappresentato per la stessa zona a servizi descritta in precedenza nell'ambito della **Zona 3** del PTP con la differenza che la **Zona 6**, di cui si sta trattando, fa un esplicito riferimento al condono edilizio. Al riguardo sempre in zona **F7**, all'incrocio dell'Appia con la strada statale Nettunense, è presente un fabbricato di notevoli dimensioni, con destinazione diversa da quella originaria di **F2 – Parco Pubblico**.
  
- **E3c – Agricola**  
Aree pressoché completate e nelle quali l'attuale dotazione di verde deve essere conservata.  
Per questa area, che si trova a monte dell'Appia, a ridosso della sopra descritta zona **F7**, in prossimità di un bene **A2** ed avente una originaria destinazione di **F2 – Parco Pubblico**, la destinazione assegnata dalla variante non appare compatibile con la norma di tutela.
  
- **B5 e B2 – Completamento**  
Limitata area collocata a monte dell'Appia che aveva già una destinazione di zona **B3 e B2** secondo le previsioni del vigente PRG. La loro destinazione è paesaggisticamente compatibile in quanto conforme alla norma di tutela.

A valle dell'Appia, in loc. Frattocchie, con perimetro riferito al vincolo paesaggistico del D.M. 29/08/1959, si estende la classificazione 6/3 del P.T.P. n. 9.

All'interno di tale classificazione, si riassumono le previsioni della variante con verifica della loro compatibilità paesistica.

- **B3 e B2 - Completamento zone consolidate** e coincidenti con la destinazione edificabile già prevista nel vigente PRG.  
Paesaggisticamente compatibili.
  
- **B6 - Completamento**  
Risulta compatibile con le norme di tutela in quanto la zona ha una originaria destinazione di zona **F4 – Servizi Pubblici**.
  
- **F3, F4 ed F7 - Compatibili paesaggisticamente** in quanto riconfermano le precedenti destinazioni del vigente P.R.G..

A monte dell'Appia, a ridosso del perimetro del vincolo paesaggistico di cui al citato decreto ministeriale 29.08.1959, si estende la classificazione 6/2 del P.T.P.; al suo interno le destinazioni urbanistiche risultano le seguenti:

- **B3 – Completamento**  
Risulta compatibile in quanto coincidente con le previsioni urbanistiche attualmente vigenti.

- **E1 – Agricola**  
Compatibile con la tutela, fermo restando la modifica d'ufficio della normativa prevista per il necessario adeguamento alla legge regionale n. 38/99 e alla L.R. n. 8/2003.
  
- **E3b – Agricola su aree edificate a carattere sparso** realizzate in gran parte abusivamente.  
La zona in questione risulta interessata dalla presenza di numerosissime abitazioni, realizzate per l'appunto abusivamente, in zona Agricola E2 del vigente P.R.G.  
Le stesse risultano ricomprese nel perimetro dei nuclei abusivi adottato dall'A.C.  
A seguito di tale compromissione e della intervenuta perimetrazione, la zona risulta compatibile con la norma dell'art. 22 del P.T.P.
  
- **D2 – Attività artigianali, depositi ecc..**  
E' esistente sull'area in questione un fabbricato con destinazione artigianale.  
Lo stesso è ricompreso nel perimetro dei nuclei abusivi sopra descritto, il cui recupero sembrerebbe limitato al fabbricato, mentre nella variante, la zona **D2** si estende ad altra particella, con originaria destinazione agricola.  
L'intervento risulta compatibile per la sola parte perimetrata.
  
- **F7 – Servizi privati esistenti**  
E' esistente in loc. Frattocchie una vasta zona avente una iniziale destinazione urbanistica di **E3 – verde privato vincolato** dal vigente P.R.G.  
Sull'area che la variante trasforma in zona a Servizi privati, è presente il Convento dei Frati Trappisti e connesse attrezzature ed impianti religiosi fra cui una chiesa.  
Ferma restando la verifica dell'eventuale aspetto concessorio relativamente al cambio di destinazione pubblico-privato, si ritiene, ai soli fini della compatibilità paesistica, che una diversa "natura" dei servizi non si ponga in contrasto con la tutela esercitata.

A ridosso di tale ambito si estende un ambito molto più vasto avente una classificazione di P.T.P. di **Zona 6/7**.

All'interno di tale classificazione troviamo le seguenti destinazioni urbanistiche. In particolare loc. Frattocchie e loc. Piani di Castel Rotondo.

- **E1 – Agricola compatibile con la tutela**  
Come già detto in precedenza per le zone Agricole, si è proceduto all'adeguamento delle N.T.A. della variante alla vigente legge regionale n. 38/99 e alla L.R. n. 8/2003.
  
- **F8 – Servizi privati di pubblico interesse**  
Una parte di tale destinazione coincide con la zona **F4 - Servizi pubblici -**, del vigente P.R.G., la restante parte ricade in zona agricola **E1**, non compatibile

con la tutela, rilevato peraltro, che l'area risulta ineditata e quindi attualmente non compromessa.

- **F7 – Servizi privati esistenti**

Rappresenta la restante parte del complesso religioso dei Frati Trappisti. La destinazione di zona **E3** – verde privato vincolato - del vigente P.R.G., come già detto prima, è sostanzialmente compatibile con la norma di tutela ad esclusione di una parte edificata in agricolo, secondo il vigente P.R.G., per la quale andrebbe verificato l'eventuale aspetto concessionario con richiamo alla L. 47/85, in quanto applicabile.

- **F9 – Servizi privati** (impianti sportivi, piccole attività commerciali, espositive, ristorazione).

Sono previste dalla variante due aree in loc. "Piani di Costa Rotonda" con tale destinazione, le quali non risultano compatibili con la norma di tutela. Rilevato, peraltro, che le aree stesse risultano avere una attuale destinazione agricola e risultare sostanzialmente ineditate.

- **C3 – Residenziale**

Interessa aree libere prospicienti Via Campo Fattore. Destinazione residenziale al 90%, il restante 10% non residenziale.

La destinazione urbanistica non è compatibile con il grado di tutela.

- **CT – Complessi edilizi per abitazioni di residenza temporanea o per uso turistico**, localizzate nelle vicinanze o a completamento di insediamenti simili già consolidati.

La destinazione urbanistica non è compatibile con il gradi di tutela.

Occorre in questo caso rilevare che la proposta urbanistica interessa delle aree a monte della Via Appia e a ridosso della stessa, oggetto di perimetrazioni come nucleo abusivo adottato dall'A.C. in presenza di una edificazione consolidata.

La compatibilità paesaggistica può essere assicurata dalla verifica relativa alle applicazioni della L. 47/85.

La zona **CT** interessa anche una vasta area in loc. "Valle Ricci", parte classificata appunto dal P.T.P. come **zona 6/7** e come vedremo successivamente anche **Zona 7/1**.

La stessa risulta radamente edificata, in zona agricola fuori dalle perimetrazioni dei nuclei abusivi.

La destinazione non è paesaggisticamente ammissibile in quanto in contrasto con la norma di tutela.

- **E3b – Agricola su aree edificate realizzate in gran parte abusivamente**

Vale quanto già detto per la stessa destinazione urbanistica classificata dal P.T.P. **Zona 6/2** e **6/3**.

Risultano esclusivamente recuperabili ai fini paesistici, le costruzioni oggetto di regolare condono edilizio.

Viene inoltre classificata dal P.T.P. n. 9 **Zona 6/6** una vasta area in prossimità del centro Storico di Marino, ricadente anche in minima parte nel perimetro del Parco dei Castelli nel vincolo paesaggistico stabilito dal D.M. 21.12.1953 che interessa in particolare l'intero ambito lacuale.

All'interno di questo ambito sono previste le seguenti nuove destinazioni urbanistiche:

- **F4 - Servizi pubblici a carattere generale**  
Coincide con la destinazione **F3** – verde attrezzato e per impianti del vigente P.R.G. ed è rappresentato dall'attuale stadio Comunale.
- **E3c – Agricola - aree pressoché complete e nelle quali l'attuale dotazione di verde deve essere conservata**  
Questa zona limitrofe allo stadio comunale secondo le attuali previsioni hanno una destinazione agricola **E3** oppure **E2**. Fatti salvi gli eventuali interventi in sanatoria, la normativa introdotta dalla variante per le zone vincolate non consente nuove costruzioni (pag. 59 delle NTA) rendendo pertanto compatibile paesaggisticamente la nuova destinazione.  
Resta comunque la necessità dell'adeguamento della normativa in zona agricola per il rispetto delle citate leggi Reg. n. 38/99 e n. 8/2003 di cui si è già detto.
- **C2 – Residenziale**  
Destinata al Piano di Zona con una densità abitativa di 100 ab/Ha.  
Il Piano di zona è oggetto di successiva specifica trattazione.
- **E3b – Agricola – su aree edificate a carattere sparso realizzate in gran parte abusivamente**  
Riguardano delle aree con originaria destinazione agricola **E3** o **E2**.  
Due vaste aree al confine con la frazione di Grottaferrata "loc. Belvedere" ormai totalmente edificate e ricomprese nel perimetro dei nuclei abusivi, la loro nuova destinazione risulta compatibile paesaggisticamente con esclusione dei previsti aumenti volumetrici.  
Una parte di tale area ricade all'interno di una zona **A4** - Archeologica; aree per le quali il P.T.P. propone l'imposizione di un vincolo archeologico o monumentale.  
Tali ambiti necessitano di ulteriori verifiche ed approfondimenti con la Soprintendenza Archeologica.
- **B6 - Completamento (densità abitativa 80 ab/Ha)**  
Aree solo parzialmente urbanizzate ed una scarsa edificazione limitrofa ad aree consolidate ed urbanizzate  
Aree con originaria destinazione agricole **E2**.  
La nuova destinazione non risulta paesaggisticamente compatibile, salvo quelle aree oggetto della perimetrazione dei nuclei abusivi ed in quanto applicabile la legge n. 47/85.
- **C7 – Residenziale su area di proprietà comunale in loc. Costa Caselle**

Attuazione attraverso il P.U.A.; originaria destinazione di **F2** (Parco pubblico).  
La nuova destinazione non risulta paesaggisticamente ammissibile con la classificazione di zona **A4** - Archeologica, area per la quale il P.T.P. propone l'imposizione di un vincolo.

Tali ambiti necessitano di ulteriori verifiche ed approfondimenti con la Soprintendenza Archeologica.

- **F9 – Servizi privati** (impianti sportivi, piccole attività commerciali, espositive, ristorazione).  
Anche in questo caso siamo in una zona, in loc. Prato della Corte - Costa Caselle, con originaria destinazione agricola.  
La nuova destinazione non è paesaggisticamente compatibile.
- **F3 – Verde pubblico, attrezzato allo sport e al tempo libero**  
Si localizza all'interno dell'area di proprietà comunale in loc. Costa Caselle anch'esso con originaria destinazione agricola.  
Non risulta compatibile con la norma di tutela.  
Ricade all'interno della zona **A4** - Archeologica, di cui si è detto sopra.
- **E1 – Agricola**  
Risulta compatibile con la tutela, fermo restando quanto già detto, in merito alla normativa sulle zone agricole introdotte d'ufficio.

Sempre all'interno della classificazione di **Zona 6** il P.T.P. assegna una ulteriore specificazione di zona **6/5** che interessa il territorio marinese in una'area al confine con il Comune di Rocca di Papa ricompresa fra la **Zona 4**, la **Zona 2** e la **Zona 8**.

La stessa è delimitata dalla Strada Statale Maremmana, interessa il Convento dei Camporesi in loc. S. Rocco e la loc. Capo Croce.

All'interno di questo ambito sono previste le seguenti nuove destinazioni urbanistiche:

- **F3 - Verde pubblico e parcheggi**  
Coincide con la destinazione a parcheggio pubblico esistente ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.
- **F7 ed F8 - Servizi privati esistenti e servizi privati di pubblico interesse**  
Corrisponde alla zona **F9** – servizi privati di preminente interesse sociale – in loc. San Rocco - secondo il PRG vigente (convento dei Camporesi).  
Le due destinazioni risultano compatibili con il grado di tutela.
- **F4 - Servizi pubblici per la realizzazione di attrezzature generali** a scala urbana e delle attrezzature di quartiere, corrispondente alla zona **F9** del vigente P.R.G.  
La nuova destinazione risulta compatibile con la norma di tutela.
- **E3c – Agricola**

Aree pressoché complete nelle quali l'attuale dotazione di verde deve essere conservata.

Come nel caso di analoghe zone descritte precedentemente per la **Zona 6/6**, le stesse hanno una originaria destinazione agricola **E3**.

Non sono sottoposte a perimetrazione pur essendo sostanzialmente edificate con parametri diversi dall'agricolo.

Fatti salvi gli eventuali interventi in sanatoria, la normativa introdotta dalla variante per le zone vincolate non consente nuove edificazioni (vedi pag. 59 delle NTA). Tale ipotesi, rende sostanzialmente compatibile la nuova destinazione urbanistica in quanto mantiene lo stato di fatto, salve naturalmente, come già rappresentato più volte, l'adeguamento della normativa della zona agricola alle leggi regionali vigenti, introdotta come modifica d'ufficio.

- **D5 - Industriale Artigianale**

L'area si colloca in loc. "Capo d'Acqua" classificata dal vigente P.R.G. zona **D2** da attuarsi con P.U.A. a tutt'oggi non approvato.

La nuova destinazione, coincide con la zona industriale già prevista ed è quindi compatibile con la tutela.

La zona risulta perimetrata dall'Amministrazione Comunale a seguito di interventi edilizi abusivi, come nucleo sorto spontaneamente.

- **E3b - Agricola, su aree edificate sparse realizzate in gran parte abusivamente**

Vale quanto già detto per la stessa situazione urbanistica riscontrata per le classificazioni **6/2** e **6/3**.

Risultano esclusivamente recuperabili, ai fini paesistici, le costruzioni oggetto di regolare condono edilizio.

- **B6 - Completamento - densità abitativa 80 ab/Ha**

Vale quanto già rappresentato per le stesse destinazioni urbanistiche ricadenti nell'ambito **6** sottozona **6/6** e **6/7**.

A ridosso della Nettunense, e fino al perimetro del vincolo paesistico in direzione Roma, è esistente una vasta e consolidata area con destinazione prevalente di zona di completamento, coincidente sostanzialmente con quella già prevista nel vigente P.R.G., salvo un'area al suo interno, confinante con la Nettunense, con destinazione agricola, che la variante propone di completamento (**B6**).

Tale previsione è in contrasto con le norme di tutela - tenuto peraltro conto che l'area stessa non è stata interessata da sanatorie edilizie e dalla perimetrazione dei Nuclei abusivi che l'A.C. ha adottato con deliberazione consiliare n. 22 del 25.02.1999.

Sempre in **Zona 6** ricade una vasta area in loc. "Piano di Castel Rotondo", che la variante, modificando il vigente P.R.G., destina parte a zona **E3/b** e parte a zona agricola, seguendo la logica del recupero dei lotti edificati abusivamente.

Queste aree risultano ricomprese nella perimetrazione dei nuclei sopra citati, e pertanto, la nuova destinazione urbanistica risulta compatibile con le norme di tutela.

→ **Zona 7 - Zone Compromesse: Aree di insediamento diffuso a bassa densità "non ordinato".**

L'art. 23 del P.T.P. così stabilisce:

*(...) In queste zone valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge n. 47/85, nel rispetto di quanto di seguito prescritto, per i territori che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a zona agricola ed in quelli che assumono altre destinazioni di zona e che sono stati destinati all'esercizio dell'attività agricola e nel rispetto della normativa di "area" e di "lotto" prescritta dal Piano Paesistico.*

*--- omissis --- (...)*

La classificazione di **Zona 7** si trova sulla destra, verso Roma, della Statale Appia, ed è delimitata dalla classificazione di zona **6/7**, già descritta, dalla classificazione di **Zona 3, Zona 8, Zona 6, Zona 2 e Zona 4**.

Il P.T.P. con questa classificazione norma la maggiore estensione della zona vincolata di tutto il territorio marinese, riconoscendo la sostanziale corrispondenza della destinazione urbanistica compatibile con quella paesistica, anche in presenza di zone compromesse da interventi di abusivismo edilizio.

Per le zone aventi destinazioni diverse da quella agricola è sempre possibile, ai sensi dell'art. 27/bis della L.R. n. 24/98, adottare varianti urbanistiche.

All'interno di tale ambito territoriale, troviamo le seguenti nuove destinazioni urbanistiche:

- **F8 – Servizi privati di pubblico interesse**

Sono presenti tre aree con tale destinazione; una di queste si trova, a ridosso dell'Appia, sulla destra verso Roma, al confine con il Comune di Castelgandolfo, su cui insistono dei fabbricati esistenti; un'altra a ridosso della S.S. Lago di Albano ove, anche qui, sono presenti delle strutture di una certa dimensione.

L'originaria destinazione urbanistica è quella agricola, anche in presenza di un edificio esistente alla data di approvazione del P.R.G..

Accertata la regolarità degli stessi, anche in applicazione della L. 47/85, al riguardo il complesso che insiste sull'Appia è stato oggetto di una delle citate perimetrazioni già descritte.

La loro compatibilità paesistica può essere assicurata in sede di redazione del P.T.P.R., dalla eventuale specifica osservazione da parte dell'A.C.

Sono presenti altre due zone inedificate con originaria destinazione agricola, che la variante destina a **F8**, localizzate in prossimità del Comune di Ciampino in loc. "SS. Apostoli", a ridosso della strada Marino-Fratteocchie, e del corso d'acqua "Fosso delle Petrare".

La nuova destinazione non risulta compatibile paesisticamente.

- **F6 – Complesso di "Villa Sara"**



L'area si colloca alle propaggini di Monte Crescenzo, lungo la Via dei Laghi; confina con Via di Spinabella e Via Campo Fattore, con apertura di visuale sulla sottostante Valle Ferentina.

Sull'area sono presenti edifici a carattere rurale ed emergenze storiche come la Villa Gabrieli ed il Casale Colonna.

La sistemazione esterna, ma anche parti delle strutture secondarie sono in stato di abbandono; sono presenti zone alberate di alto fusto, uliveti ed un giardino storico.

La norma specifica della variante prevede un eventuale intervento attraverso la redazione di un Piano di Recupero, ai sensi della L. 457/78, con la finalità di rivitalizzare l'intero complesso storico, e di cui si ritiene debba essere attuato senza aumenti volumetrici.

Il vigente P.R.G. per questa zona prevede una destinazione E3 – Verde Privato vincolato.

Il piano prevede, inoltre, l'imposizione di un vincolo di natura artistica.

Per quanto riguarda l'aspetto paesistico, salvo una diversa utilizzazione in seno ai servizi (pubblico-privato), la nuova destinazione può intendersi compatibile.

- **F7 – Servizi Privati esistenti**

In questa destinazione urbanistica è contenuta la sottozona F7a che interessa un'area in loc. Spinabella, occupata da attrezzature ricettive, sostanzialmente coincidente con la destinazione F9 – Servizi privati di preminente interesse sociale.

La destinazione attribuita dalla variante risulta compatibile con quella paesistica.

Al confine con il Comune di Ciampino, in loc. S.S. Apostoli, seguendo la strada Marino-Frattochie, la variante classifica tre aree con destinazione di servizi privati.

Su queste aree, con originaria destinazione agricola, sono esistenti alcuni fabbricati.

Anche in questo caso, vale quanto già rappresentato in merito alla verifica sulla eventuale regolarità dei fabbricati stessi e sulla applicazione della legge 47/85, al fine di garantire la rispondenza con la norma di tutela.

Al riguardo, e su richiesta dell'A.C. è auspicabile il suo ampliamento in sede di P.T.P.R..

Sempre nella classificazione di **Zona 7** del P.T.P., troviamo altre due aree con le destinazione **F7 – Servizi Privati**.

Una di queste, si trova a ridosso della zona **B3** del vigente P.R.G., in prossimità del Centro storico, in loc. "Le Petraie" e della S.S. 217, con originaria destinazione agricola. E' presente un fabbricato, ed anche in questo caso, vale quanto già detto precedentemente.

- **F4 – Servizi Pubblici ed attrezzature di carattere urbano**

La variante prevede una zona in loc. "Valle Ricci", a ciò destinata, localizzata a ridosso di "Villa Sara".

L'originaria destinazione è parte **E3** – Verde Privato vincolato ma prevalentemente **E2** – Agricola.

La nuova previsione urbanistica, per la parte con destinazione agricola, risulta in contrasto con la tutela esercitata; per la restante è applicabile il disposto della legge 24/98, in quanto compatibile con il grado di tutela.

- **F10 – Servizi privati di uso pubblico**

La zona **F10** si caratterizza come un grosso e vasto ambito a destra della S.S. Appia, direzione Roma, a ridosso della S.P. Marino-Due Santi, in loc. "Castagnole Sottane".

L'area ha un'originaria destinazione di zona agricola **E2** ed **E3** Verde privato vincolato.

Si possono fare le stesse considerazioni svolte in precedenza circa l'incompatibilità paesistica e in particolare, nel caso in esame il P.T.P., ma anche il vigente P.R.G., individuano sulla zona un'area **A4** - area per la quale si propone un vincolo archeologico -, e dove sono segnalati reperti.

La nuova proposta dovrà pertanto essere attentamente verificata d'intesa con la Soprintendenza Archeologica, al fine di accertare l'esatta consistenza dei beni ed acquisire il necessario parere.

- **CT - Zone a bassa densità abitativa**

Comprendono complessi edilizi per abitazioni per residenze temporanee o per uso turistico, localizzate nelle immediate vicinanze o a completamento di insediamenti simili già consolidati.

La individuazione puntuale delle zone **CT** risulta pressoché impossibile data la frammentarietà della dislocazione sul territorio, nell'ambito della classificazione 7 del P.T.P.

Tutte queste aree ricadono prevalentemente in zona agricola **E2** del vigente P.R.G..

La variante non è pertanto compatibile con la tutela esercitata.

- **C8 – Residenziale**

Interessa un'area posta al confine con il Comune di Ciampino, compresa fra la Via dei Laghi, Via Romana Vecchia e Via Romana.

Area anch'essa originariamente agricola **E2**, che verrebbe ad assumere una nuova destinazione residenziale, in contrasto con le norme di tutela.

- **B3 – Completamento**

Individua aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alle zone **B1** e **B2**.

La zona è identificabile con un'area, attualmente edificata, a ridosso del Centro storico, in adiacenza con le "Cave di Peperino", con originaria destinazione **B3**.

La destinazione è compatibile con la tutela.

- **B5 – Completamento – aree edificate o edificate parzialmente, ma in modo inferiore rispetto alle zone **B3**.**

La zona è individuabile a ridosso dell'Appia, alla confluenza della strada provinciale Marino-Due Santi e la S.S. Lago di Albano, ove è effettivamente presente un nucleo urbanizzato con concentrazione edilizia consolidata.

La stessa ha una originaria destinazione di zona **B4**.

La compatibilità paesistica risulta assicurata.

- **D4a – Zone produttive**

Sottozona nella quale è previsto, oltre il rinnovo edilizio, il completamento dell'ambito territoriale.

- **D4a – Zone produttive**

Sottozona nella quale sono presenti attività produttive consolidate con edifici ed attrezzature in parte contrastanti con i caratteri dei luoghi

Tutte queste aree si identificano e si collocano lungo la S.S. n. 217, in direzione Ciampino: aree con originaria destinazione **E2 – Agricola**.

La nuova destinazione urbanistica non risulta compatibile paesisticamente.

Sono presenti anche, in data antecedente al P.R.G., diversi manufatti, dislocati lungo il tracciato viario; per gli stessi è applicabile il contenuto della legge 47/85 che ne consente la compatibilità paesistica.

- **E3a – Agricola**

Interessa aree con edifici a carattere residenziale consolidati con giardini e parco privato.

- **E3b – Agricola**

Interessa aree edificate a carattere residenziale sparso con edifici isolati, realizzati in gran parte abusivamente.

Aree sparse e distribuite in maniera puntiforme nell'ambito della classificazione 7 del P.T.P..

Una parte di queste ricadono nella perimetrazione dei nuclei abusivi, adottata dalla A.C.

Le aree **E3a** sono particolarmente concentrate, integrandosi con le zone **CT** in loc. Quarto-Spinabella.

Per queste vale quanto già detto per la classificazione delle zone **6/2** e **6/3**.

Per le aree ricadenti nella perimetrazione e per gli edifici condonati ai sensi della legge 47/85, in applicazione della norma di tutela, è verificabile il rispetto della stessa; per le altre situazioni, ed in particolare nelle aree inedificate, la nuova destinazione urbanistica non appare compatibile paesaggisticamente.

- **E1 – Agricola**

La destinazione urbanistica è compatibile con la tutela, fermo restando quanto già detto in merito alla modifica della normativa urbanistica di tali zone.

- **E3c – Agricola**

Questa sottozona comprende aree pressoché complete e nelle quali l'attuale dotazione di verde deve essere conservata.

Queste zone sono individuabili e concentrate nei dintorni del Centro storico, in prossimità della strada Maremmana, a ridosso della Ferrovia Albano-Roma, di cui ne seguono il tracciato, aventi una originaria destinazione agricola **E2**.

La destinazione risulta compatibile paesisticamente, nel rispetto della modifica introdotta d'ufficio alle N.T.A. per l'adeguamento alla L.R. n. 38/99 e 8/2003.

Anche in questo caso, siamo in presenza di numerosi manufatti esistenti, la cui regolarità deve essere accertata nel rispetto della L. 47/85 per garantire l'applicabilità della specifica norma di tutela.

All'interno della classificazione 7 del P.T.P. n. 9, troviamo la sottozona 7/4 – classificazione che si identifica con la località “Quarto Cesareo”.

All'interno del suo ambito, le destinazioni urbanistiche attribuite dalla variante risultano le seguenti:

- **B5 – Completamento**

Aree edificate e edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alle zone **B3**. Queste aree hanno una originaria destinazione parte in zona agricola **E2** e parte in zona **B4**.

E' presente una consolidata edificazione residenziale, oltre ad una struttura pubblica (scuola).

La destinazione urbanistica è compatibile con la tutela.

- **E3b – Agricola**

Interessa aree edificate a carattere residenziale sparso con edifici isolati realizzati in gran parte abusivamente.

Una modesta area ricade in una perimetrazione adottata dall'A.C. come nucleo abusivo, le altre hanno una originaria destinazione agricola.

La compatibilità paesistica è assicurata solo per le aree e gli immobili oggetto di condono edilizio ai sensi della L. 47/85.

Per le eventuali restanti aree inedificate, originariamente agricole, la nuova destinazione urbanistica non risulta compatibile.

- **E2 – Agricola**

Comprende la parte del territorio comunale posto a valle della Via Appia Nuova.

- **F11a – Servizi pubblici di uso pubblico**

Riguarda l'area prospiciente la Via dei Laghi, prossima all'incrocio con Via Spinabella, a ridosso del “Bosco Ferentum”, con una originaria destinazione agricola **E2**, secondo il P.R.G. vigente.

La nuova previsione urbanistica, in presenza di un'area sostanzialmente integra ed inedificata, non risulta compatibile con il grado di tutela.

- **F11b – Servizi privati di uso pubblico**

Riguarda una vasta area circoscritta da varie nuove destinazioni urbanistiche **E3c, E3a e CT**; si colloca a ridosso della zona **F11a** e della zona **F3** del Bosco Ferentum, con originaria destinazione agricola **E2** ed **E3**.

Il P.T.P. perimetra parte di tali aree come beni **A4** – Archeologici, per i quali propone l'imposizione del vincolo archeologico.

Per la stessa valgono le considerazioni svolte al punto precedente.

Al riguardo tale ambito necessita di ulteriori verifiche ed approfondimenti con la Soprintendenza Archeologica.

→ **Zona 8 - Zone boscate non compromesse**

L'art. 24 nel P.T.P. n. 9 così stabilisce:

*(...) In queste zone, definite e cartografate nelle tavole della serie E/3 ed E/4 si applicano le modalità di tutela contenute nell'art. 8 delle presenti norme (...).*

L'art. 8 – Protezione delle zone boscate, definisce la categoria del bene tutelato e le relative norme di tutela applicabili in tali zone.

Al riguardo, da una verifica fra la perimetrazione delle zone boscate del P.T.P., si rileva che la classificazione di **Zona 8** è sostanzialmente coincidente con la zona **F3** (verde pubblico, attrezzato per lo sport ed il tempo libero) della variante e che a sua volta si sovrappone alle originarie previsioni di Parco pubblico **F2** nel vigente P.R.G., ove è esistente il "Bosco Ferentum".

Occorre comunque rilevare che la classificazione di **Zona 8** del P.T.P. interessa anche marginalmente e per piccole frange le zone **B5 – B6 – F11a – E3a – E3c – CT – F3 – F4**.

Tutte le destinazioni sopra indicate non appaiono compatibili con la tutela delle zone boscate, la cui errata o incerta perimetrazione è certificata dall'A.C. in applicazione del citato art. 8 delle N.T.A. del P.T.P. n. 9 e della L.R. n. 24/98.

→ **Zona 16 – Cave**

La zona perimetrata dal P.T.P., si trova a ridosso del centro storico, ricompresa fra la zona "**B**" ed il "Bosco Ferentum" e ricadente nel perimetro del Parco dei Castelli ed è tutelata paesisticamente.

L'area costituisce una testimonianza storica nel metodo di estrazione del peperino.

L'originaria destinazione di zona **F2** – Parco pubblico, ha assunto, con la variante la destinazione **F3** – Zona a verde pubblico. All'interno della normativa, per questo ambito, si stabiliscono gli interventi rivolti esclusivamente al recupero ambientale e alla valorizzazione del verde.

Sono auspicabili, come rilevato dalla soprintendenza, una maggiore tutela per evitare abusi e non permettere sanatorie per quelli esistenti.

Occorre segnalare, in relazione alla estensione della **Zona n. 16** del P.T.P., che la stessa occupa anche parte del bosco "Ferentum". Tale classificazione, in sede di redazione del P.T.P.R. andrebbe rivista in relazione alla effettiva consistenza delle aree definite come "cave".

## **8.2 CONSIDERATO**

Come visto in precedenza, molte delle previsioni urbanistiche, introdotte con la presente variante generale, in relazione alle incompatibilità del tipo paesistico ed archeologico, non possono trovare attuazione.

Il dimensionamento è pertanto rivisto in termini di cubature realizzabili e di abitanti complessivi da insediare.

Attraverso tale revisione la cubatura in incremento prevista dalla variante per circa un milione di metri cubi viene ridotta per circa mc. 360.000 corrispondenti a 3.000 abitanti circa.

Tutte le osservazioni accolte o parzialmente accolte con la delibera di controdeduzione n. 1 del 20.03.2001 e successivamente elencate, sono riviste alla luce delle prescrizioni contenute nel parere geologico regionale, rilasciato ai sensi dell'art. 13 della citata legge n. 64/74, e dalle condizioni poste nel citato parere relativo agli usi civici, nonché dalle verifiche di compatibilità paesistica sopra esperite che determinano un ulteriore abbattimento delle cubature realizzabili.

L'Amministrazione Comunale verificherà in sede di controdeduzioni quanto sopra rappresentato, nonché la compatibilità della destinazione urbanistica assegnata alle aree ricadenti nella perimetrazione dei nuclei abusivi.

## **9. LA QUESTIONE DEL P.E.E.P.**

Con deliberazione n. 3145 del 19.04.1995, la Giunta Regionale del Lazio ha approvato il P.E.E.P. in variante al vigente P.R.G. adottato dal Comune di Marino con deliberazione del Commissario straordinario n. 352 del 31.08.1993, limitatamente agli insediamenti in località "Paolina e Costa Caselle", con stralcio dell'approvazione dell'insediamento "Valle Segura" in quanto ricadente nel territorio del nuovo Comune di Boville, istituito successivamente all'adozione del Piano.

Con precedente deliberazione n. 8967 del 15.11.1994 la Giunta regionale aveva espresso, ai sensi della L. 1497/39, "parere favorevole con condizioni" all'intervento in questione, ritenendolo compatibile con le previsioni e la normativa del Piano territoriale paesistico n. 9 - Castelli Romani, adottato con la deliberazione della G.R. n. 2276 del 28.04.87.

L'esecutività della deliberazione della G.R. n. 3145/95, impugnata da alcuni soggetti interessati, è stata sospesa dal T.A.R. con ordinanza n. 436 del 14.02.1996 in quanto, a seguito della intervenuta istituzione del Comune di Boville, quel territorio avrebbe dovuto essere escluso dal calcolo del fabbisogno decennale di edilizia residenziale posto a base del dimensionamento del P.E.E.P. adottato.

Con successiva deliberazione n. 58 del 08.08.1997, il Consiglio comunale di Marino, in ottemperanza ai rilievi formulati dal T.A.R., che avevano determinato la sospensione della citata delibera di approvazione del P.E.E.P., ha adottato un nuovo piano relativamente agli insediamenti delle località "Paolina e Costa Caselle" recependo le previsioni urbanistiche dei precedenti, analoghi, piani di zona.

Con provvedimento prot. n. 2719 del 02.11.1999, l'allora Assessore Regionale all'Urbanistica e Casa, ha rilasciato su tale successivo Piano di Zona, il "Parere

favorevole” ai sensi della legge 1497/39, richiamando il precedente parere favorevole della Giunta regionale n. 8967/94, riportando fra l’altro, le seguenti considerazioni:

(...)

*Considerato che la successiva legge regionale 06.07.1998, n. 24, di approvazione degli adottati P.T.P., non ha apportato modificazioni alla classificazione nelle zone di tutela MA/2 e MA6/6 in cui ricadono, rispettivamente gli insediamenti in località “Paolina” e “Costa Caselle”, né alla relativa normativa tecnica.*

(...)

Con successivo provvedimento prot. n. 18939 del 22.08.2001, l’allora Direttore del Dipartimento 13D – Urbanistica e Casa, ha revocato il parere paesaggistico formulato con la citata determinazione n. 2719 del 02.11.1999; fra le considerazioni sollevate dal provvedimento di revoca si riporta:

(...)

- *che per una delle aree interessate dall’intervento di cui all’oggetto, precisamente l’area classificata MA 6/6 – Zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, ordinato secondo una rete viaria definita località Costa Caselle, destinata dal PRG a zona Agricola, l’art. 22 del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione – D.G.R. n. 4480/99 – statuisce: “(...) In queste zone valgono le norme tecniche stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge n. 47/85, nel rispetto di quanto di seguito prescritto per i territori che gli strumenti urbanistici vigenti destinano a zona agricola (...)”;*
- *che per l’altra area interessata dall’intervento “de equo”, anch’essa classificata dallo strumento urbanistico come zona Agricola, con obiettivo di tutela paesaggistica MA 2 – Zone 2: aree edificate sature e di completamento – località Paolina, l’art. 18 del testo coordinato delle NTA, sopra citato, dispone che abbiano vigenza, in qualità di norme paesaggistiche, le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del Piano territoriale paesistico;*
- *che, pertanto, in virtù di tale rinvio, la disciplina urbanistica delle aree “de quibus” diviene a tutti gli effetti normativa paesaggistica;*
- *che il parere n. 2719/99, comportando un intervento edificatorio in zona agricola, si pone radicalmente in contrasto con la suddetta normativa e risulta in maniera non sanabile;*
- *che anche l’aggiunta dell’art. 27 bis – Varianti agli strumenti urbanistici richiamati dal PTP – come modificato dalla legge regionale 10/2001, che così statuisce: “(...) In attesa di specifiche disposizioni del PTPR, nei soli casi in cui le norme dei PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite varianti, purchè non attengano alle zone definite dagli strumenti urbanistici zona “E” ai sensi del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 (...)” non aiuta a definire il problema in questione, conferma inequivocabilmente l’esclusione delle zone agricole da qualsiasi edificatoria.*

(...)



In relazione alla intervenuta revoca del parere paesaggistico, non risulta comunque, che tali piani siano stati oggetto di reiezione, con formale provvedimento da parte della Giunta regionale.

Il Comune di Marino, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 24.11.2000, ha adottato la variante generale in esame, riproponendo i due piani di zona "Paolina e Costa Caselle" come approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 3145/95 e riadottati con la deliberazione comunale n. 58/97.

Con successiva deliberazione consiliare n. 4 del 29.10.2001, l'A.C. al fine di far rivivere il P.E.E.P. approvato dalla Regione con riferimento alle mutate condizioni che ne avevano determinato la sospensione (annullamento della L.R. di istituzione del Comune di Boville) ha revocato la deliberazione n. 58/97 attestante la conformità attuale del Piano di Zona già approvato sia rispetto al vigente P.R.G. (a seguito dell'approvazione di tale strumento urbanistico in variante al P.R.G. da parte della Regione) e sia rispetto alla variante generale adottata e attualmente in esame.

La sentenza del T.A.R. Lazio – Sez. I° n. 2058 del 18.03.2003 ha respinto i ricorsi di annullamento avverso la citata determinazione regionale n. 3145/95 (in parte perché improcedibili ed in parte perché irricevibili).

A seguito di tale sentenza la delibera della Giunta Regionale, da ritenersi un atto perfetto, esplica tutti i suoi effetti.

## **10. CONCLUSIONI**

In relazione a quanto fin qui rappresentato, si ritiene:

L'approvazione del P.E.E.P. da parte della Regione è intervenuta nel 1995 (approvazione peraltro confermata dalla sentenza del T.A.R. che ha respinto, come già detto, le istanze di annullamento della delibera regionale).

Con specifica deliberazione n. 8967 del 15.11.1994, la Giunta regionale ha valutato la compatibilità ambientale dell'intervento, rispetto alle previsioni e alle normative del Piano Territoriale Paesistico n. 9 – Castelli Romani, che risultava, a quella data, solo adottato e specificatamente dalla stessa Giunta regionale con deliberazione n. 2276 del 28.04.1987.

Al riguardo, il 3° comma dell'art. 27 della L.R. n. 24/97 così stabilisce:

*(...) In attesa delle specifiche disposizioni del P.T.P.R. di cui all'art. 21, sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di entrata in vigore della presente legge (...).*

Si può ritenere quindi che, le previsioni urbanistiche contenute nel P.E.E.P. sono attualmente vigenti e che a seguito di tale approvazione è applicabile il citato 3° comma dell'art. 27 della L.R. n. 24/98, il quale nel confermare le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati prima dell'entrata in vigore della legge regionale n. 24/98 (a prescindere dalla classificazione dal P.T.P.) riconosce nei rapporti tra la pianificazione paesistica e gli altri strumenti di pianificazione, come in questo caso, la prevalenza della pianificazione urbanistica esecutiva derivante dalle previsioni del



vigente P.R.G. e fonte di diritti soggettivi, rispetto alla nuova previsione paesaggistica, solo adottata.

Alla luce di quanto fin qui rappresentato, i due pareri paesistici rispettivamente formulati in data 02.11.1999 prot. 2719 ed in data 22.08.2001 prot. 18939, debbono intendersi annullati, in quanto emessi sulla base della delibera del C.C. n. 58/97, revocata dall'A.C. e comunque superata a seguito della intervenuta sentenza del T.A.R.

#### 11. OSSERVAZIONI COMUNALI

A seguito della pubblicazione della deliberazione di Variante Generale al P.R.G. del Consiglio Comunale n. 62 del 24.11.2000 risultano pervenute n. 658 nei termini e n. 14 fuori termine.

Tali osservazioni sono state oggetto di controdeduzioni con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 20.03.2001.

**A – parere favorevole all'accoglimento delle sottoelencate n. 214 osservazioni di cui n. 1 d'Ufficio, in quanto rispondenti alle linee guida della Variante Generale.**

OSS	Tav.	Prot.	Data	Ditta	Note
1	1/A	45245	20/12/00	Pompili Rodoldo	
4	1/A	46138	28/12/00	Trovato Claudia	
13	1/A	1183	9/010/01	Di Ghei Mario	A sottozona B/6
33	1/A	2036	15/01/01	Fata Romolo	
35	1/A	2069	15/01/01	Pieri Ernesto+1	
44	1/A	2097	15/01/01	De Rossi Silvana+1	
55	1/A	2526	17/01/01	Cogeroma srl	
56	1/A	2564	17/01/01	Damiani Agostino	
64	1/A	2608	18/01/01	Palozzi Silvio	
65	1/A	2609	18/01/01	Fiordalice Adriana + 1	
66	1/A	2610	18/01/01	Rufo Elio	
73	1/A	2758	18/01/01	Stazi Domenico	
82	1/A	2613	18/01/01	Del Buono Giulia	

*Dipartimento Territorio  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

86	1/A	2621	18/01/01	Grieco Anna	
87	1/A	2806	18/01/01	D'Amico Eugenio	
88	1/A	2807	18/01/01	De Pascale Rosa	
90	1/A	3024	19/01/01	Marinangeli Giuliana	
91	1/A	3025	19/01/01	Corradoni Guido	
103	1/A	3272	22/01/01	Baldi Marco	
113	1/A	3354	22/01/01	Pompili Innocenzo + 2	
114	1/A	3124	22/01/01	Finamore Pietro	
131	1/A	3467	23/01/01	Leandri Anna	
145	1/A	3626	23/01/01	Pompili Innocenzo + 2	
155	1/A	3648	23/01/01	Veza Pasquale + 1	
160	1/A	3655	23/01/01	Di Stefano Ermanno + 1	
169	1/A	3742	23/01/01	Consoli Agostina	
170	1/A	3740	23/01/01	Consoli Agostino	
188	1/A	4000	24/01/01	Massotti Marcella	
196	1/A	3618	23/01/01	Muci Giulio	
203	1/A	3887	24/01/01	Sebastianelli Daniela +1	
219	1/A	4170	25/01/01	Pallucchi Maria	
224	1/A	4185	25/01/01	Suor Mary Briffa	
228	1/A	4198	25/01/01	Lodovici Franca	
234	1/A	4215	25/01/01	Schiaffini Maria Pia	A sottozona CT
241	1/A	4242	25/01/01	Schiaffini Carlo	
244	1/A	4253	25/01/01	Garra Carlo	
256	1/A	4325	25/01/01	Pellegrini Adrio	
261	1/A	3895	24/01/01	Bordone Raffaele	
263	1/A	4065	25/01/01	Nalli Pierino +1	
274	1/A	4330	25/01/01	Filipponi Osvaldo +6	A sottozona CT
280	1/A	4392	26/01/01	Boccadora Bruno	

282	1/A	4394	26/01/01	Pellini Angela+3	
285	1/A	4403	26/01/01	Onofri Vincenzo	
309	1/A	4478	26/01/01	Bonacci Renato	
319	1/A	4522	26/01/01	Pompili Adriano	
321	1/A	4525	26/010/01	Arcangeletti Aurelio +2	
341	1/A	4557	26/01/01	Marrocco Guerrino	
349	1/A	4565	26/01/01	Patriarca Ada	
350	1/A	4566	26/01/01	Di Paolo Arnaldo	
358	1/A/C	4575	26/01/01	Jarrat Roberto	
370	1/A	4587	26/01/01	Scarano Pasquale	
371	1/A	4588	26/01/01	Cardini Massimo + 1	
375	1/A	4592	26/01/01	Monaco Rocco + 1	A sottozona CT
383	1/A	4613	26/01/01	Madeddu Angelo+1	
385	1/A	4612	26/01/01	Mercuri Paolo x Soc. Imm.re Co.S.	
389	1/A	4617	26/01/01	Mangiafave Rosario	
404	1/A	4632	26/01/01	De Santis Franca	
414	1/A	4642	26/01/01	Del Canuto Elide	
416	1/A	4644	26/01/01	Capuani Gianna	
445	1/A	4742	29/01/01	Andreuzzi Valentino	Si assegna la zona F11/B con la relativa normativa e la destinazione d'uso "attività didattiche"
450	1/A	1747	26/01/01	Ginobi Paola	
464	1/A	4779	29/01/01	Sgreccia Franco	
487	1/A	4867	29/01/01	Pocaforza Paolo	
489	1/A	4871	29/01/01	De Felice Loreto	
498	1/A	4825	29/01/01	De Angeli Paolo	
504	1/A	4848	29/01/01	Canulla Luciana	
506	1/A	4853	29/01/01	Ercoli Angelo	
516	1/A	4902	29/01/01	Trovalusci Dario	

**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

540	1/A	4954	29/01/01	De Angelis Paolo	
578	1/A	5004	29/01/01	Mureddu Mariangelo	
579	1/A	5005	29/01/01	Falessi Maria	
591	1/A	5020	29/01/01	Caucci Clara	
596	1/A	5026	29/01/01	Fabi Cesare	
608	1/A	5052	29/01/01	Centioli Emilio	
609	1/A	5053	29/01/01	Centioli Cesare	
610	1/A	5054	29/01/01	Centioli Eleonora	
615	1/A	5059	29/01/01	De Angelis Carlo	
616	1/A	5060	29/01/01	Carbini Angelo	
621	1/A	5065	29/01/01	Mancini Carmela	
624	1/A	5068	29/01/01	Chiacchierini Antonio + 1	
639	1/A	5084	29/01/01	De Santis Mario + 1	
647	1/A	5092	29/01/01	Vian Silvana	
650	1/A	5095	29/01/01	Minervini Maria	
651	1/A	Timbno postale	29/01/01	Frattari Venanzio + 1	A sottozona B/6
2	1/B	45310	20/12/00	Elia Gabriella	
22	1/B	1667	11/01/01	Del Frate Anna	In quanto il lotto è libero da edificazione ed è contiguo al Piano di Zona 167
31	1/B	2030	15/01/01	Fornari Massimiliano	
37	1/B	2079	15/01/01	Mancini Loredana +1	
39	1/B	2083	15/01/01	Leandri Renato	Con l'esclusione della sottozona E3B
42	1/B	2091	15/01/01	Tipografica Paolozzi Snc di Paolozzi Renzo e Adriano	
45	1/B	2216	16/01/01	Gaggiano Carlo + 3	
53	1/B	2342	16/01/01	Brozzesi Patrizia	
62	1/B	2530	17/01/01	Alteri Luigi + 1	
75	1/B	2817	18/01/01	Bernabei Anita	
76	1/B	2821	18/01/01	Soc. Praes	
78	1/B	2910	18/01/041	Appolloni Cristiana	

126	1/B	3590	23/01/01	Pucci Claudia	
128	1/B	3596	23/01/01	Albanesi Enrico +1	
133	1/B	3474	23/01/01	Fortuna Roberto	
143	1/B	3620	23/01/01	Ciaglia Elena	
149	1/B	3632	23/01/01	Pacifici Michele +1	
150	1/B	3636	23/01/01	Provincia Italiana Missionari	
171	1/B	3756	23/01/01	Sei Ponti Imm.re	
174	1/B	3775	23/01/01	Pucci Brunella	Si ripristina destinazione PRG vigente sottozona B/2
177	1/B	3806	24/01/01	Manupelli Mirella	
180	1/B	3816	24/01/01	Leva Giulio	
182	1/B	3893	24/01/01	Pilotti Paola	
189	1/B	4003	24/01/01	Impresa Taranta e Figli	
202	1/B	3848	24/01/01	De Simoni Simonetta	
207	1/B	4048	25/01/01	Trinca Franco	
208	1/B	4050	25/01/01	Zarotti Antonella + 2	
217	1/B	4165	25/01/01	Cimarra Luigi	
269	1/B	4169	25/01/01	Galli Elena + 1	
270	1/B	4191	25/01/01	Costa Alessandro	
275	1/B	4364	25/01/01	Spagnuolo Livio + 1	
279	1/B	4390	26/01/01	Cutillo Nicola	
283	1/B	4396	26/01/01	Ginevri Giorgio	
286	1/B	4404	26/01/01	AutoErre S.a.S.	
310	1/B	4481	26/01/01	Bardelloni Cesare	
322	1/B	4527	26/01/01	Vitalini Aldo	
346	1/B	4562	26/01/01	Moretti Carlo +1	
353	1/B	4570	26/01/01	Propersi Franco + 1	
384	1/B	4606	26/01/01	Lucarelli Maria	
390	1/B	4618	26/01/01	Rotella Tommaso + 1	

**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

393	1/B	4621	26/01/01	Galassini Franco Giovanni	
397	1/B	4625	26/01/01	Damiani Vetulia	
399	1/B	4627	26/01/01	Pacifici Domenico+1	
405	1/B	4633	26/01/01	Saltarelli Gino	
411	1/B	4639	26/01/01	Neri Daniele	
419	1/B	4647	26/01/01	Raparelli M. Gabriella	
440	1/B	4738	29/01/01	Ciaglia Claudio rapp.te Comitato Cave di Peperino	
448	1/B	4745	29/01/01	Suor Brumana Bibiana	
451	1/B	4748	29/01/01	Laurenti Cesare+1	
453	1/B	4757	29/01/01	Marmora Adriana	
476	1/B	4813	29/01/01	Mattarelli Edda	
478	1/B	4818	29/01/01	Mercuri Maurizio + 1	
479	1/B	4823	29/01/01	Mercuri Maurizio + 3	
481	1/B	4832	29/01/01	Caldarini Maria	
509	1/B	4857	29/01/01	Sebastiani Osvaldo	
536	1/B	4949	29/01/01	Limiti Alba	
557	1/B	4976	29/01/01	Suor Elvira Petrarca per Ass. Laicale Religiosa S. Lucia	La sottozona F/7b interessa un'area in loc. Marino Centro occupata da attrezzature private di uso pubblico in fase di ristrutturazione pertanto la variante generale accogliendo l'oss.ne attribuisce all'area la sottozona F7b con indice fondiario 2.00 mc/mq
580	1/B	5006	29/01/01	Romoli Vittorio	
585	1/B	5011	29/01/01	Martella Mario	
587	1/B	5015	29/01/01	Palmieri Remo	Si ripristina destinazione PRG vigente sottozona B/2
588	1/B	5016	29/01/01	Di Stefano Luigi	
590	1/B	5018	29/01/01	Bracagnolo Eleonora+1	
600	1/B	5034	29/01/01	Bussaglia Marisa+1	
602	1/B	5037	29/01/01	Bartolini Sabrina	Con la prescrizione di distacco dai confini pari a ml. 5.00
626	1/B	5070	29/01/01	Camotti Vittoria	
653	1/B	Timbro postale	29/01/01	Zarotti Antonella + 2	

**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

654	1/B	5032	29/01/01	Moretti Alessandro per Assohandicap	
655	1/B	Timbro postale	27/01/01	Stottmeier Bern Wihelm	
5	1/C	378	3/01/01	Ballico Armando	
6	1/C	473	4/01/01	Caroli Antonio	A sottozona CT
26	1/C	1730	11/01/01	Macoggi Tatania	
32	1/C	2031	15/01/01	Manni Adriana	
46	1/C	2227	16/01/01	Valentini Giorgio	
63	1/C	2563	17/01/01	Patriarca Guglielmo	
96	1/C	2999	19/01/01	Persichini Alessandro	
122	1/C	3448	23/01/01	Perandini Andrea + 1	
123	1/C	3449	23/01/01	Perandini Hubert + 1	
124	1/C	3451	23/01/01	Campagna Michele + 1	
179	1/C	3814	24/01/01	Celli Luigi	
195	1/C	3602	23/01/01	Scrofani Giovanni	
221	1/C	4178	25/01/01	Antonelli Serena e Flavia	
227	1/C	4197	25/01/01	D'Amico Remo	
238	1/C	4233	25/01/01	Pellini Giacomo	
242	1/C	4249	25/01/01	Mariani Mario + 1	
245	1/C	4255	25/01/01	Avari Giuseppina	
264	1/C	4067	25/01/01	Mancini Remo	
298	1/C	4430	26/01/01	Benedetti Giovanni	
304	1/C	4460	26/01/01	Marfoli Luigi	
318	1/C	4520	26/01/01	Del Mastro Michele	
327	1/C	4538	26/01/01	Mariotti Paola	
330	1/C	4541	26/01/01	Mastrantoni Ugo	
334	1/C	4545	26/01/01	Nicchia Domenico	
338	1/C	4549	26/01/01	Serafini Ettore	
363	1/C	4580	26/01/01	Primerano Sandro	

**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

365	1/C	4582	26/01/01	Simeone Carmine	
367	1/C	4584	26/01/01	Flamini Sante	
373	1/C	4590	26/01/01	Ferracci Eugenio + 1	
374	1/C	4591	26/01/01	Simeone Guglielmo	
377	1/C	4594	26/01/01	Federici Bonifacio	
378	1/C	4595	26/01/01	Primerano Sandro	
380	1/C	4597	26/01/01	Consalvi Maurizio	
391	1/C	4619	26/01/01	Balzarani Giulio	
412	1/C	4640	26/01/01	Paoloni Fabio + 1	
415	1/C	4643	26/01/01	Uliano Domenico per Gnosis arl	
420	1/C	4685	26/01/01	Crisoli Emanuela	
421	1/C	4688	26/01/01	Vitale Luigi	
435	1/C	4725	26/01/01	Esposito Alberto	
470	1/C	4793	29/01/01	De Marzi Nello	
513	1/C	4868	29/01/01	Toppi Damiano	
535	1/C	4947	29/01/01	Costa Anna	
584	1/C	5012	29/01/01	Buttinelli Ermanno + 1	
623	1/C	5067	29/01/01	Chiacchierini Carlo + 2	
630	1/C	5074	29/01/01	Zizzo William Giovanni + 2	
645	1/C	5090	29/01/01	Avari Desdemona + 2	
3	1/D	46137	28/12/00	Marzetti Federico	
36	1/D	2075	15/01/01	Calisesi Franco	
140	1/D	3567	23/01/01	Martini Franco	
164	1/D	3738	23/01/01	Persichini Paolo	
233	1/D	4203	25/01/01	De Sisti Giancarlo	
323	1/D	4529	26/01/01	Celi Idilio	
329	1/D	4540	26/01/01	Monti Franca	
355	1/D	4572	26/01/01	Jarrat Roberta	



436	1/D	4726	26/01/01	Biasutto Maria Rosa	
497	1/D	4825	29/01/01	Costa Maria Fausta	
500	1/D	4831	29/01/01	De Petrillo Pasquale	
507	1/D	4855	29/01/01	Toscani Vincenzo	
537	1/D	4951	29/1/01	Costa Anna	
559	1/D	4979	29/01/01	Stefanini Nadia	Adiacente più vasta area CT.
566	1/D	4989	29/01/01	Gentili Vanda	

**C – parere non favorevole all'accoglimento delle sottoelencate n° 256 osservazioni, in quanto in contrasto con le linee guida della Variante Generale.**

OSS	Tav.	Prot.	Data	Ditta	Note
12	1/A	1178	9/01/01	Nicolò Claudio	
14	1/A	1186	09/01/01	Consalvi Amelia	
15	1/A	1188	09/01/01	Di Felice Michelina	
16	1/A	1198	09/01/01	Leccese Cosimo + 3	
25	1/A	1729	11/01/01	Martella Antonio	
34	1/A	2043	15/01/01	Cucchiella Franco	
47	1/A	2257	16/01/01	Dell'Agli Michele + 1	
51	1/A	2269	16/01/01	Zaili Giovanni	
61	1/A	2529	17/01/01	Mazzocco Romanino	
67	1/A	2629	18/01/01	Marletta Carla	
68	1/A	2722	18/01/01	Bianchi Alessio	
83	1/A	2615	18/01/01	Giuliani Piero	
84	1/A	2716	18/01/01	Avagliano Felice + 1	
85	1/A	2618	18/01/01	Tilli Tiotino	

**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

95	1/A	2979	19/01/01	Dominici Maurizio	
98	1/A	2941	19/01/01	Stillo Andrea	
99	1/A	3130	22/01/01	Fioradalice Enrica	
100	1/A	3132	22/01/01	Fiordalice Liliana + 1	
104	1/A	3274	22/01/01	Giamberardini Quinto	
105	1/A	3270	22/01/01	Cortellini Domenica	
106	1/A	3285	22/01/01	Cortellini Domenica	
111	1/A	3317	22/01/01	Giallo Vincenzo	Contrasta con i criteri informativi del PRG
120	1/A	3302	22/01/01	Morrome Maria Edda	
121	1/A	3305	22/01/01	Stabile Fausto	
127	1/A	3592	23/01/01	Cucchiella Franco	
129	1/A	3420	23/01/01	Marrocco Gianfranco	
130	1/A	3462	23/01/01	Marchese Rocco	
134	1/A	3483	23/01/01	Picarelli Pietro	
135	1/A	3424	23/01/01	Ferrara Franco	
136	1/A	3427	23/01/01	Scanavini Giordano + 1	
142	1/A	3607	23/001/01	Mellini Giovanni + 1	
154	1/A	3647	23/01/01	Valenzano Bruno	
159	1/A	3652	23/01/01	Forgetta Amato	
165	1/A	3739	23/01/01	Consoli Agostina	
166	1/A	3741	23/01/01	Consoli Mario	
167	1/A	3443	23/01/01	Licorni Quinto + 1	
172	1/A	3767	23/01/01	Cantone Maria Giuseppina	
176	1/A	3799	24/01/01	Cubellotti Agostino	
198	1/A	3795	24/01/01	De Angelis Italo +1	
199	1/A	3811	24/01/01	Battistelli Edmondo + 4	
200	1/A	3812	24/01/01	Antinozzi Silvia	
204	1/A	3938	24/01/01	Quagliarini Luciano	

205	1/A	3941	24/01/01	Manili Antonio + 1	
206	1/A	3971	24/01/01	Magnelli Silvestre Giuseppe per Coop.Agricola Prati 88 srl	
209	1/A	4066	25/01/01	Marrocco Vittorio + 1	
216	1/A	4163	25/01/01	Vinciguerra Alessandro	
223	1/A	4183	25/01/01	Andreuzzi Rodolfo	
225	1/A	4195	25/01/01	Severini Luigi + 3	
246	1/A	4256	25/01/01	Avari Giuseppina	
247	1/A	4259	25/01/01	Giovannucci Publio	
266	1/A	4081	25/01/01	Coppa Giuseppe + 1	
267	1/A	4069	25/01/01	Persichilli Francesco	
268	1/A	4071	25/01/01	Tarsi Secondo	
272	1/A	4283	25/01/01	Zarli Mirella + 4	
292	1/A	4420	26/01/01	Del Signore Nunzio + 2	
300	1/A	4437	26/01/01	Battisti Gianfranco	
302	1/A	4452	26/01/01	Copparoni Carlo	
305	1/A	4467	26/01/01	Di Seglio Mario	
308	1/A	4477	26/01/01	Del Sette Agostino + 3	
311	1/A	4483	26/01/01	Di Meo Franco + 1	
312	1/A	4486	26/01/01	Santarelli Luigi	
315	1/A	4501	26/01/01	De Simoni Remo	
320	1/A	4523	26/01/01	Pompili Maura	
331	1/A	4542	26/01/01	Pandimiglio Ettore	
345	1/A	4561	26/01/01	Belardinelli Fabio	
360	1/A	3577	26/01/01	Marinucci Antonia	
364	1/A	4581	26/01/01	Marchegiani Umberto	
366	1/A	4583	26/01/01	De Bernardino Lucia	
372	1/A	4589	26/01/01	Pompili Tecla	
396	1/A	4624	26/01/01	Giovannetti Silvana	

401	1/A	4629	26/01/01	Mestici Carla + 3	
410	1/A	4638	26/01/01	Bacolini Amelia + 1	
431	1/A	4716	26/01/01	Martella Antonio	
433	1/A	4723	26/01/01	Del Vescovo Cesarina	
434	1/A	4724	26/01/01	Raffaele Antonino + 6	
439	1/A	4737	29/01/01	Andreozzi Natalino +1	
446	1/A	4743	29/01/01	Vinciguerra Marcella + 2	
447	1/A	4744	29/01/01	Scarpolini Martino + 2	
460	1/A	4775	29/01/01	Di Sarra Mario	
467	1/A	4785	29/01/01	Tomei Gino	
483	1/A	4843	29/01/01	Labella Ennio + 1	
485	1/A	4851	29/01/01	Spirito Stefano	
488	1/A	4870	29/01/01	Soc. Residenziale Maciocco	
490	1/A	4874	29/01/01	Galassini Emma	
491	1/A	4876	29/01/01	Adriani Emanuela	
496	1/A	4899	29/01/01	Gentile Franco + 3	
499	1/A	4830	29/01/01	Scarpa Anna	
503	1/A	4845	29/01/01	Iacoacci Augusto	
510	1/A	4859	29/01/01	Di Marco Antonio	
512	1/A	4865	29/01/01	Iacoacci Gino	
514	1/A	4891	29/01/01	Pari Laura	
523	1/A	4931	29/01/01	Giuliani Ada	
524	1/A	4932	29/01/01	Labella Mariapia	
530	1/A	4938	29/01/01	Papi Lucia + 1	
531	1/A	4940	29/01/01	Palatroni Luigi	
542	1/A	4955	29/01/01	Trinca Gina	
544	1/A	4958	29/01/01	Quagliarini Angelica	
544	1/A	4958	29/01/01	Quagliarini Angelica	

*gfr*

**Dipartimento Territorio**  
**Direzione Regionale Territorio e Urbanistica**

555	1/A	4973	29/01/01	Soc. Imm.re C.C.E.	
556/b	1/A	4975	29/01/01	De Angelis Enza	
561	1/A	4981	29/01/01	D'Anversa Raffaele	
565	1/A	4987	29/01/01	Toppi Giovanni +1	
570	1/A	4996	29/01/01	Petroni Davide	
576	1/A	5002	29/01/01	Magnaterra Marino	
582	1/A	5009	29/01/01	Formerhod Domitilla	
594	1/A	5024	29/01/01	Fabi Cesare	
599	1/A	5029	29/01/01	Labella Francesco + 1	
603	1/A	5038	29/01/01	Latini Maria Teresa	
606	1/A	5043	29/01/01	Brunetti Anna Maria + 1	
607	1/A	5046	29/01/01	Ruscio Bruno Francesco	
617	1/A	5071	29/01/01	Chiovoloni Mario	
618	1/A	5062	29/01/01	Abside Srl	
619	1/A	5063	29/01/01	Schiaffini Travel	
620	1/A	5064	29/01/01	Giammei Franchino	
622	1/A	5066	29/01/01	Arcangeletti Valdeno	
625	1/A	5069	29/01/01	Carelli Natalia	
628	1/A	5072	29/01/01	Cellanetti Benedetto	
632	1/A	5076	29/01/01	Serafin Silvana + 4	
634	1/A	5078	29/01/01	Trovalusci Elio Mario	
637	1/A	5071	29/01/01	Arcangeletti Valdeno	
641	1/A	5087	29/01/01	Avari Desdemona	
18	1/B	1490	11/01/01	Mazzei Vincenzo	
19	1/B	1491	11/01/01	Fossati Clara	
20	1/B	1492	11/01/01	Negri Pio	
28	1/B	1949	15/01/01	Stelluti Cesi Carlo + 18	
38	1/B	2081	15/01/01	Comandini Armando + 2	

54	1/B	2479	17/01/01	Agricola Bosco Imm.re	
60	1/B	2527	17/01/01	Faina Paola	
69	1/B	2763	18/01/01	Bartolozzi Bruno	
102	1/B	3168	22/01/01	Giorgi Guido	
108	1/B	3292	22/01/01	Del Sette Simonetta	
109	1/B	3312	22/01/01	De Vincenti Vilma	
138	1/B	3521	23/01/01	Cerretto Marcella + 1	
147	1/B	3628	23/01/01	Martella Armando + 3	
173	1/B	3771	23/01/01	Palmarini Giacinta	
178	1/B	3809	24/01/01	Salvatori Sandro	
214	1/B	4157	25/01/01	Galeota Livio Capace	Contrasta con i criteri informativi del PRG
258	1/B	4358	25/01/01	Giovannetti Elsa + 9	
277	1/B	4386	26/01/01	Presidenti Comitati di Quartiere Marino Centro	
281	1/B	4393	26/01/01	Pellini Angela + 1	
295	1/B	4423	26/01/01	Eredi Saltarelli Fortunato	
296	1/B	4425	26/01/01	Eredi Saltarelli Tiziana	
303	1/B	4455	26/01/01	Soc. Latitudine Arl	
316	1/B	4507	26/01/01	Fin.Co ar srl	
335	1/B	4546	26/01/01	Stella Elio	
343	1/B	4426	26/01/01	Eredi Saltarelli Tiziana	
395	1/B	4623	26/01/01	Consoli Velio	
409	1/B	4637	26/01/01	Moretti Adamo + 1	
472	1/B	4798	29/01/01	Leva Giulio + 1	
492	1/B	4879	29/01/01	Castelli Eugenio + 1	
495	1/B	4889	29/01/01	Vergari Anna Maria	
525	1/B	4933	29/01/01	Suor Lidia Soldan	
532	1/B	4942	29/01/01	Santariga Giorgio + 3	
533	1/B	4943	29/01/01	Donati Amelia + 10	

538	1/B	4852	29/01/01	Sebastiani Colomba	
554	1/B	4972	29/01/01	Li Donni Barbara +1	
586	1/B	5013	29/01/01	Romor Giuseppe	
592	1/B	5021	29/01/01	Raparelli Alberto	
613	1/B	5057	29/01/01	Diana Francesco	
629	1/B	5073	29/01/01	Quadri Eleonora + 1	
652	1/B	Timbro postale	29/01/01	Moretti Vittorio	
8	1/C	512	4/01/01	Alivernini Gemma	
11	1/C	1058	9/01/01	Giovannelli Ascenza	
48	1/C	2259	16/01/01	Armati Alberto	
58	1/C	2428	17/01/01	De Giuli Maurizio +1	
156	1/C	3649	23/01/01	Trinca Rosella	
183	1/C	3906	24/01/01	Andreuzzi Nestore	
185	1/C	3935	24/01/01	Liberati Angela + 4	
186	1/C	3965	24/01/01	Giuliani Roberto	
197	1/C	3671	23/01/01	Buccafurni Bruno	
201	1/C	3813	24/01/01	Vicini Paolo + 2	
213	1/C	4139	25/01/01	Capriotti Maria Letizia	
218	1/C	4168	25/01/01	Lilletti Massimo	
226	1/C	4196	25/01/01	D'Amico Alfonso + 1	
231	1/C	4202	25/01/01	Abbatiello Alessandro + 1	
249	1/C	4266	25/01/01	Bellini Giulio + 1	
271	1/C	4200	25/01/01	Bertani Ivo +1 per Soc. Eramo	
287	1/C	4407	26/01/01	Simonetti Bruna + 1	
290	1/C	4418	26/01/01	Mazzei Franco + 3	
293	1/C	4421	26/01/01	Caccavale Francesco + 1	
294	1/C	4422	26/01/01	Pulcini Renzo	
297	1/C	4424	26/01/01	Trezza Rosa Maria	

*Dipartimento Territorio  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

301	1/C	4441	26/01/01	Batti Piero	
306	1/C	4470	26/01/01	Benedetti Maria Marcella + 1	
313	1/C	4489	26/01/01	Marzi Elena	
317	1/C	4510	26/01/01	Medici Pasqualina	
336	1/C	4547	26/01/01	Brandi Marco + 3	
339	1/C	4550	26/01/01	Gasperini Patrizia	
340	1/C	4554	26/01/01	Garra Caio	
356	1/C	4573	26/01/01	Del Vescovo Luigi	
368	1/C	4585	26/01/01	Frollo Francesco	
376	1/C	4593	26/01/01	Sgrilletti Maria	
382	1/C	4603	26/01/01	Armati Mario	
388	1/C	4616	26/01/01	De Angelis Sandra	
394	1/C	4622	26/01/01	Comandini Ermanno	
398	1/C	4626	26/01/01	De Marzi Stefano + 1	
413	1/C	4641	26/01/01	Tata Umberto +1	
417	1/C	4645	26/01/01	Chiocchi Maurizio	
418	1/C	4646	26/01/01	Cerroni Fabrizio	
425	1/C	4698	26/01/01	Moriconi Laura	
426	1/C	4701	26/01/01	Toppi Cesare	
427	1/C	4704	26/01/01	Marrocco Romeo	
428	1/C	4713	26/01/01	Buccafurni Bruno	
429	1/C	4714	26/01/01	Di Palma Orazio	
430	1/C	4715	26/01/01	Mercuri Fernando	
432	1/C	3719	26/01/01	Papale Anna	
442	1/C	4740	29/01/01	Carrabba Antonio Michele + 1	
443	1/C	4741	29/01/01	Cembalo Carmine	
444	1/C	4383	26/01/01	Sebastiano Claudio + 1	
457	1/C	4777	29/01/01	Cecchetelli Giosuè	



459	1/C	4774	29/01/01	Monaco Franca Maria	
468	1/C	4787	29/01/01	Savina Rosina	
471	1/C	4795	29/01/01	Roma Enzo	
474	1/C	4804	29/01/01	Brogi Fabio	
493	1/C	4881	29/01/01	Prearo Maria Luisa + 4	
508	1/C	4956	29/01/01	Soc. Molette 73 srl	
518	1/C	4907	29/01/01	Pastore Michele Luciano	
521	1/C	4922	29/01/01	Vargas Estevan	
526	1/C	4934	29/01/01	Di Tommaso Vladimiro	
527	1/C	4935	29/01/01	Geom. Veri per Marzialetti Mario	
529	1/C	4937	29/01/01	Angelotti Marzia + 20	
543	1/C	4957	29/01/01	Tata Domenica	
545	1/C	4959	29/01/01	De Angelis Enza	
546	1/C	4960	29/01/01	Mancini Enzo per Soc. Ernenscon	
547	1/C	4962	29/01/01	Rocci Anna Maria	
548	1/C	4965	29/01/01	Tata Giovanna	
550	1/C	4967	29/01/01	Ponzo Gabriella	
562	1/C	4982	29/01/01	Occhioni Marcella per Comitato Divino Amore	
567	1/C	4990	29/01/01	Tiberi Mario	
568	1/C	4992	29/01/01	Pierandi Elvezio + 1	
571	1/C	4997	29/01/01	Pezzetti Pasquale	
573	1/C	4999	29/01/01	Pavoni Paolo	
581	1/C	5008	29/01/01	Pezzetti Enrico	
595	1/C	5025	29/01/01	Valente Vincenzo	
614	1/C	5058	29/01/01	Cianciarella Ferdinando	
648	1/C	5093	29/01/01	Di Fante Mario	
101	1/D	3141	22/01/01	Venditti Marcello + 1	
243	1/D	4250	25/01/01	Del Mastro Clara + 1	

528	I/D	4936	29/01/01	Celli Sergio	
17	Tutte	1489	11/01/01	Sbavaglia Rosanna	Osservazione a carattere generale. Non accolta in quanto contrasta con le linee programmatiche del PRG
21	Tutte	1517	11/01/01	Belli Pietro	Osservazione a carattere generale. Non accolta in quanto contrasto con i criteri informativi del PRG
107	Tutte	3239	22/01/01	Del Sette Carlo	Osservazione a carattere generale. Non accolta in quanto contrasta con i criteri informativi del PRG
289	Tutte	4417	26/01/01	Associazione Aquilone	Osservazione a carattere generale. Non accolta in quanto contrasta con le linee programmatiche della variante al PRG
324	Tutte	4534	26/01/01	Riformisti per Marino	Osservazione a carattere generale. Non accolta in quanto contrasta con le linee programmatiche della variante al PRG
326	Tutte	4537	26/01/012	Riformisti per Marino	Osservazione a carattere generale. Non accolta in quanto contrasta con le linee programmatiche della variante al PRG
458	Tutte	4768	29/01/01	Umberto Ghelli per Associazione Colle Santo Spirito	Osservazione a carattere generale. Non accolta in quanto contrasta con le linee programmatiche della variante al PRG
477	Tutte	4815	29/01/01	Perrone Rosa +18	Osservazione a carattere generale. Contrasta con i criteri informativi del PRG e N.T.A.
482	Tutte	4839	29/01/01	Orlando Giuseppe + 1	Opposizione a carattere generale. Le particelle interessate dalla presenza di pini marittimi sono state destinate a verde pubblico dal P.d.Z. 167 in corso di approvazione
515	Tutte	4893	29/01/01	Associazione Alleanza per Marino	Osservazione a carattere generale. Non accolta in quanto contrasta con le linee programmatiche della variante al PRG
534	Tutte	4945	29/01/01	WWF Castelli Romani + 4	I criteri informativi posti alla base della Variante generale nonché gli aspetti normativi ed attuativi hanno tenuto conto della realtà territoriale ed insediativa che si è configurata in questi ultimi venti anni sul territorio di Marino - trasformazioni avvenute in attuazione del vigente Piano ed in difformità ad esso. Questa nuova realtà insediativa è presente su tutto il territorio comunale e presenta i caratteri degli insediamenti diffusi. In tal senso le linee guida prioritarie della Variante generale sono quelle di recupero e della riqualificazione nel rispetto della normativa anche per quanto concerne la possibilità di deroga contenuta nel D.G.R. N.4480 del 30/7/99.

534	Tutte	4945	29/01/01	WWF Castelli Romani + 4	I criteri informativi posti alla base della Variante generale nonché gli aspetti normativi ed attuativi hanno tenuto conto della realtà territoriale ed insediativa che si è configurata in questi ultimi venti anni sul territorio di Marino – trasformazioni avvenute in attuazione del vigente Piano ed in difformità ad esso. Questa nuova realtà insediativa è presente su tutto il territorio comunale e presenta i caratteri degli insediamenti diffusi. In tal senso le linee guida prioritarie della Variante generale sono quelle di recupero e della riqualificazione nel rispetto della normativa anche per quanto concerne la possibilità di deroga contenuta nel D.G.R. N.4480 del 30/7/99.
541	/	4974	29/01/01	Arch. Rocca Antonio	Opposizione generale N.T.A. Non accolta
564	Tutte	4986	29/01/01	Giancarlo Forte per Lega Ambiente	Opposizione a carattere generale. In quanto contrasta con i criteri informativi del PRG.
605	Tutte	5040	29/01/01	Capogruppo DS Circoscrizione I ed altri	I criteri informativi posti alla base della Variante generale nonché gli aspetti normativi ed attuativi hanno tenuto conto della realtà territoriale ed insediativa che si è configurata in questi ultimi venti anni sul territorio di Marino – trasformazioni avvenute in attuazione del vigente Piano ed in difformità ad esso. Questa nuova realtà insediativa è presente su tutto il territorio comunale e presenta i caratteri degli insediamenti diffusi. In tal senso le linee guida prioritarie della Variante generale sono quelle di recupero e della riqualificazione nel rispetto della normativa anche per quanto concerne la possibilità di deroga contenuta nel D.G.R. N.4480 del 30/7/99.
611	Tutte	5055	29/01/01	Partito della Rifondazione Comunista	Osserv. a carattere generale. Non accolta in quanto contrasta con i criteri informativi del PRG

640	Tutte	5085	29/01/01	Parco Regionale dei Castelli Romani	I criteri informativi posti alla base della Variante generale nonché gli aspetti normativi ed attuativi hanno tenuto conto della realtà territoriale ed insediativa che si è configurata in questi ultimi venti anni sul territorio di Marino – trasformazioni avvenute in attuazione del vigente Piano ed in difformità ad esso. Questa nuova realtà insediativa è presente su tutto il territorio comunale e presenta i caratteri degli insediamenti diffusi. In tal senso le linee guida prioritarie della Variante generale sono quelle di recupero e della riqualificazione nel rispetto della normativa anche per quanto concerne la possibilità di deroga contenuta nel D.G.R. N.4480 del 30/7/99.
643	Tutte	5059	29/01/01	Tramontozzi Fabio	Osserv. a carattere generale. Non accolta in quanto contrasta con i criteri informativi del PRG

**D – osservazioni non pertinenti n. 9, in quanto le argomentazioni non rientrano nei contenuti di formazione della Variante Generale.**

OSS	Tav	Prot.	Data	Ditta	Note
406	1/A	4634	26/01/01	Frezza Guglielmo	
452	1/B	4752	29/01/01	Fanasca Amedeo	Già previsto nelle N.T.A.(sottozona F7)
455	1/B	4762	29/01/01	Testa Vittorio	
456	1/B	4764	29/01/01	Testa Vittorio	
379	1/C	4596	26/01/01	Fantozzi Maria + 1	
465	1/C	4780	29/01/01	Fraboni Cesare	
466	1/C	4781	29/01/01	Fraboni Virgilio	
473	1/C	4803	29/01/01	Santi Sergio	
475	1/C	4808	29/01/01	Santi Tiziana	

**B – parere parzialmente favorevole all'accoglimento con limitazioni e prescrizioni delle sottoelencate n. 179 osservazioni, in quanto per la parte di accoglimento rientrano nelle linee guida di formazione della Variante Generale.**

OSS.	Tav.	Prot.	Data	Ditta	Note
7	1/A	481	4/01/01	Migliore Marco+3	Limitatamente alla sottozona CT
9	1/A	739	5/01/01	Brancaleoni Maurizio e Mario	Limitatamente alla sottozona CT per un 1/3 della superficie in sottozona E/1, fronteggiante la strada esistente
10	1/A	847	8/01/01	Martufi Francesco	Limitatamente alla sottozona CT
29	1/A	1978	15/01/01	Alfonsi Manuela	Limitatamente alla sottozona F/10
41	1/A	2089	15/01/01	Raparelli Mario	Limitatamente alla sottozona CT
43	1/A	2095	15/01/01	Soc. Gea S.a.S. di Frezza	Limitatamente alla sottozona B/3 per il 40% della superficie in adiacenza alla sottozona B/3 adottata e fronte strada
49	1/A	2262	16/01/01	Scacchi Michele	Limitatamente alla sottozona CT
50	1/A	2263	16/01/01	Scacchi Francesco	Limitatamente alla sottozona CT
52	1/A	2290	16/01/01	Messa Pasquale + 1	Limitatamente al 50% della superficie cui si assegna la sottozona B6 da Via del Sassone
57	1/A	2565	17/01/01	Baccari Maria Antonietta	Limitatamente alla sottozona CT
59	1/A	2430	17/01/01	Flamini Piero	L'andamento della rete stradale è indicativo. Sarà fissato in sede di progetto attuativo.
71	1/A	2769	18/01/01	Portaro Angelo	Limitatamente alla sottozona CT
72	1/A	2733	18/01/01	Mollicone Iris	Delimitatamente alla zona D, assume la destinazione di sottozona D/7
74	1/A	2774	18/01/01	Pruiti Francesco	Limitatamente alla sottozona CT
77	1/A	2827	18/01/01	Bernabei Anita + 1	Limitatamente alla sottozona F/9
81	1/A 1/B	2612	18/01/01	Cocciolo Fabrizio	Limitatamente alla sottozona E/3B
89	1/A	2808	18/01/01	Lucchetti Mario + 14	Si assegna zona CT
94	1/A	3099	19/01/01	Andreuzzi Maria	Limitatamente alla sottozona CT per un indice di 0.25 mc/mq per 3 Ha circa contigui sottozona F/10
97	1/A	2940	19/01/01	Mottola Pietro + 1	Limitatamente alla sottozona CT

117	1/A	3146	22/01/01	Bertuca Mario	Limitatamente al 50% della superficie a sottozona B6 da Via Quarto S. Antonio
125	1/A	3589	23/01/01	Trinca Maria Luisa	Limitatamente alla sottozona CT nella parte interclusa nella sottozona E/3B
132	1/A	3469	23/01/01	Palozzi Maria Rita	Limitatamente al 50% della superficie a sottozona CT
137	1/A	3429	23/01/01	Giò Croce Enzo + 1	Limitatamente alla sottozona CT
139	1/A	3548	23/01/01	Adotti Alberto + 1	Si assegna sottozona CT
148	1/A	3629	23/01/01	Ciferri Gianni + 1	Limitatamente alla sottozona CT
52	1/A	3645	23/01/01	Soc. G.E.I.E.	Parzialmente accolta per quanto riguarda: 1) ripristino superficie e perimetrazione così come definito a seguito della Variante al PRG del 15/3/1990; 2) Ablazione della possibilità di realizzare interventi di tipo residenziale per la superficie oggetto dell'osservazione ; aumento dal 3% al 5% della volumetria per interventi edificatori di supporto ricettività alberghiera; 3) Per quanto attiene la formazione dei comparti si ribadisce quanto già contemplato all'art. 23 della legge 1150/42 così come anche riconfermato dall'art. 48 della Legge Regionale 38/99.
153	1/A	3646	23/01/01	Siciliano Francesco + 1	Limitatamente alla sottozona E/3B
157	1/A	3650	23/01/01	Giacchero Carmine + 3	Limitatamente alla sottozona CT
161	1/A	3658	23/01/01	Colucci Francesco + 1	Limitatamente alla sottozona E/3B
163	1/A	3712	23/01/01	D'Ottavi Clelia	Limitatamente alla sottozona CT
168	1/A	3751	23/01/01	Serani Antonio	Si assegna la sottozona CT con indice di 0,25 MC/mc
184	1/A	3918	24/01/01	Giannetto Angelo	Si assegna sottozona CT
187	1/A	3996	24/01/01	Massotti Giancarla	Limitatamente alla sottozona D/7
191	1/A	4017	24/01/01	De Marchis Giancarlo	Limitatamente alla sottozona CT per una superficie di mq.2.000 adiacente a più piccola area destinata a E3/B
192	1/A	4011	24/01/01	Fiordalice Mirella + 1	Limitatamente alla sottozona CT
193	1/A	4012	24/01/01	Fiordalice Mirella + 1	Si assegna la classificazione di sottozona CT
194	1/A	4018	24/01/01	Scacchi Pietro + 1	Limitatamente alla sottozona CT
210	1/A	4084	25/01/01	Lombardi Roberto + 2	Si accoglie la sottozona D/6 e viene assegnata la sottozona F/8 così come richiesto
211	1/A	4089	25/01/01	Chiacchierini Carlo + 1	Limitatamente alla zona B sottozona B/6

212	1/A	4096	25/01/01	Savaiano Bernardo	Limitatamente alla zona B sottozona B/6
220	1/A	4174	25/01/01	Lulli Silvano Amm.re Soc. Parvus Ages srl	Accolta con la prescrizione di cessione di una superficie pari al 40% del comprensorio, di cui all'osservazione, da ubicare a confine con la zona F/4 a ridosso dell'Appia Antica
229	1/A	4199	25/01/01	Andreuzzi Enrico	Limitatamente alla sottozona CT
232	1/A	4204	25/01/01	Censori Massimiliano + 2	Limitatamente alla sottozona CT
240	1/A	4238	25/01/01	Chillemi Domenico +1	Limitatamente alla sottozona CT
251	1/A	4361	25/01/01	Forti Michele+1	Limitatamente alla sottozona CT.
252	1/A	4286	25/01/01	Spirito Tommaso	L'andamento della rete stradale è indicativo. Sarà fissato in sede di progetto attuativo
254	1/A	4300	25/01/01	Leandri Francesco	Limitatamente alla sottozona E/3B
255	1/A	4304	25/01/01	Fiordalice Laura + 1	Limitatamente alla sottozona E/3B
260	1/A	4336	25/01/01	Limiti Tito	Limitatamente alla sottozona CT
262	1/A	4064	25/01/01	Vittorini Leda per soc, Brunedil	L'andamento della rete stradale è indicativo. Sarà fissato in sede di progetto attuativo.
273	1/A	4312	25/01/01	Caprini Ezio	Limitatamente alla sottozona F/8
291	1/A	4419	26/01/01	Fantini Lorenzo	Limitatamente alla parte richiesta in via subordinata.Come da oss.d'ufficio p.28
299	1/A	4433	26/01/01	Semprini Domizio + 1	Si assegna sottozona CT
314	1/A	4497	26/01/01	La Flavia Flora	Si assegna sottozona CT
325	1/A	4536	26/01/01	Riformisti per Marino	Parzialmente accolta relativamente alla eliminazione della quota parte della volumetria residenziale per la zona posta a valle della ferrovia Roma-Velletri
347	1/A	4563	26/01/01	Faraoni Sergio + 2	Limitatamente al 50% della superficie sottozona CT ricompresa tra la sottozona F/7 e F/9
348	1/A	4564	26/01/01	Trenta Paolo	Limitatamente alla sottozona E/3b ex E/1
351	1/A	4567	26/01/01	D'Angelo Ennio +1	Limitatamente alla sottozona CT
362	1/A	4579	26/01/01	Bruschi Carlo + 2	Limitatamente alla zona B sottozona B/6
392	1/A	4620	26/01/01	De Cesare Ostilio	Limitatamente alla zona B sottozona B/6
408	1/A	4636	26/01/01	Lauri Gianguido	Limitatamente alla sottozona E/3b
461	1/A	4776	29/01/01	Funari Graziana + 12	Limitatamente alla sottozona CT
462	1/A	4777	29/01/01	Funari Graziana	Limitatamente alla sottozona CT

463	1/A	4778	29/01/01	De Petrillo Giuseppe + 2	Delimitatamente al 50% della superficie a sottozona B/6
480	1/A	4828	29/01/01	Iacoella Lorenzo	Limitatamente alla sottozona CT nelle parti ricomprese dall'allineamento della sottozona E/3b - fronte strada e sottozona CT
501	1/A	4836	29/01/01	Costanzo Maria	Limitatamente alla sottozona CT
502	1/A	4842	29/01/01	Vari Evelina + 2	L'andamento della rete stradale è indicativo. Sarà fissato in sede di progetto attuativo.
505	1/A	4850	29/01/01	Silvestri Giulio	Limitatamente alla sottozona D/3
511	1/A	4863	29/01/01	Angelini Luigi	Limitatamente alla sottozona CT
517	1/A	4904	29/01/01	Ferracci Eugenio + 1	Limitatamente alla sottozona CT
539	1/A	4953	29/01/01	Soc. Marino 89 di Stazi Pina	Limitatamente alle particelle 1004-140 interessate da fabbricati, sottozona B/3
560	1/A	4980	29/01/01	Bellucci Maurizio + 1	Limitatamente alla sottozona CT
563	1/A	4983	29/01/01	Marrocco Pasquale	Limitatamente alla zona D si assegna sottozona D/7
575	1/A	5001	29/01/01	Mariani Maria Teresa	Per intero sottozona E/3B; per la strada si rimanda al progetto preliminare
583	1/A	5010	29/01/01	Tinti Luciano + 1	Limitatamente alla sottozona CT
627	1/A	5071	29/01/01	Giuliana Gemma	Limitatamente alla sottozona CT
633	1/A	5077	29/01/01	Bucchi Umberto	Limitatamente alla sottozona CT
646	1/A	5091	29/01/01	A.S.A. srl Legale rapp. Massimo Tudini	Si accoglie la richiesta di sottozona F/3 così come indicato: di sottozona CT delimitata a Nord dalla sottozona C/4, a Sud dalla congiungente con origine dall'incrocio via della repubblica -zona E3/B, ad est sino al limite della proprietà. Per la parte residua destinata a sottozona E/2 si integrano le destinazioni d'uso previste al punto "e" ed "f" dell'art.34, con le destinazioni d'uso richieste al punto 3 dell'osservazione
649	1/A	5094	29/01/01	Martella Antonio	Limitatamente alla sottozona CT
23	1/B	1720	11/01/01	Santamaita Luigi	Viene considerata insieme all'osserv.359-386-387- come comprensorio unitario con le seguenti limitazioni e prescrizioni:oss.n.23-386-687 per intero-oss.359 limitatamente al 40% dell'incrocio della strada di progetto della variante tutti i lotti dovranno cedere in quota parte la superficie di viabilità di PRG prevista
30	1/B	1889	15/01/01	Cimarra Sandro	Si assegna C5-bis con I.T. 0,50 Ab/ha e parametri tab.A3



40	1/B	2088	15/01/01	De Marzi Enrica	Con la prescrizione di cessione della superficie necessaria per strada di progetto
70	1/B	2765	18/01/01	Padre Giampiero Gambaro	Limitatamente alla sottozona CT per una superficie del 50% adiacente alla sottozona CT
80	1/B	2624	18/01/01	Malagigi Silvia	Limitatamente alla sottozona CT
93	1/B	3058	19/01/01	Stefani Stefano	Limitatamente ai mille metri quadri che da E3/B assumono sottozona CT in adiacenza alla sterssa
112	1/B	3321	22/01/01	Mastrofini Roberto + 6	L'andamento della rete stradale è indicativo. Sarà fissato in sede di progetto attuativo
144	1/B	3622	23/01/01	Schiaffini Bruno	Limitatamente alla sottozna CT
146	1/B	3627	23/01/01	Schiaffini Bruno	L'andamento della rete stradale è indicativo sarà fissato in sede idi progetto attuativo
151	1/B	3640	23/01/01	Soc.Pacifici Francesco sas	Con le prescrizioni di cui alla delibera C.C. n.144 del 22/12/90 citata nell'osserv.
175	1/B	3784	23/01/01	De Simoni Fulvio	Limitatamente alla sottozona CT
181	1/B	3817	24/01/01	Lolli Ennio	Limitatamente alla sottozona CT
190	1/B	4009	24/01/01	Faiola Luciano	Limitatamente alla sottozona CT
222	1/B	4179	25/01/01	Condominio Coop.Vascarelle	L'andamento della rete stradale è indicativo sarà fissato in sede di progetto attuativo
235	1/B	4218	25/01/01	Buffini Fausto	Limitatamente alla sottozona Ct per una superficie al 50%, adiacente alla sottozona Ct
239	1/B	4236	25/01/01	Manzoni Maria	Limitatamente alla sottozona CT
248	1/B	4262	25/01/01	Marcelli Alberto	Limitatamente alla parte di sottozona E/2 che assume classificazione a sottozona CT
250	1/B	4370	25/01/01	Adelchi Zilio	Limitatamente alla sottozona C5 80 Ab/ha
253	1/B	4292	25/01/01	Manupelli Maria Concetta	Limitatamente alla sottozona CT
257	1/B	4334	25/01/01	Limiti Tito	Limitatamente alla sottozona CT
259	1/B	4338	25/01/01	Limiti Umberto	Limitatamente alla sottozona CT
265	1/B	4068	25/01/01	Fortuna Andrea + I	Limitamente al 50% della supecficie totale, ubicata verso Via dei laghi a sottozona CT
276	1/B	4382	26/01/01	Marcaurelio Palmarino+1	Limitatamente alla sottozona CT
278	1/B	4389	26/01/01	I.G.I.A srl	Con le prescrizioni di cui alla delibera di C.C. n.144 del 22/12/1990 citata nella osserv.

307	1/B	4474	26/01/01	Lugari Aldo+1	Limitatamente al riconoscimento sui fabbricati esistenti sottozona E3/B, limitatamente a sottozona Ct per l'area residua, eliminazione strada
328	1/B	4539	26/01/01	Suor Lidia Soldan	Limitatamente alla I subordinata vedi tab.4 allegata
333	1/B	4544	26/01/01	Lucari Mario	Limitatamente alla sottozona CT, adiacente alla osserv.307, con esclusione della zona E3/A e della p.lle 70-71
337	1/B	4548	26/01/01	Comandini Alessandro	L'andamento della rete stradale è indicativo sarà fissato in sede di progetto attuativo
354	1/B	4571	26/01/01	Giansanti Lina +1	L'andamento della rete stradale è indicativa sarà fissato in sede di progetto
357	1/B	4574	26/01/01	Di Biagio Anna Maria	Limitatamente al 50% della superficie totale a sottozona CT a confine con la sottozona E3B
359	1/B	4576	26/01/01	Sbriccoli Pietro+2	Limitatamente alla sottozona Ct per una superficie del 30%, adiacente a sottozona E3/B da Via Botticelli, per la parte a Nord vedi oss.n.23
361	1/B	4578	26/01/01	Fantozzi Michele	Limitatamente alla sottozona E3/C che assume classificazione a sottozona E3/B, non ricompresa nell'area 167
369	1/B	4586	26/01/01	Petrilli Patrizia +2	Accolta limitatamente alla p.lla 379 a sottozona CT. L'andamento della rete stradale è indicativo sarà fissato in sede di progetto
381	1/B	4599	26/01/01	Oddo Alberto+1	Limitatamente alla sottozona CT
386	1/B	4614	26/01/01	Falchetti Fernando	Vedi oss. N.23
387	1/B	4615	26/01/01	Ballarini Sergio +1	Vedi oss.n.23
402	1/B	4630	26/01/01	Servida Angelo +1	Limitatamente a sottozona B/6 con prescrizioni di P.U.A.
407	1/B	4635	26/01/01	De Marzi Stefano +1	Limitatamente alla parte di sottozona E3/A che assume classificazione a sottozona E3/B
438	1/B	4733	29/01/01	Fiorelli Argeo	Limitatamente alla p.lla 194 sottozona CT
441	1/B	4739	29/01/01	Marcaurelio Nicola+1	Limitatamente alla sottozona CT
449	1/B	4746	29/01/01	De Santis Maurizio	Limitatamente alla sottozona B/6 per una superficie del 50%, parte a monte della sottozona B/6
484	1/B	4847	29/01/01	Giorgini Bruno	Limitatamente alla sottozona CT
494	1/B	4884	29/01/01	Graziano Angelo	Limitatamente alla parte della sottozona E/a che assume sottozona E/3b
522	1/B	4925	29/01/01	Vergari Davide + 4	L'andamento della rete stradale è indicativo. Sarà fissato in sede di progetto attuativo.
553	1/B	4971	29/01/01	Imola Giovanbattista + 1	Limitatamente alla sottozona CT.

558	1/B	4978	29/01/01	Bravi Arnaldo	Limitatamente alla sottozona CT.
589	1/B	5017	29/01/01	Arcangeletti Valdeno	Limitatamente alla sottozona CT alla parte in E/1
593	1/B	5023	29/01/01	Allegrini Luigi +1	Limitatamente alla parte E3/B che viene classificata D/4A
597	1/B	5027	29/01/01	Paglia Vincenzo	Limitatamente alla attribuzione della sottozona B6
598	1/B	5028	29/01/01	Pacifici Enzo	Limitatamente alla sottozona CT
604	1/B	5039	29/01/01	Pietrosanti Ivan	Limitatamente alla sottozona E3/B
605 Bis	1/B	5041	29/01/01	Barzilai Paolo	Limitatamente alla sottozona CT per una superficie del 70% a valle Ferrovia a Nord
612	1/B	5056	29/01/01	Pagano Giuseppe x Soc.Perla	Parzialmente accolta come sottozona F/7C con I.F. 2.00 MC/mq.e medesime destinazioni della sottozona F/7A
636	1/B	5080	29/01/01	Limiti Assunta	Limitatamente alla sottozona CT
24	1/C	1723	11/01/01	Venditti Aldo	Limitatamente al 30% della superficie totale in sottozona B5 a confine con Via del Pascolaro
27	1/C	1948	15/01/01	Spina Santa +7	Limitatamente alla sottozona CT e alla parte ricompresa tra il fosso e la strada
79	1/C	2623	18/01/01	Cecchetelli Marisa	Limitatamente alla sottozona D/7
92	1/C	3036	19/01/01	Boglione Giovanni +1	Limitatamente alla sottozona D/7
110	1/C	3314	22/01/01	Schipilliti Maria	Limitatamente alla sottozona CT
115	1/C	3131	22/01/01	Sambucini Carmine	Limitatamente alla sottozona CT parte tra Via Casa Rossa; sottozona F/9 e allineamento sottozona E3/B
116	1/C	3134	22/01/01	Gracia Elena	Limitatamente alla sottozona CT per mq. 6.000 parte tra sottozona F/9, sottozona E3/B e fronte strada PRG
118	1/C	3110	22/01/01	Lafratta Delio	Limitatamente alla sottozona CT
119	1/C	3163	22/01/01	Petrini Pierino	Limitatamente alla sottozona CT
141	1/C	3601	23/01/01	Andreuzzi Cesare	Limitatamente alla sottozona CT
158	1/C	3651	23/01/01	Orlandi Adua	Limitatamente alla sottozona E3/B
162	1/C	3678	23/01/01	Botti Alessandro	Limitatamente alla sottozona CT al 30% dell'area in aderenza alla E3/B
215	1/C	4162	25/01/01	Vallasciani Giusto+1	Limitatamente alla sottozona CT per la parte ricadente in sottozona E/2
230	1/C	4201	25/01/01	Ghelfi Giuseppe+1	Limitatamente alla sottozona D/7
236	1/C	4219	25/01/01	Schiaffini Maria Pia	Limitatamente alla sottozona CT
237	1/C	4232	25/01/01	Pellini Ugo Alfredo	Limitatamente alla sottozona CT al lotto contiguo alla CT

284	1/C	4400	26/01/01	Di Meo Giuseppe	Limitatamente alla sottozona CT
288	1/C	4416	26/01/01	Ciocci Enrico	Limitatamente ad una superficie di mq 10.000 a sottozona CT
332	1/C	4543	26/01/01	Mastrantoni Ugo	Limitatamente al 30% della superficie a sottozona CT da Via Colle Picchione
342	1/C	4558	26/01/01	Serafini Ettore	Limitatamente al 50% della superficie a sottozona CT con fronte strada Via Colle Picchione
344	1/C	4560	26/01/01	Gioia Aldo	Limitatamente al 30% della superficie a sottozona CT dell'area fronte strada Via Colle Picchione
403	1/C	4631	26/01/01	Trinca Enrico + 2	Limitatamente alla sottozona CT, confine di proprietà parte strada e allineamento sottozona E3/A
422	1/C	4690	26/01/01	Madussi Simonetta	Limitatamente alla sottozona CT
423	1/C	4693	26/01/01	Toppi Alessandro	Limitatamente alla sottozona CT
424	1/C	4695	26/01/01	Caracci Maria	Limitatamente alla sottozona CT
437	1/C	4727	26/01/01	Vitucci Domenico + 1	Limitatamente alla sottozona CT per una superficie del 50% fronte strada Via dei Ceraseti
454	1/C	4761	29/01/01	Andreuzzi Nestore	Limitatamente alla sottozona CT con le prescrizioni di cui alla delibera di G.R. n. 4480/99
469	1/C	4791	29/01/01	Petrangeli Umberto	Limitatamente alla sottozona CT per la superficie richiesta (fronte Via dei Ceraseti)
486	1/C	4862	29/01/01	Baldi Umberto	Limitatamente alla possibilità di realizzare quanto richiesto nei limiti dei parametri ed indici di fabbricabilità assegnata
519	1/C	4909	29/01/01	Perica Angela	Limitatamente alla sottozona D/2
520	1/C	4912	29/01/01	Tata Aldo Mafaldo	Limitatamente alla sottozona CT per un'area del 50% fronte Via Nettunense
551	1/C	4968	29/01/01	Di Salvo Olga + 1	Limitatamente alla sottozona CT
552	1/C	4969	29/01/01	Colizza Antonio	Limitatamente alla sottozona CT per il 30% dell'area con fronte Via dei Lombardi
556	1/C	4975	29/01/01	Marrocco Primo + 1	Limitatamente alla sottozona CT
569	1/C	4993	29/01/01	Toti Manlio	Limitatamente alla sottozona CT
574	1/C	5000	29/01/01	Petrucci Paola	Limitatamente alla sottozona CT per il 50% dell'area fronte Via Nettunense
577+ integ. 1 2	1/C 1/C 1/C	5003 7394 11106	29/01/01 09/02/01 05/03/01	Lanza Maria Teresa per Soc. Vigneto A.S.	Parzialmente accolta con esclusione del punto 3. Per quanto riguarda il punto 2 si rimanda al punto 26 dell'osservazione di ufficio; per quanto riguarda il punto 5 accolto limitatamente al 50% della volumetria residenziale
601	1/C	5033	29/01/01	244 Villa Appia Srl	Limitatamente alla sottozona F/8 in

					considerazione delle preesistenti attività, si esclude la realizzazione del PUA e della volumetria di tipo turistico
631	1/C	5075	29/01/01	Ferracane Gerardo + 1	Limitatamente alla sottozona E/3b
635	1/C	5079	29/01/01	Marchegiani Claudio	Limitatamente alla sottozona CT
642	1/C	5087	29/01/01	Sanesi Rosa	Limitatamente alla sottozona CT per il 50% della superficie fronte Via dei Ceraseti
644	1/C	5088	29/01/01	Trovalusci Franco	Limitatamente alla sottozona CT adiacente alla sottozona E/3a
352	1/D	4569	26/01/01	Gioia Francesco	Limitatamente a sottozona CT per 4000 mq con fronte Via Pascolaro
400	1/D	4628	26/01/01	Milan Noemi	Limitatamente alla sottozona E/3A a sottozona E/3b
572	1/D	4998	29/01/01	Calisesi Franco + 1	Limitatamente a sottozona E/3b
638	1/A 1/B 1/C	5082	29/01/01	Bartoloni Marcello	Osservazione a carattere generale. L'andamento della rete stradale è indicativo. Sarà fissato in sede di progetto attuativo

**Osservazione d'ufficio n. 654/bis prot. 5727 del 29/01/01**

Punto	Tav.	Ditta	Parere	Note
1	1/A-1/B	Ufficio urbanistica	Favorevole	
2	1/A	Ufficio urbanistica	Favorevole	
3	1/A	Ufficio urbanistica	Favorevole	
4	1/B	Ufficio urbanistica	Favorevole	
5	1/B	Ufficio urbanistica	Favorevole	Da sottozona B/3 a sottozona B/6
6	tutte	Ufficio urbanistica	Favorevole	
7	tutte	Ufficio urbanistica	Favorevole	
8	tutte	Ufficio urbanistica	Favorevole	
9	tutte	Ufficio urbanistica	Favorevole	
10	1/A	Ufficio urbanistica	Favorevole	
11	1/A	Ufficio urbanistica	Favorevole	
12	tutte	Ufficio urbanistica	Favorevole	

*f*

13	I/B	Ufficio urbanistica	Favorevole	
14	I/B	Ufficio urbanistica	Favorevole	
15	I/B	Ufficio urbanistica	Favorevole	
16	Tutte	Ufficio urbanistica	Favorevole	
17	I/C	Ufficio urbanistica	Favorevole	
18	I/D	Ufficio urbanistica	Favorevole	
19	Relazione	Ufficio urbanistica	Favorevole	
20	Relazione	Ufficio urbanistica	Favorevole	
21	Relazione	Ufficio urbanistica	Favorevole	
22	N.T.A.	Ufficio urbanistica	Favorevole	
23	N.T.A.	Ufficio urbanistica	Favorevole	
24	N.T.A.	Ufficio urbanistica	Favorevole	
25	N.T.A.	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
26	N.T.A.	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
27	N.T.A.	Ufficio Urbanistica	Favorevole	Dopo la parola "finitime" aggiungere "e libere"
28	N.T.A.	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
29	N.T.A.	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
30	Punto A	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
30	Punto B	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
30	Punto C	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
30	Punto D	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
30	Punto E N.T.A.	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
30	Punto F	Ufficio Urbanistica	Favorevole	Vedi N.T.A. a seguito dell'osserv. N.34
30	Punto G	Ufficio Urbanistica	Favorevole	Già sostituite
31	N.T.A.	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
32	I/B	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
33	I/B	Ufficio Urbanistica	Favorevole	
34	N.T.A.	Ufficio Urbanistica	Favorevole	Vedi allegato

**Osservazioni fuori termine n. 14**

<b>OSS.</b>	<b>Tav.</b>	<b>Prot.</b>	<b>Data</b>	<b>Ditta</b>	<b>Note</b>
656	1/A	5255	30/01/01	Terribili Michelina	Fuori termine
657	1/A	5260	30/01/01	Raparelli Sandra	Fuori termine
658	1/A	5468	30/01/01	Lazzari Matilde+3	Fuori termine
659	1/B	5509	31/01/01	Paolucci Francesco	Fuori termine
660	1/D	5893	1/02/01	Paoletti Emilio+2	Fuori termine
661	1/C	6084	2/02/01	Trezza Rosa	Fuori termine
662	1/A	7865	13/02/01	Fioravanti Antonio	Fuori termine
663	1/A	8445	15/02/01	Morici Roberto	Fuori termine
664	1/D	9175	21/02/01	Censori Pier Paolo	Fuori termine
665		9822	26/02/01	Petrini Stefano	Fuori termine
666	1/B	10025	26/02/01	Suor Graziano Rosa	Fuori termine
667	1/C	10472	28/02/01	Gasperini Franco	Fuori termine
668	/	10791	1/03/01	Massi Giuseppe	Fuori termine
669	1/A	12144	8/03/01	Cruciani Giuseppe	Fuori Termine

**12. OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE LAZIO**

N.	data	prot. n.	nominativo
1	11/01/2001	445	Belli Pietro
2	11/01/2001	446	Sbavaglia Rosanna
3	11/01/2001	448	Mazzei Vincenzo
4 + integraz	01/03/2001	4234	n. 21 proprietari di lotti edificati - 1° firmataria Sig.ra Angelotti Marzia
5	12/02/2001	2660	Lugari Aldo, Filacchioni Alba
6	12/02/2001	2661	Santariga Giorgio e Daniele, Bazzocchi Pieraldo, Scaretti Virginia
7	13/02/2001	2858	Vedi n. 4 FT
8	17/01/2001	809	Fossati Clara
9	17/01/2001	809	Negri Pio
10	01/02/2001	1997	Perrone Rosa (1° firmataria)
11	30/03/2001	1728 prot. S.P.	Associazione "Alleanza per Marino"
12	03/04/2001	7252	Marletta Carla
13	09/04/2001	7849	La Bella Maria Pia
14	20/04/2001	8772	Cruciani Giuseppe
15	09/05/2001	10092	Integrazione alla n. 4 FT
16	20/02/2001	3421	Alessandro Valerio
17	28/05/2001	10951	Pasquini M. Luisa
18	28/05/2001	10952	Durante Fabio
19	30/05/2001	1949 (R/A prot. S.P.)	Leccese Cosimo + 3
20	30/05/2001	1948 (R/A prot. S.P.)	Abbatiello Alessandro + 1
21	30/05/2001	1947 (R/A prot. S.P.)	Di Meo Franco + 1
22	30/05/2001	1950 (R/A prot. S.P.)	D'Amico Alfonso + 1
23	30/05/2001	1946 (R/A prot. S.P.)	Garra Caio
24	30/05/2001	1951 (R/A prot. S.P.)	Battistelli Edmondo + 4
25	01/06/2001	11433	Frollo Francesco
26	19/06/2001	13092	Invest s.r.l.
27	06/07/2001	15125	Vinciguerra Paolino e Vinciguerra Pierino
28	16/07/2001	16007	Serra Giancarlo Amm.re Consorzio "Ville sul Colle"
29	09/07/2001	15321	Sciutto Ada, Trezza Rosa
30	23/07/2001	Come la n. 29) 16523	Sciutto Ada, Trezza Rosa
31	25/07/2001	16842	Consoli Mario
32	25/07/2001	16843	Consoli Agostina
33	03/08/2001	17576	Coresi Carla
34	06/08/2001	17826	WWF Fondo Mondiale per la Natura
35	27/08/2001	Come la n. 29) 19086	Sciutto Ada, Trezza Rosa
36	05/11/2001	161588	Bonanni Vincenzo, Cozzi Renata
37	29/11/2001	164007	Magnelli Silvestre Giuseppe pres. "Coop. Agricola Prati 83 arl"
38	03/07/2001	2080 (R/A prot. S.P.)	Raundhouse LLC Amm.re Tabone Jason Anthony (avv. Angelo Tanzi)



39	07/12/2001		164901	Consoli Gianstefano (Amm.re Soc. Immobili Sette 90 arl)
40	21/12/2001		165736	Fabi Cesare
41	07/01/2002		000516	Fabrizi Marco, Romalli Elvira
42	07/01/2002		000313	Ballico Armando
43	07/01/2002		000317	Copparoni Carlo
44	08/01/2002		000426	Cubellotti Agostino
45	08/01/2002		000455	De Felice Vincenzo, De Felice Anna
46	09/01/2002		000657	Gambone G. Vittorio, Dichiarà Franca, Recine Domenico, Imperia Maria e altri
47	09/01/2002		000666	Mastropietro Gennaro
48	18/01/2002		1275	Cruciani Giuseppe, Leoni Chiara
49	25/01/2002		1777	Massotti Annunziata, Manupelli Cesarina, Massotti Massimo
50	25/01/2002		1810	Pavoni Paolo
51	25/01/2002		1812	Giuliani Roberto
52	12/02/2002		3136	Cruciani Giuseppe
53	12/02/2002		3137	Leoni Chiara
54	13/02/2002		3266	Bartolozzi Bruno
55	20/03/2002	Prot. Dir. Reg.	43336	Celli Rosalba, Del Greco Ferdinando
56	26/03/2002	Prot. Dir. Reg.	46227	Andreuzzi Nestore
57	29/04/2002		9325	Cruciani Giuseppe
58	29/04/2002		9327	Leoni Chiara
59	21/06/2002	prot. Uff.Tec. Strum.		Comandini Rolando
60	21/06/2002	prot. Uff.Tec. Strum.		Comandini Quirino
61	21/06/2002	prot. Uff.Tec. Strum.		Marzialetti Mario
62	21/06/2002	prot. Uff.Tec. Strum.		Trinca Clelia
63	27/11/2002		26042	Partito Comunista Rifondazione
64	30/12/2002		28117	D'onofrio R. Antonio, Mastrantonio Fausta
65	10/01/2003		3672	Pacifici Luigi (Rapp. Pacifici Francesco SpA)
66	10/01/2003		3648	Ciocchi Stefania (Rappr. Legale ELEM srl)
67	14/02/2003	Prot. Dir. Reg.	24156	Raundhouse LLC Amm.re Tabone Jason Anthony (avv. Angelo Tanzi)
68	18/02/2003	Prot. Dir. Reg.	26091	Nota di trasmissione di n. 4 osservazioni
69	21/02/2003	Prot. Dir. Reg.	28117	Nota di trasmissione di n. 13 osservazioni
70	29/04/2003	Prot. Dir. Reg.	63849	A.S.A. (Agraria Società Aterno) s.r.l.
71	13/05/2003	Prot. Dir. Reg.	70121	Faraoni Sergio e Menotti Mirella

**12.1 OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI TERMINE ALLA REGIONE LAZIO**

**1) Belli Pietro**

L'osservazione risulta già presentata all'A.C. n. 21, prot. 1517 e da questa respinta in quanto a carattere generale ed in quanto in contrasto con i criteri informativi del P.R.G.

Parere

Concorde con quanto rappresentato dall'A.C..

**2) Sbaraglia Rosanna**

L'osservazione risulta già presentata all'A.C. n. 17, prot. 1489 e da questa respinta in quanto a carattere generale ed in quanto in contrasto con i criteri informativi del P.R.G.

Parere

Si concorda con quanto rappresentato dall'A.C. sulla genericità dell'osservazione, fermi restando alcuni principi di carattere generale rivisti con la presente Relazione Istruttoria.

**3) Mazzei Vincenzo**

L'osservazione risulta già presentata all'A.C. n. 18, prot. 1490 e da questa respinta.

Parere

L'area in questione, vincolata paesisticamente, ricade in **Zona 2** del P.T.P. n. 9; su tale area è presente un fabbricato. La destinazione attribuita dalla variante è quella di zona **E3c**.

Valgono le considerazioni svolte precedentemente per quanto attiene la tutela paesistica nella **Zona 2**.

**4) Angelotti Marzia + 20**

L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 529, prot. 4937 e da questa respinta.

Parere

Gli osservanti proprietari di aree edificate nelle immediate vicinanze della zona **F10** – Servizi Privati di uso pubblico in loc. Via delle Ginestre, Via delle Gardenie e Via Spinabella.

Gli stessi si oppongono alla destinazione **F10** su aree di altra proprietà in quanto la stesa, oltre a rappresentare un danno e pregiudizio per i fondi edificati e per la viabilità e tranquillità della zona, si pone in contrasto con l'ambiente tutelato.

Al riguardo si richiama quanto già rappresentato per la zona in esame della **Zona 7** del P.T.P. N. 9.

**5) Lugari Aldo, Filaccioni Alba**

L'osservazione risulta già presentata all'A.C. n. 30, prot. 4474 e da questa parzialmente accolta.

Parere

La proposta deve essere verificata con quanto rappresentato circa la compatibilità paesistica delle nuove destinazioni urbanistiche in ambito zona 7/1 del P.T.P.

- 6) **Santariga Giorgio e Daniele, Bazzocchi Pieraldo, Scaretti Virginia**  
L'osservazione risulta già presentata all'A.C. n. 532, prot. 4942 e da questa respinta.  
Parere  
Gli osservanti espongono una serie di aspetti e motivazioni di carattere generale, in particolare di natura paesistica, chiedendo l'annullamento della delibera di adozione della variante per il contrasto fra le previsioni urbanistiche adottate e la normativa del P.T.P..  
Chiedono, fra l'altro, l'eliminazione di un tracciato stradale di completamento.  
L'osservazione, nelle considerazioni generali, risulta condivisibile ferma restando l'attenta e puntuale verifica delle diverse situazioni urbanistiche rappresentate dalla variante, alla cui verifica paesistica si è provveduto nella presente relazione.
- 7) **Angelotti Marzia + 20**  
Vedi n. 4 (Stessa osservazione)
- 8) **Fossati Clara**  
L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 19, prot. 1491 e da questa respinta.  
Parere  
Non sufficientemente documentata ed attinente ad aspetti (indennità di esproprio) legati alla realizzazione del P.E.E.P. in loc. Paolina.
- 9) **Negri Pio**  
L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 20, prot. 1492 e da questa respinta.  
Parere  
Attiene ad aspetti di carattere generale attinenti la tutela paesistica; gli stessi sono stati affrontati con la presente Relazione.
- 10) **Perrone Rosa + 18**  
L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 477, prot. 4815 e da questa respinta.  
Parere  
Osservazione di carattere generale. Alcuni aspetti sono stati esaminati nell'ambito della presente Relazione Istruttoria.
- 11) **Associazione "Alleanza Per Marino"**  
L'osservazione è stata presentata all'A.C. n. 515, prot. 4893 e da questa respinta.  
Parere  
Osservazione generica e di carattere generale.
- 12) **Marlletta Carla**  
L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 67, prot. 2629 e da questa respinta.  
Parere  
L'osservante chiede che la particella di proprietà avente una destinazione agricola **E3b** assuma la destinazione **B6** (Completamento).  
La zona ove ricade la particella in questione non presenta le caratteristiche di zona "**B**" secondo i parametri del D.M. 1444/68.  
Questo vale anche per le zone adiacenti classificate **B6** che non hanno tali caratteristiche.

Al riguardo, per le arce inedificate, si prescrive una destinazione agricola **E2**, mentre per le altre quella di zona **E3b**.

**13) La Bella Maria Pia**

Osservazione è stata presentata all'A.C. n. 524, prot. 4932 e da questa respinta.

Parere

L'area vincolata paesisticamente ricade in **Zona 3** del P.T.P.. La nuova destinazione non è compatibile con le norme di tutela.

**14) Cruciani Giuseppe**

L'osservazione è stata fuori termine all'A.C. n. 669, prot. 12144.

Parere

L'osservazione è incompleta, carente della documentazione minima è necessaria per individuare esattamente la località in questione.

**15) Vedi n. 4** (Stessa osservazione pervenuta al Dipartimento Affari Strategici Istituzionali e della Presidenza)

**16) Alessandro Valerio** (Procuratore Comitato di Zona Via del Divino Amore, Frattocchie-Marino)

Osservazione pervenuta la Dipartimento Urbanistica e Casa – Area 13.B, prot. 3421 del 20.02.2001.

Parere

L'osservante in nome e per conto del Comitato di Zona Via del Divino amore, Frattocchie-Marino, solleva una serie di osservazioni relative alla variante.

In particolare, lo stesso segnala la presenza di beni di interesse archeologico, nonché beni di cui all'art. 144, lett. "h" del D. lgsv 490/99, e chiede al Dipartimento Regionale di accertare la veridicità di quanto esposto e, se del caso, istituire opportuni vincoli sul territorio e alle Amministrazioni competenti la vigilanza sui terreni interessati.

L'allora Area 13.B, nel trasmettere la osservazione in questione all'Area 13.D, ha risposto per conoscenza all'osservante ed in particolare per quanto riguarda l'aspetto delle presenze archeologiche sollevato:

*(...)Per quanto attiene invece l'accertamento di presenze archeologiche e la conferma delle aree individuate nei P.T.P., nonché la segnalazione di ulteriori aree di interesse archeologico attualmente non individuate nei P.T.P. approvati né vincolati con provvedimento dell'Amministrazione competente, queste spettano alla Soprintendenza Archeologica competente, che potrà inoltre trasmettere i relativi perimetri ai sensi dell'art. 22, comma 2 della L.R. n. 24/98, ai fini della approvazione del P.T.P.R. in corso di redazione. (...)*

**17) Pasquini M. Luisa**

L'osservante è proprietaria di un lotto di terreno a ridosso della strada vicinale della Cunetta, la cui destinazione urbanistica, con la variante in esame, assumerebbe la destinazione parte di zona **B5** e parte **C5** divisa da una viabilità di progetto che attraverserebbe la proprietà.

Al riguardo, l'osservante chiede lo spostamento della viabilità per il tratto in questione, attraverso il potenziamento della strada vicinale esistente.



Parere

La proposta, pur risultando urbanisticamente condivisibile, ricade in un ambito vincolato paesisticamente, la cui classificazione di **Zona 2** del P.T.P. n. 9 non consente varianti urbanistiche né tanto meno varianti alla viabilità esistente.

**18) Durante Fabio**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno confinante con il lotto precedentemente descritto. Lo stesso solleva le medesime richieste.

Parere

Vale quanto già in precedenza rappresentato.

**19) Lecce Cosimo + 3**

L'osservazione risulta già presentata all'A.C. n. 16, prot. 1198 e da questa non accolta.

Parere

Si concorda con l'A.C..

**20) Abbatiello Alessandro + 1**

L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 231, prot. 4202 e respinta dalla stessa.

Parere

Sul lotto in questione, classificato dalla variante **E3b** (Recupero nuclei abusivi) è esistente una tettoia.

L'area è vincolata paesisticamente ed è classificata **Zona 4** del P.T.P..

La presenza della tettoia non giustifica la destinazione **E3b**, peraltro, incompatibile con la tutela.

**21) Di Meo Franco + 1**

L'osservazione risulta già presentata all'A.C. n. 311, prot. 4483 e da questa respinta.

Parere

Il lotto inedito ricade in zona vincolata paesisticamente e classificata **Zona 2** del P.T.P.. La destinazione **F7** richiesta non risulta compatibile.

**22) D'Amico Alfonso**

L'osservazione è stata presentata all'A.C. n. 266, prot. 4196 e da questa respinta.

Parere

Il lotto inedito, ricade in zona vincolata paesisticamente e classificata **Zona 4** dal vigente P.T.P.

La norma di tutela non consente la variante urbanistica e quindi una destinazione diversa da quella agricola.

**23) Garra Gaio**

Osservazione presentata all'A.C. n. 340, prot. 4554 e da questa respinta.

Parere

Per l'osservazione in questione, vale quanto rappresentato per la precedente.

24) **Battistelli Edmondo + 4**

L'osservazione è già stata presentata all'A.C. n. 199 prot. 3811 e da questa respinta.

Parere

L'area ricade in una zona vincolata paesisticamente ed è classificata **Zona 6** del P.T.P.. La parte di area oggetto dell'osservazione è ineditata.

La norma di tutela non consente le varianti richieste.

25) **Frollo Francesco**

L'osservazione risulta già presentata all'A.C. n. 368, prot. 4585 ed è stata respinta.

Parere

Il lotto ricade in zona non vincolata, lo stesso è ineditato. La richiesta di zona B di completamento, non risulta ammissibile.

26) **INVEST s.r.l.**

L'osservante chiede la modifica della destinazione prevista nella variante da zona **E3b** a zona **CT**. La zona risulta vincolata paesisticamente, ricade in **Zona 4** del P.T.P.

In tali zone non sono consentite le varianti urbanistiche.

27) **Vinciguerra Paolino + 1**

Gli osservanti proprietari di un fabbricato, localizzato nel centro storico, **Zona A** del vigente P.R.G., in relazione alla nuova previsione della variante che vede suddividere la particella del lotto in questione, parte in zona **A**, parte verde urbano **F3** e parte viabilità, chiedono che l'intero compendio immobiliare venga destinato a zona **B1-2** (Completamento).

Parere

Trattasi di un'area e relativo fabbricato, ricadenti in zona "A" secondo le previsioni del vigente P.R.G. Ferma restando la conferma della destinazione di zona "A", l'A.C. potrà verificare in sede di controdeduzioni la possibilità di rivedere il limite del verde urbano **F3** al fine di non invadere l'area di pertinenza del fabbricato esistente.

28) **Serra Giancarlo Amm.re Consorzio "Ville sul Colle"**

L'osservante esprime una preoccupazione circa la possibilità che l'attuazione di una previsione urbanistica di zona **C2** su aree nelle vicinanze delle ville in questione, con originaria destinazione urbanistica **E2** crei problemi di smaltimento delle acque a danno delle proprietà rappresentate.

Parere

L'area in questione risulta vincolata, e, anche se non individuata chiaramente, per incompletezza della osservazione alla quale non sono allegate planimetrie, dovrebbe riferirsi al P.E.E.P. in loc. Costa Caselle, di cui si è detto in precedenza.

**29) Sciutto Ada, Trezza Rosa**

L'osservazione risulta già presentata all'A.C. n. 297, prot. 4424 e da questa respinta.

Parere

L'osservazione a carattere generale si riferisce alla presunta disparità di trattamento fra la destinazione attribuita di zona **E3c** alla proprietà, in relazione ai parametri edilizi, rispetto ad altre destinazioni **E3b**.

L'osservazione non è accolta anche a seguito delle modifiche d'ufficio introdotte con la presente relazione alle N.T.A. della variante.

**30) Sciutto Ada, Trezza Rosa**

Vedi n. 29 (Stessa osservazione)

**31) Consoli Mario**

L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 166, prot. 3741 e da questa respinta.

Parere

L'osservazione pervenuta con allegati in fotocopia costituiti dallo stralcio della variante e dalle particelle di proprietà, peraltro non ben definite, in quanto negli stessi non è evidente minimamente l'esatta ubicazione della proprietà a cui l'osservante si riferisce.

Comunque, lo stesso lamenta che con le previsioni della variante, sono state attribuite le destinazioni di zona **B6** – Completamento, Servizi, per la previsione di una nuova viabilità, e zona **E3b** (Completamento per le aree edificate in gran parte abusivamente).

L'osservante rileva che le aree di sua proprietà sono inedificate e che l'osservazione presentata all'A.C., per avere una destinazione **B3** più consona, oppure **B5**, è stata respinta mentre altre basate su medesimi presupposti sembrerebbe siano state accolte.

L'area non è vincolata paesisticamente, ma ricadente nel cono di volo di cui alla legge 04.02.1963, n. 58.

La destinazione **B3**, secondo quanto riportato dalle N.T.A. della variante riguarda aree edificate o edificate parzialmente ma in modo inferiore rispetto alle sottozone **B1** e **B2**.

La norma ha inteso distinguere gradi di edificazione e densità edilizia più o meno rilevanti con il necessario presupposto che per le stesse trovi applicazione la definizione dei parametri previsti dal D.M. 1444/68.

Nella fattispecie, l'applicazione delle zone **B3**, in presenza di aree inedificate non appare ammissibile.

Si rimanda alla relazione, per quanto riguarda le eventuali modifiche alle N.T.A. proposte.

**32) Consoli Agostina**

L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 165, prot. 3739 e da questa respinta.

Parere

Vale quanto già rappresentato per l'osservazione precedente, trattandosi della stessa zona.

**33) Coresi Carla**

L'osservante chiede che alle particelle di proprietà, aventi originaria destinazione agricola **E**, e che la variante ha mantenuto tale, in presenza di lotti contigui con destinazione diverse, venga attribuita la destinazione di zona **B** o **CT**.

Parere

L'area risulta ineditata e vincolata paesisticamente; ricade nella classificazione di **Zona 6/7** del P.T.P. In queste zone valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla L. 47/85.

L'osservazione non risulta accoglibile.

**34) WWF ITALIA**

Osservazione presentata in data 06.08.2001, prot. 17816, a cui l'Area 13.B di questo Dipartimento con nota 21.09.2001 ha risposto per conoscenza.

Si rammenta che con la L.R. n. 24 e 25/98 sono stati approvati i P.T.P. del Lazio e, pertanto, l'approvazione degli strumenti urbanistici e delle loro varianti deve avvenire nel rispetto dell'art. 27 della citata legge e delle procedure di cui all'art. 25 della stessa.

L'osservante, solleva aspetti legati al dimensionamento della variante, ma soprattutto alla tutela dei valori paesistici che non sarebbero stati rispettati.

La possibilità di applicare la legge regionale n. 38/99, invece, della vigente normativa regionale derivante dalla legge urbanistica.

In particolare segnala come poter tutelare l'area di Mugilla (o Valle Sicura), per i rilevanti interessi archeologici e paesaggistici che la stessa rappresenta.

Tale località è stata già segnalata, come riportato nella presente relazione dalla Soprintendenza Archeologica anche in assenza di specifico decreto di vincolo.

Il WWF richiama la zona **MA3** all'interno del Parco dell'Appia (Zona Agricola con rilevante valore paesistico ed ambientale) individuando in particolare il contrasto con le nuove destinazioni **D3**, **F4** ed **F10**, previste dalla variante in esame.

L'osservante richiama l'attenzione sostanzialmente sulle zone già segnalate dalla Soprintendenza Archeologica e trattate in precedenza nella presente relazione istruttoria, nella parte della "Verifica della Compatibilità Paesistica".

**35) Sciutto Ada, Trezza Rosa**

Vedi n. 29 (Stessa osservazione)

**36) Bonanni Vincenzo, Cozzi Renata**

Osservazione pervenuta per conoscenza alla Regione – Dipartimento Urbanistica e Casa, prot. n. 161588 del 05.11.2001, assolutamente priva di riferimenti cartografici tali da non consentirne l'esame.

**37) Magnelli Silvestre Giuseppe per la Coop. Agricola Prati 83 s.r.l.**

L'osservazione presentata all'A.C. n. 206, prot. 3971 è stata da questa respinta.

Parere

L'osservante, in zona non vincolata, chiede una modifica alla destinazione agricola **E2** assegnata dalla variante a zona residenziale **C6**.

Si conferma quanto rappresentato dall'A.C.



**38) RAUONHOUSE LLC - Amm.re Tabone Jason Anthony – (proc. Avv. Angelo Tanzi)**

L'osservazione è costituita solo dalla domanda e risulta estremamente carente.

Parere

L'osservazione, nell'istanza fa riferimento ad un edificio industriale esistente, la cui area, con la variante in esame, è stata classificata Agricola.

Non sono stati allegati elaborati propri, ma solo un riferimento al foglio catastale e alle particelle. Tutto ciò non consente di localizzare l'intervento all'interno della variante stessa, e tale da non consentirne una valutazione urbanistica.

**39) Consoli Gianstefano ( Amm.re Soc. Immobil Sette 90 arl)**

L'osservante fa presente che la destinazione **F7** – Servizi privati esistenti con mantenimento dei volumi, risulta estremamente limitativa rispetto alla possibilità di sviluppo della struttura ricettiva esistente.

Rappresenta che l'albergo era già inserito in un mabito **F9/B**, del vigente P.R.G., destinazione urbanistica introdotta con la L.R. n. 20/97 (Giubileo 2000).

Chiede che la previsione urbanistica venga modificata da zona **F7** a **F7/A** (Servizi privati esistenti con espansione; IF 2,00 mc/mq).

Parere

L'area vincolata paesisticamente ricade in **Zona 2** del P.T.P..

Originaria destinazione **F9** – Servizi di preminente interesse sociale, assicurano la compatibilità paesistica esclusivamente dell'esistente.

**40) Fabi Cesare**

Osservazione presentata all'A.C. n. 594, prot. 5024 e da questa respinta.

Parere

L'osservante chiede che alla destinazione di zona agricola **E2** venga riconosciuta la destinazione **CT** (Case per residenza temporanea).

L'osservazione, in zona sostanzialmente inedificata, non appare ammissibile.

**41) Fabrizi Marco, Romalli Elvira**

Parere

L'osservante chiede che la destinazione Agricola **E2** attribuita dalla variante, venga modificata in **CT** (Case per residenza temporanea).

L'area risulta vincolata e ricadente in **Zona 3** del P.T.P. (Zone agricole con rilevante valore paesistico ambientale).

L'osservazione non è accoglibile.

**42) Ballico Armando**

Parere

L'osservante chiede che la destinazione di zona **E3a**, prevista dalla variante, venga modificata in zona **E3b** la quale consentirebbe un incremento della cubatura dal 10% al 20%.

La zona risulta inedificata, su una destinazione **E3** secondo il vigente P.R.G.. L'area è fuori dal vincolo paesistico. La conformazione distributiva dell'intera zona urbanizzata risulta omogenea, con una edificazione pressoché satura. La nuova destinazione **E3a** si estende coerentemente su tutta l'intera zona, senza eccezioni.



**43) Copparoni Carlo**

L'osservazione risulta pervenuta all'A.C. n. 302, prot. 4452 e da questa non accolta.

Parere

L'area in questione ricade in zona **F3** del vigente P.R.G. - Verde pubblico attrezzato, mentre le aree adiacenti risulterebbero ricadere in zona **C1** del vigente P.R.G..

L'osservante chiede che al posto delle destinazione **E3b** attribuita dalla variante venga invece assegnata la destinazione **B3**, coe le aree adiacenti, originariamente **C1**. L'osservazione non può essere accolta.

**44) Cubellotti Agostino**

L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 176, prot. 3799 e da questa non accolta.

Parere

L'osservazione tende a vedere riconosciuta una diversa destinazione urbanistica alle particelle di proprietà del ricorrente da zona agricola **E3b** a zona **B3** Completamento.

Alla richiesta non è allegato alcun elaborato, tale da consentire l'esatta ubicazione delle particelle in questione. Comunque, vista la tavola di graficizzazione delle osservazioni allegata alla variante, si è potuto constatare che l'area si trova nelle stesse condizioni dell'osservazione precedentemente esaminata, per la quale valgono le stesse considerazioni.

**45) De Felice Vincenzo + 1 (eredi Alvari Giuseppina)**

L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 24 prot. 4256 e da questa non accolta.

Parere

L'osservazione non è documentata, priva di qualsiasi elaborato, stralcio catastale, tavola di P.R.G. e tavola della variante.

La stessa è stata riportata nella tavola di graficizzazione delle osservazioni allegata alla variante.

Valgono le stesse considerazioni dell'osservazione precedentemente.

**46) Gambone Giuliano Vittorio + altri**

Osservazione presentata all'A.C. fuori termine il 22.06.2001, prot. 030331.

Parere

Gli osservanti chiedono che le particelle di loro proprietà, destinate dalla variante a zona **E1** Agricola, assumano la destinazione di zona **CT**.

Le stesse sono fuori dal vincolo paesistico e risultano inedificate. (Vedere la modifica alle N.T.A. per le zone **CT** introdotta d'ufficio).

**47) Mastropietro Gennaro**

L'osservazione è stata presentata all'A.C. n. 644, prot. 5088 a nome di Trovalusci Franco ed accolta parzialmente.

Occorre verificare l'identità certa del richiedente considerata la coincidenza delle particelle oggetto di osservazione, come riportate nella tav. di graficizzazione rispetto alla richiesta esame.

**48) Cruciani Giuseppe + 1**

Parere

L'osservante chiede che i terreni di proprietà, confinanti con Via Appia Nuova, siano destinati parte a Commerciale e parte a Residenziale, modificando le destinazioni di zona **E3b** attribuita dalla variante.

L'osservazione è assolutamente carente di planimetrie, foto, stralci catastali, estratti del P.R.G. vigente e della variante, tale da risultare impossibile esprimere una valutazione al riguardo.

**49) Massotti Annunziata + 2**

Parere

L'osservante chiede che il terreno di proprietà, inedificato, avente una originaria destinazione agricola **E2**, che la variante conserva con la stessa destinazione agricola **E1**, assuma la destinazione di zona Residenziale **C**; in alternativa una zona **CT** con indice pari a 0,25 oppure una zona **F2** – Servizi privati.

Non accoglibile tenuto conto peraltro della estrema genericità delle motivazioni (Vedere modifiche alle N.T.A. per le zone **CT**).

**50) Pavoni Paolo**

Parere

L'osservante chiede che il terreno di proprietà, attualmente inedificato, per una parte con destinazione **E3b**, e per la sua maggiore estensione **E1**, assuma la destinazione **D7** della variante. L'area ricade in zona vincolata con destinazione di **Zona 2** del P.T.P..

Non accoglibile in quanto in contrasto con la normativa del P.T.P..

**51) Giuliani Roberto**

L'osservazione è stata presentata all'A.C. n. 186, prot. 3965 e da questa respinta.

Parere

L'osservante chiede che le particelle di proprietà destinate a zona agricola **E1** dalla variante, assumano la destinazione **B5** (aree edificate con densità pari a 100 ab/Ha).

La zona è vincolata, ricadente nell'ambito della **Zona 4** del P.T.P..

La nuova previsione è in contrasto con la tutela.

**52) Cruciani Giuseppe**

Vedi osservazione n. 8.

In particolare l'osservante segnala la presenza al Km 20 in Via Appia Nuova di un monumento storico denominato la "Torraccia", non riportato nella variante.

La presenza dello stesso monumento inibirebbe l'edificazione della zona.

**53) Leoni Chiara**

Vedi la precedente osservazione.

**54) Bartolozzi Bruno**

Osservazione trasmessa all'A.C. n. 69, prot. 2763 e da questa non accolta.

Parere

L'osservante chiede che un lotto di terreno della sua proprietà, destinato dalla variante a zona **E3b**, venga destinato a zona **B6**.

L'area risulta vincolata paesisticamente. Il P.T.P. classifica tale zona MA6/6 ove è visibile, peraltro, una zona **A4** – Archeologica, per la quale lo stesso propone l'introduzione di un vincolo.

La proposta si pone in contrasto con il Piano Territoriale Paesistico.

**55) Celli Rosalba + 1**

Parere

L'osservante chiede che le particelle di proprietà, attualmente inedificate, destinate dalla variante a zona **E1** – agricole, vengano destinate a zona **B5**.

L'area è vincolata paesisticamente, ricade in zona 7/1.

La norma di tutela conferma le destinazioni urbanistiche esistenti, riconoscendo le eventuali sanatorie ai sensi della L. 47/85.

**56) Andreuzzi Nestore**

Osservazione presentata all'A.C. n. 454, prot. 4761 e da questa parzialmente accolta.

Parere

Data la impossibilità di lettura dello stralcio catastale allegato, non si può esprimere un parere.

**57) Cruciani Giuseppe**

Parere

L'osservante chiede che i terreni di proprietà, destinati dalla variante a zona **E3b**, assumano la destinazione di zona **CT**.

L'area è vincolata paesisticamente e classificata come **Zona 7** del P.T.P..

Una delle particelle è inedificata; sull'altra è presente un fabbricato.

La destinazione **E3b**, in presenza di edifici sanati con la legge 47/85, risulta l'unica compatibile con la tutela.

**58) Leoni Chiara**

Vedi osservazione precedente.

**59) Comandini Rolando**

Parere

Osservazione assolutamente priva di dati, stralci del P.R.G. vigente, stralci della variante, N.T.A. ecc., in assenza dei quali non è possibile esprimere un parere.

**60) Comandini Quirino**

Parere

Osservazione assolutamente priva di dati, stralci del P.R.G. vigente, stralci della variante, N.T.A. ecc., in assenza dei quali non è possibile esprimere un parere.

61) **Marzialetti Mario**

Parere

Osservazione assolutamente priva di dati, stralci del P.R.G. vigente, stralci della variante, N.T.A. ecc., in assenza dei quali non è possibile esprimere un parere.

62) **Trinca Clelia**

Osservazione assolutamente priva di dati, stralci del P.R.G. vigente, stralci della variante, N.T.A. ecc., in assenza dei quali non è possibile esprimere un parere.

63) **Partito Comunista Rifondazione**

L'osservazione risulta presentata all'A.C. n. 611, prot. 5055 e da questa non accolta.

L'osservante esprime giudizi e considerazioni di carattere generale sulle scelte e sulle modalità con cui l'A.C. ha predisposto la variante generale.

In particolare sul dimensionamento, le cui previsioni sono ritenute eccessive in relazione agli abitanti esistenti, valutando che la variante, nel dimensionamento, non tiene conto degli abitanti introdotti a seguito degli interventi abusivi condonati.

Altro aspetto riguarda la mancata applicazione della normativa del P.T.P. e di alcune zone **B** che, con indici diversi, andrebbero ad aumentare surrettiziamente la cubatura esistente.

Parere

L'osservazione a carattere generale, è stata respinta dall'A.C. in quanto in contrasto con i criteri informativi del Piano.

Con la presente relazione istruttoria si è verificata la compatibilità paesistica delle nuove previsioni urbanistiche introdotte, nonché le compatibilità geologiche e vegetazionali, oltre ad una verifica della compatibilità della normativa delle zone agricole nel rispetto della L.R. 38/99 e di quella urbanistica nel suo complesso.

Con tale verifica sono state consequenzialmente ridotte le previsioni insediative complessive che passano da 11.813 abitanti a circa 8.800 abitanti.

64) **D'Onofrio Raffaele +1**

Parere

L'osservante, proprietario di una particella con attuale destinazione agricola **E2**, confermata in zona **E1** dalla variante, chiede una destinazione **CT**  
Carente nella documentazione, non è valutabile.

65) **Pacifici Luigi (Rappr. Pacifici Francesco SpA)**

Parere

L'osservante chiede che per l'area di proprietà - interessata da tre distinte previsioni urbanistiche: viabilità, verde pubblico, B/6 - vengano eliminate il Verde Pubblico e parte della viabilità e la classificazione di zona **B**, con riduzione della fascia di rispetto; in alternativa, un diverso andamento della viabilità, oltre alla riduzione della fascia di rispetto e la destinazione di zona **B**.

La zona risulta vincolata paesisticamente, classificata come **Zona 2** dal P.T.P. e sulla quale è individuato un bene di tipo **A4** - Archeologico.

L'intervento non risulta compatibile paesisticamente.

**66) Ciocci Stefania (Rappr. Legle ELEM s.r.l.)**

Parere

L'osservante, per l'area di proprietà, avente una destinazione di zona C, sottozona C6, zona C, sottozona C5, viabilità di piano, chiede una destinazione C, sottozona C5.

L'area risulta vincolata, classificata **Zona 3** dal P.T.P. e la destinazione urbanistica richiesta non risulta compatibile con la norma di tutela.

**67) RAUONHOUSE LLC - Amm.re Tabone Jason Anthony – (proc. Avv. Angelo Tanzi)**

Il richiedente è proprietario di un'area sulla quale è esistente un fabbricato industriale, realizzato conformemente alle previsioni del vigente P.R.G..

Lo stesso, tenuto conto che su tale lotto la variante ha previsto un parcheggio, di superficie superiore rispetto a quella prevista dal vigente P.R.G., chiede l'eliminazione di tale parcheggio e la possibilità di completare la cubatura autorizzata, lasciando una superficie, per tutta la lunghezza della proprietà di mt 5,00, da utilizzare appunto a parcheggio.

L'osservazione si può ritenere accoglibile, fermo il rispetto e la verifica della dotazione minima di parcheggi prevista dall'art. 5 del D.M. 1444/68.

**68) Con nota 26091 del 18/2/2003** sono state trasmesse copie di n. **5 osservazioni** che vedono interessati n. 12 proprietari di undici lotti in loc. traversa di Quarto Sant'Antonio e la zona del Pagliaccio ove sono esistenti n. 7 abitazioni realizzate abusivamente.

Gli osservanti chiedono una destinazione CT per completare i lotti.

Parere

La zona ricade fuori dal perimetro del vincolo paesistico, ed è inserita all'interno della perimetrazione di nuclei abusivi adottata dall'Amministrazione Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 18/2/2000.

L'osservazione deve essere valutata nell'ambito delle previsioni dello strumento adottato facente capo alla variante speciale, non risultano preclusioni al riguardo.

**69) Nota del Comune di Marino prot. 28117 del 21/02/03** con la quale sono state trasmesse n. **13 osservazioni** delle quali le n. 9 sottoelencate, risultano in esaminate precedentemente:

- DE FELICE Vincenzo (vedi oss. Fuori termine n. 45);
- FABI Cesare (vedi oss. Fuori termine n. 40);
- BALLICO Armando (vedi oss. Fuori termine n. 42);
- PAVONI Paolo (vedi oss. Fuori termine n. 50);
- MASSOTTI Annunziata (vedi oss. Fuori termine n. 49);
- GIULIANI Roberto (vedi oss. Fuori termine n. 51);
- CIOCCI Stefania (vedi oss. Fuori termine n. 66);
- PACIFICI Luigi (vedi oss. Fuori termine n. 65);
- D'ONOFRIO R. Antonio (vedi oss. Fuori termine n. 64);



Per quanto riguarda le restanti n. 3 si rappresenta:

- VALENTE Barberina;
- TAURISANO Rosario;
- FRISSETTI Sergio (Casa Bianca s.r.l.).

**VALENTE Barberina** (prot. n. 2909 del 21/01/02 Comune di Marino)

Parere

Le aree in questione hanno una originaria destinazione agricola **E2**. La variante ripropone una destinazione agricola **E** speciale sottozona **E1**

L'osservante chiede una destinazione di zona **B** di Completamento.

La zona ineditata è vincolata paesisticamente ed è classificata zona 6/7 del P.T.P. ; la proposta risulta in contrasto con la norma di tutela.

**TAURISANO Rosario** (prot. n. 4112 del 30/01/02 Comune di Marino);

Parere

Le aree oggetto dell'osservazione sono attualmente destinate a zona agricola "E".

L'osservante chiede una destinazione di tipo produttivo **D7** (attività commerciali ed artigianali); la zona ineditata risulta vincolata paesisticamente e ricade nella classificazione 7/1 del PTP n. 9.

La proposta è in contrasto con la norma di tutela.

**FRISSETTI Sergio** (Casa Bianca s.r.l. - prot. n. 3922 del 28/10/02 Comune di Marino)

Parere

L'osservante fa riferimento ad un piano di utilizzazione di una zona non vincolata, a ridosso del vincolo dell'Appia, che ricomprende il Palazzetto dello Sport e che la variante destina a zona **F3, F7, F4**.

Lo stesso chiede che venga ripristinata l'originaria destinazione di P.R.G. che prevedeva la destinazione di zona **F** - verde pubblico per lo sport, facendo riferimento ad un piano di utilizzazione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 68 del 23/5/89.

Al riguardo non è possibile esprimere un giudizio definitivo tenuto conto dell'esistenza, così come rileva l'osservante, di un procedimento che peraltro sembrerebbe concluso ma di cui l'osservante stesso non ne ha fornito copia ed elementi sufficienti per la valutazione.

Si rinvia ad eventuali decisioni e verifiche comunali.

70) **A.S.A. (Agraria Società Aterno) s.r.l.**

Parere

L'osservante lamenta l'esclusione della proprietà dalla riorganizzazione urbanistica che l'A.C. ha messo in atto adottando la variante in esame.

La stessa ha presentato una osservazione al Comune che è stata parzialmente accolta (n. 646 prot. 5091) con la citata deliberazione n. 1 del 20/3/01 sono state ammesse le previsioni di zona **F3** e di sottozona **CT** zona **Eb3** e parte agricola **E2**.

L'osservazione ripropone una richiesta che contiene sostanzialmente le iniziali proposte che vedono coinvolta l'intera superficie di proprietà .

La zona non è vincolata paesisticamente e quindi non ci sono preclusioni di natura ambientale all'accoglimento delle destinazioni urbanistiche proposte fermo restando l'esclusione dell'ampia zona **Eb3** questo al fine di lasciare un cuneo agricolo **E1** che dalla Ferrovia Roma-Velletri si apra in direzione Roma.

In sede di controdeduzioni comunali, si dovrà meglio razionalizzare i perimetri delle aree, ed in fase di redazione del P.U.A. andranno individuati gli spazi e le attrezzature di uso pubblico da cedere.

**71) Faraoni Sergio + 1**

**Parere**

Gli osservanti proprietari di aree in loc. "Costa Rotonda" con destinazione originaria agricola **E2**, riconfermata come **E1** dalla variante in esame chiedono in sintonia con le destinazioni adiacenti e la vocazione delle aree, che la loro proprietà assuma una destinazione **F9** (servizi privati).

L'area ricade parzialmente nella perimetrazione rappresentata dal cono di volo dell'aeroporto di Ciampino ed è vincolata paesisticamente – la norma di tutela attribuisce la classificazione di zona MA 7/1 (zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, non ordinato) che rimandano alla norma stabilità dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla L. 47/85 – non consentendo varianti per le zone agricole.

**L'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzioni valuterà l'opportunità di provvedere conseguentemente alle indicazioni Regionali, esprimendo il proprio e motivato parere in merito.**

**13. PROPOSTE PRESENTATE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AI SENSI DELL'ART. 23 DELLA L.R. N. 24/98**

L'A.C. con nota n. 42672 del 7/10/2002 ha presentato una osservazione alla Delibera della Giunta Regionale n. 211 del 22/2/02 relativa alla ricognizione e graficizzazione ai sensi dell'art. 22, comma 1 lettera b) della L.R. n. 24/98 del vincolo paesistico delle fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica di cui all'art. 146, comma 1, lettera c) del D.leg.vo 490/99 e art. 7 commi 1 e 2 della L.R. n. 24/98.

Nell'osservazione l'A.C. espone quanto segue:

(...)

**Considerato:**

- *che il fosso della Marranella o il fosso di Valle Pantamiccio rif. C058-0244 lungo tutto il tratto che corre nel territorio comunale dall'inizio sottostante l'Ospedale S. Guseppe alla fine, confine con il Comune di Ciampino, ingloba, con la fascia di rispetto pari a ml 150 circa il 50% dell'abitato Marino Centro, la totalità*





dell'abitato Cave di Peperino e tutti gli insediamenti artigianali presenti fino al confine con il territorio di Ciampino;

- che il tratto antistante l'abitato di Cave di Peperino è stato incubato;
- che per la zona di Cave di Peperino sono cogenti le prescrizioni del P.P. in variante al PRG approvato con delibera di DGR n. 313 del 4/2/1997;
- che il Fosso di Valleranno di Rio Petroso e della Torre rif. C058-0246 scorre all'interno degli abitati di Fontana Sala, Castelluccia e dei numerosi fabbricati abusivi ubicati tra la ss. Nettunense e la ferrovia Roma – Velletri;
- che il punto 4 della delibera di Giunta Regionale n. 211 del 22/4/2002, consente ai Comuni di far pervenire osservazioni sia in ordine alla ricognizione e graficizzazione, sia per l'esclusione del vincolo paesistico;
- che questa Amministrazione intende partecipare alla formazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, apportando il proprio contributo.

**Si osserva:**

che per il declassamento dei suddetti fossi appare necessario ribadire, che per i tratti di cui in premessa presentano tutte le caratteristiche di irrilevanza paesistica, in quanto inseriti in un'area compromessa da processi di urbanizzazione, detta antropizzazione è, per altro, rilevabile dalla documentazione che si allega ed inoltre è certificata dalla documentazione fotografica allegata, dalla quale emerge chiaramente che le aree per le parti di cui si richiede il declassamento sono inserite in una zona urbanizzata, tanto da essere classificata come zona A e B del PRG vigente e dalla variante Generale adottata risultano compromesse dalla presenza di manufatti artigianali, residenziali e dal depuratore comunale.

**Si chiede:**

di integrare l'atto regionale, modificando le eventuali inesattezze contenute nelle schede e

**DECLASSARE**

- il fosso della Marranella rif. C058-0244 per tutta la parte che corre nel territorio comunale adottando le prescrizioni (fosso di protezione di ml 20.00) contenute nel parere art. 13 rilasciato dall'Assessorato Ambiente Regione Lazio con nota n. Am 1644199 del 30/11/2001;
- il fosso di Valleranno di Rio Petroso e della Torre rif. C058-0246 dal confine del Comune di Castel Gandolfo alla ferrovia Roma – Velletri del fosso della Marranella.

(...)

Con nota 42673 del 7/10/2002 l'A.C. in riscontro alla nota n. 20144 del 18/09/2002 e con riferimento alla G.C. n. 1142 del 28/9/88, trasmessa alla Regione Lazio Assessorato Urbanistica con nota n. 22792 dell'8/10/88, ha trasmesso le osservazioni preliminari ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98.



(...)

--- omissis ---

*Premesso che dalle indagini ricognitive dello stato di fatto del territorio di Marino effettuate nel 2000 risulta che il 75% del suddetto territorio è interessato da vincoli a tutela che hanno condizionato i processi di sviluppo, il Comune, investito da fenomeni macroscopici ed incontrollabili dell'area Romana, ha subito profonde modificazioni socio-economiche e territoriali al di fuori di qualsiasi processo pianificatorio.*

*A fronte di tale situazione, e considerato che il vigente PRG già da tempo aveva esaurito la sua capacità insediativi, il Comune di Marino ha ritenuto di dover elaborare una variante generale sulla base dello stato di fatto reale del territorio adeguando le previsioni del nuovo strumento alle dinamiche socio – economiche oggi presenti nell'area romana, che inducono relazioni e funzioni diverse dal passato del Comprensorio dei Castelli, ed in particolare di Marino, per la contiguità con Roma. I principi guida della variante generale si possono così sintetizzare:*

- 1) La riqualificazione del territorio con interventi di recupero e rifunzionalizzazione e completamento degli insediamenti a carattere diffuso, sorti al di fuori degli strumenti urbanistici comunali;*
- 2) interventi rivolti alla conservazione e valorizzazione del paesaggio agricolo, incentivando il turismo come presidio attivo del territorio dotandolo dei necessari servizi ed infrastrutture.*

*Le motivazioni delle osservazioni qui di seguito riportate, sottintendono un atteggiamento verso la "tutela" che sia compatibile con una visione territoriale aperta a molteplici funzioni ed attività economiche compatibili con i caratteri dei luoghi.*

### **Zone PTP**

- 2 a Valle del C.S. al confine con Grottaferrata: "considerata la presenza di una urbanizzazione diffusa", si chiede di riconoscere per tali aree la destinazione a zona di completamento e di espansione a bassa densità con indici tra 80 ab e 30 ab/ha;*
- 3 a confine con la precedente zona 2, Ciampino e Grottaferrata, "considerata la presenza di una urbanizzazione diffusa", si chiede di riconoscere per tali aree la destinazione a zona di completamento e di espansione a bassa densità con indici tra 30 ab. e 25 ab/ha;*
- 6/5 compresa tra Via Capo d'Acqua, confine di Rocca di Papa e Bosco Fermentano, essendo aree marginali all'interno delle zone già considerate del PRG vigente, si richiede un completamento a bassa densità con indice pari a 80 ab/ha.*
- 6/6 compresa tra il bosco, campo sportivo, Castelgandolfo e Rocca di Papa. La suddetta area risulta già dagli anni '60 oggetto di interventi edificatori; si*



- propongono limitate zone di completamento con indice 80 ab/ha aree di espansione con indici compresi tra 10 ab e 30 ab/ha;
- 7/2 area compresa tra Via Romana Vecchia zona boscata, via Campo Fattore e Ciampino, essendo l'area caratterizzata da insediamenti misti residenziali, artigianali e commerciali, si richiedono zone limitate di espansione con indice tra 30 ab e 25 ab/ha, ed il consolidamento della zona espositiva artigianale;
  - 7/1 la zona delimitata dalla Via Appia, Via Castagnole, Campo Fattore e Ciampino, essendo l'area caratterizzata da insediamenti misti residenziali artigianali e commerciali, si richiedono zone limitate di espansione con indice 30 ab e 25 ab/ha, ed il consolidamento della zona espositiva artigianale.
  - 6/7 l'area delimitata dalla Via Appia, Via Castagnole, Campo Fattore Ciampino e zona di PTP 6/2 è stata investita a parte dalla metà degli anni '80 da processi edificatori spontanei; si richiede al suo interno una limitata zona con indice di 10 ab/ha e zone con indice 25 ab/ha;
  - 6/2 l'area si configura in due parti distinte, la prima confinante con la 6/7, attraversata da Via Sassone, con vertice a confine di Ciampino, presenta una limitata edificazione, tranne alcune aree di bordo della zona B3 del vigente PRG sulle quali si richiede un limitato completamento con indice 150 ab/ha;
  - 6/1 zona confinante con ferrovia Roma – Velletri zona 3, Fosso delle Scopette, Ciampino e Roma, comprensiva delle frazioni di S. Maria delle Mole con edificazione consolidata del PRG vigente si richiede una zona di edilizia mista con indice 100 ab/ha;
  - 5/3 l'area confinante con la Ferrovia Roma – Velletri, con S. Maria delle Mole e zone 3 e 17 del PTP presenta una debole compromissione edificatoria; si richiede a confine con le zone urbanizzate di s. Maria delle Mole un indice 100 ab/ha;
  - 6/3 l'area confinante con la Via Appia, Via Nettunense, Ferrovia Roma-Velletri e zona 6/4 del PTP comprende la frazione di Frattocchie, le aree consolidate dal PRG vigente e aree marginali investite da edificazioni diffuse, si richiede il riconoscimento di limitate zone di completamento con indice di 80 ab/ha;
  - 2 area tra Via Appia, Via Nettunense e confinante con zona 4 del PTP interessata dalla frazione di Frattocchie, aree consolidate dal vigente PRG; si richiedono limitate zone di completamento con indice 150 ab/ha e 25 ab/ha;
  - 4 area tra Via Appia, zona 2 del PTP; via Nettunense, zona 7/1 del PTP e Castel Gandolfo comprende la frazione di Fontana Sala, già consolidata dal vigente PRG e una edilizia diffusa sulle restanti aree, si richiedono limitati completamenti ai bordi della frazione con indice di 100 ab/ha e 25 ab/ha;
  - 7/4 comprende per intero la frazione consolidata di Castelluccia secondo il vigente PRG; si richiedono piccoli completamenti di bordo con indice 100 ab/ha;
  - 7/3-6/4-6/2 per queste zone localizzate lungo Via Nettunense, che presentano insediamenti lineari lungo la stessa arteria con destinazione artigianale – espositiva, si richiede la conferma della destinazione con interventi necessari alla riqualificazione con indice 1 mc/mq.

(...)



Infine, con nota n. 71867 del 16.05.2003, l'A.C. ha trasmesso la deliberazione del Commissario Prefettizio n. 91 del 14.05.2003, con la quale, nel richiamare ed integrare la precedente deliberazione n. 28 del 14.02.2003 "Ratifica osservazioni al P.T.P.", l'A.C. si è ulteriormente pronunciata:

(...)

*Il Commissario Straordinario*

*Richiama la propria deliberazione n. 28 del 14 febbraio 2003 "Ratifica osservazioni al piano Territoriale Paesistico Regionale" formulata ai sensi della L.R. 24/98 art. 23;*

**Premesso che:**

- *alla data odierna in via subordinata e in attesa della revisione generale al PTP da parte della L.R., si rende indispensabile richiedere l'applicazione del dispositivo previsto dall'art. 23 legge Regionale 24 al fine di consentire un più rapido esame della Variante Generale al PRG anche al fine di riconoscere le aree compromesse dalla presenza di edilizia spontanea ;*
- *che il Comune di Marino è soggetto a numerosissime tipologie di vincoli e tutele (corsi d'acqua DL 490/2000, Parco dell'Appia Antica, Parco dei Castelli Romani, Comunità Montana , Presenza di Cave per lo più abbandonate);*
- *che negli elaborati che compongono il PTP dell'ambito 9 non sono rappresentati elaborati urbani come Santa Maria delle Mole, Frattocchie, Cava dei Selci, Due Santi, Fontana Sala, che al contrario vengono riportate come esistenti vaste zone boscate, filari di alberi nonché zone agricole di particolare pregio ambientale che a seguito di verifica in loco risulteranno inesistenti così come buona parte dei terreni citati vincolati e non più in produzione;*
- *che il territorio comunale soggetto alle varie tutele citate costituisce la maggiore parte della sua estensione e che tale realtà di fatto non consentirebbe nessuna variante né tipo di intervento ma solo il congelamento dello stato di fatto esistente.*

**Considerato:**

- *che la variante generale al PRG del Comune di Marino ha tenuto in debito conto gli aspetti di tutela del territorio adottando una scelta urbanistica che per i suoi bassi indici di utilizzazione appare compatibile con il carattere dei luoghi;*
- *che per questa caratteristica si riconferma totalmente la delibera citata in premessa;*
- *che in ogni caso alcuni comprensori sono stati posti a base della variante generale: per l'ubicazione, per le destinazioni, per gli interventi di riqualificazione per la rifunzionalizzazione del territorio per il recupero e valorizzazione del tratto contiguo l'Appia antica presente nel territorio comunale e che gli stessi concorrono in maniera determinante, attraverso la cessione delle superfici dal 35% al 45% del comprensorio stesso, al fabbisogno complessivo delle aree a standards per tutto il territorio comunale.*



**Ritenuto opportuno di dover provvedere in merito:**

- dato atto che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri di cui all'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

**Delibera**

- di integrare la delibera citata in premessa con l'indicazione delle località per le quali, per le motivazioni citate in premessa si richiede l'applicazione del dispositivo previsto dall'art. 23 L.R. 24/98 come di seguito descritto:

- 1) zonizzazioni ricomprese all'interno delle perimetrazioni dei nuclei abusivi, individuati con deliberazione di cc n. 22 del 25/2/99;
- 2) bordi ricompresi intorno al centro storico di Marino tra il comune di Grottaferrata, il Comune di Castelgandolfo, il Comune di Rocca di Papa e la ferrovia di Roma-Albano, in quanto trattasi di completamento di aree già compromesse che poi sono le uniche disponibili per Marino Centro. In questo ambito sono presenti le due aree 167, loc. Paolina e loc. Costa Caselle e l'area di proprietà comunale in loc. Prato della Corte;
- 3) comprensorio ubicato in loc. Montecrescenzo ricompreso tra la S.S. 140 e i confini con il Comune Castelgandolfo che al suo interno ricomprende la zonizzazione F/8 del Centro Italiano di Solidarietà, ubicato lungo la S.S. 140, trattasi di potenziamento di una struttura esistente utilizzata per recupero tossicodipendenti;
- 4) comprensorio ricompreso tra Via Tor Messer Paoli, Via Campo Fattore, incrocio Via Madonna delle Rose e Via Castagnole di sopra, Via dei Laghi, Via Castagnole di Sopra, strada privata di Montecrescenzo con confine Bosco Comunale; al suo interno ricade il complesso di Villa Sara che prevede la rifunzionalizzazione di un complesso turistico ricettivo culturale a bassa densità anche da un punto di vista ambientale e che concorre al raggiungimento della dotazione di servizi in quanto è prevista la cessione del 45% di superficie standard già individuata come zona F/4 nella tavola fondamentale di Piano;
- 5) comprensorio ubicato lungo la S.S. Appia, quasi a confine con il comune di Castelgandolfo con la ss 140 e Via dei confini di Castelgandolfo in quanto trattasi di complesso esistente da tempo individuato con deliberazione di C.S. n. 141 del 25/10/2002 come zona di recupero;
- 6) comprensorio compreso tra Via Appia, Via Spina Bella, Via Castagnole di sotto e Via Castagnole incrocio Via Appia, al suo interno è ricompresa una zonizzazione F10 che rappresenta uno dei cardini della variante generale per le sue molteplici destinazioni che contribuiscono alla rifunzionalizzazione urbanistico – economica di un vasto ambito territoriale che concorre in maniera rilevante alla dotazione generale degli standard in quanto è prevista la cessione del 35% della superficie;
- 7) comprensorio Via Vicinale dei Piani di Costa Rotonda che al suo interno ricomprende la zonizzazione F7/ F8 P.P. Trappisti ubicato all'incrocio tra la



*Via del Sassone e la S.S. Appia. L'una è compromessa da notevoli volumetrie ed è luogo di produzione e commercializzazione di prodotti della comunità, l'altra con la zonizzazione proposta consente una migliore razionalizzazione e potenziamento delle attività esistenti;*

- 8) *comprensorio ubicato in santa Maria delle Mole tra via Mameli il comune di Ciampino, l'Appia Antica. Rappresenta uno dei poli di sviluppo del PRG in quanto impone una notevole cessione di aree, "35% del comprensorio" per servizi lungo il tracciato dell'Appia Antica, adeguati servizi di supporto e la possibilità unica per la zona Castelli Romani di utilizzare le acque ricche di radon presenti nel sottosuolo per la creazione di una stazione termale, il tutto avverrà con bassi indici di utilizzazione nel rispetto delle caratteristiche storico - archeologiche dell'area;*
- 9) *completamento dei bordi di Frattocchie compreso tra vicolo del Divino amore, Via Appia, Via Nettunense in quanto trattasi di modeste aree ubicate in un comprensorio pressoché saturo e che rappresenta l'unica possibilità di completamento di Frattocchie in quanto l'area è fortemente gravata dal vincolo aeroportuale;*
- 10) *zonizzazioni poste lungo l'asse di variante al PRG;*
- 11) *centro abitato Fontana Sala, Castelluccia, confine con il Comune di Castelgandolfo, S.S. Appia, Vicolo Divino Amore, Via Nettunense;*
- 12) *comprensorio ricompreso tra Via Spina Bella, S.S. 140;*
- 13) *Via Monte Crescenzo;*
- 14) *comprensorio ricompreso tra S.P. Sassone, asse Frattocchie-Marino, Via Campo Fattore;*
- 15) *comprensorio ricompreso tra ss Nettunense, ss Appia, confine comune di Castelgandolfo;*
- 16) *comprensorio ricompreso tra confine comune di Ciampino, confine comune di Grottaferrata, ferrovia Roma-Albano, S.S. Via dei Laghi. (...)*

#### **14. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Tenuto conto delle proposte presentate dall'A.C., ai sensi dell'art. 23 della L.R. 24/98, su un territorio che è interessato per circa il 75% della sua estensione dal vincolo paesistico.

Rilevato che le previsioni urbanistiche contenute nella variante, hanno solo parzialmente tenuto conto delle classificazioni con le quali il P.T.P. n. 9 norma la tutela paesistica esistente, è necessario svolgere alcune considerazioni con particolare attenzione alle richieste che l'A.C. stessa ha inteso attivare invocando il citato articolo della L.R. n. 24/98; richieste che sono oggetto di valutazione nell'ambito della redazione del P.T.P.R..

Gli ambiti segnalati riguardano zone, ricadenti nella perimetrazione dei nuclei abusivi, adottate dall'A.C. con deliberazione del C.C. n. 22 del 25.02.1999, e necessitano di una valutazione definitiva in termini di compatibilità con la normativa del P.T.P. n. 9; ma anche quelle ove sono esistenti strutture di servizi privati di rilevante interesse sociale e di possibile sviluppo turistico, devono trovare una definizione in termini di compatibilità paesistica, che permetta il loro potenziamento, riqualificazione e la rifunzionalizzazione generale degli ambiti di pertinenza.



Così come alcuni complessi in loc. Frattocchie, destinati a zona F7/F8 (Frati Trappisti) rappresentano delle realtà ormai consolidate, nuclei urbanizzati compromessi, ove la norma di tutela che non rispecchia più la realtà dei luoghi, ingessa ogni possibile razionalizzazione e potenziamento di tale attività.

Ma, anche alcune zone inedificate debbono poter costituire il naturale bacino dell'edificazione residenziale, per consentire lo sviluppo urbanistico comunale nei prossimi anni, il quale si trova oggi, obbligatoriamente, ad essere rivolto verso quelle aree non vincolate e, magari, non idonee urbanisticamente, favorendo conseguenti fenomeni di edilizia spontanea.

Nell'ambito dell'esame delle proposte comunali al P.T.P., se accolte secondo lo spirito e le modalità previste dalla legge n. 24/98, dovranno essere riviste le considerazioni svolte per le osservazioni presentate complessivamente.

Osservazioni che attualmente non possono trovare accoglimento, in quanto in contrasto con la norma di tutela, ma che, almeno per molte di queste, la valutazione urbanistica risulta certamente favorevole.

Questo nello spirito di garantire una uniformità delle azioni svolte, nella ricerca di una diversa "tutela attiva" che tenga maggiormente conto delle molteplici attività economiche esistenti, omogeneizzando, ed in certi casi abbassando i vari gradi di tutela, confluendo in ambiti più vasti i cosiddetti "paesaggi" che consentono di conciliare le diversificate esigenze: salvaguardare le peculiarità paesistiche dei beni sicuramente da tutelare e al contempo, attraverso un'attenta verifica, consentire, per gli ambiti ormai compromessi, di attuare tutte le azioni di riqualificazione.

Il Comitato all'unanimità stabilisce infine quanto segue:

- 1) **di condividere le previsioni proposte dal Comune negli ambiti in cui il Parco dell'Appia Antica propone l'ampliamento dei perimetri, ma, nel contempo, di sospendere la valutazione sull'efficacia delle misure di salvaguardia di natura urbanistica, in attesa di ricevere, al riguardo, parere degli Uffici Giuridico-Legislativi dell'Amministrazione Regionale, che saranno tempestivamente interpellati dalla Direzione Regionale, la quale curerà di garantirne il pronunciamento, prima dell'esame definitivo della Variante Generale al P.R.G., anche in attesa di eventuali concertazioni fra Comune e Parco;**
- 2) **di sottoporre tutti gli ambiti dei nuclei spontaneamente sorti e già perimetrati dal Comune, ad apposita Variante speciale, ai sensi della L.R. 28/80, nelle more della Deliberazione di controdeduzione della Variante Generale al P.R.G.; tale Variante può tenere conto, per il suo dimensionamento, degli eventuali pesi insediativi derivanti dagli stralci intervenuti, a seguito dei rilevati contrasti con il P.T.P. vigente.**

Al riguardo, in merito al primo punto, è d'ausilio richiamare il parere del Dipartimento Affari Strategici Istituzionali e nella Presidenza prot. N. 13025 del 12/02/02 con il quale riferito al Parco Regionale dei Castelli Romani l'Area giuridica legislativa si è pronunciata affrontando la questione dell'eventuale N.O. preventivo del Parco su interventi edilizi ricadenti in zona di ampliamento della

perimetrazione adottate dall'Ente Parco e non ancora approvata dalla Regione; Il parere fra l'altro conclude (...) *Per quanto riguarda quindi, le zone di ampliamento della perimetrazione, considerato che non sono ricomprese ancora all'interno del Parco, in quanto il relativo piano non è ancora stato approvato dalla Regione, si ritiene siano soggette ai piani paesistici, territoriali o urbanistici ed agli altri strumenti di pianificazione menzionati all'articolo 12, comma II della L. 394/1991, i quali restano in vigore fino al momento della prevista sostituzione con il nuovo piano (cfr Cassazione Penale, Sez. III – Sent. N. 11537 dell'11 ottobre 1999).*

*In tal senso sulla base degli atti sottoposti e con riserva di ulteriori approfondimenti, è il parere della scrivente struttura (...) la questione esaminata nel parere è applicabile in analogia al Parco dell'Appia per le zone ricadenti nel perimetro prevista in ampliamento ma non approvato dalla Regione.*

#### **15. MODIFICA ALLE NORME TECNICHE**

Le norme tecniche di attuazione del Piano, nel loro insieme, risultano sufficientemente chiare.

Tuttavia, al fine di consentire un'ordinata esecuzione delle previsioni previste, queste necessitano di integrazioni e modifiche, che possono essere introdotte d'ufficio, anche a seguito di quanto in precedenza rappresentato, essendo rivolte, essenzialmente, ad una migliore articolazione ed a precisare alcuni aspetti particolari.

Con l'accoglimento, da parte dell'A.C., attraverso la delibera di controdeduzione n. 1 del 20.03.2001, le N.T.A. hanno subito delle modifiche ed integrazioni.

L'esame svolto è quindi basato sull'analisi della normativa, come sono state adottate inizialmente dall'A.C. e come sono state modificate successivamente.

A tale scopo, le N.T.A. vengono così modificate:

- **Art. 26** – Accessibilità ed eliminazione delle barriere architettoniche:  
L'intero testo è così sostituito:

*“Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono scelte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici e spazi privi di barriere architettoniche.*

*La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, in particolare per gli spazi con fruizione pedonale, sono eseguite in conformità della normativa vigente per l'accessibilità e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Allo scopo deve farsi riferimento ai contenuti del D.M. 236/89, della L. 104/92 e del D.P.R. 503/96”.*

- **Art. 34** – Zone Agricole – Norme generali  
Tutto l'articolo è così sostituito:

*“Per tali zone si applicano le procedure previste dalla L.R. n. 38/99 e dalla successiva legge regionale n. 8/2003.”*



Tutto ciò premesso e considerato, questo Comitato è del

**PARERE**

che la variante generale del Comune di Marino, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 24.11.2000, sia meritevole di approvazione, con le modifiche e le integrazioni di cui ai precedenti CONSIDERATO, da introdursi d'Ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 06.08.1967, n. 765.

F.TO IL SEGRETARIO DEL C.R.T.  
*(arch Lucio Zoppini.)*

F.to II PRESIDENTE  
*( arch. Antonino Bianco)*

