

- ❶ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 aprile 2005, n. 515.**  
 Comune di Frascati (Rm). Variante stralcio al P.R.G.. Delibera consiliare n. 15 dell'8 aprile 1998. Variante speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi in località: Cisternole-Pantano Secco: deliberazione c.c. n. 57 del 14 agosto 1998; Selvotta-SS. Apostoli: deliberazione c.c. n. 55 del 14 agosto 1998; Spinoretico: deliberazione c.c. n. 56 del 14 agosto 1998; Macchia Sterpare- Colle Pizzuto: deliberazione c.c. n. 51 del 30 aprile 1999 ..... Pag. 15
- ❷ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 28 aprile 2005, n. 516.**  
 Comune di Montalto di Castro (Vt). Variante parziale al vigente piano regolatore generale in località "Rimedia". Approvazione ..... » 51

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 28 APR. 2005

ADDI' 28 APR. 2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

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	"			

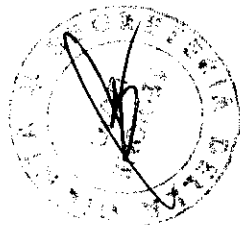
ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARDINI  
.....OMISSIS

ASSENTI: STORACE - GARGANO -

DELIBERAZIONE N. - 515 -

**OGGETTO:**

Comune di Frascati (RM) . Variante Stralcio al P.R.G. - Delibera Consiliare n. 15 del 08.04.1998. Variante Speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi in loc.:Cisternole-Pantano Secco: Deliberazione C.C. n. 57 del 14.08.1998  
Selvotta- SS Apostoli: Deliberazione C.C. n. 55 del 14.08.1998 Spinoretico: Deliberazione C.C. n. 56 del 14.08.1998  
Macchia Sterpare-Colle Pizzuto: Deliberazione C.C. n. 51 del 30.04.1999



515 28 APR. 2005

**Oggetto:** Comune di Frascati (RM) .

**Variante Stralcio al P.R.G.** – Delibera Consiliare n. 15 del 08.04.1998.

**Variante Speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi in loc.:**

- Cisternole-Pantano Secco: Deliberazione C.C. n. 57 del 14.08.1998
- Selvotta- SS Apostoli: Deliberazione C.C. n. 55 del 14.08.1998
- Spinoretico: Deliberazione C.C. n. 56 del 14.08.1998
- Macchia Sterpare-Colle Pizzuto: Deliberazione C.C. n. 51 del 30.04.1999

**LA GIUNTA REGIONALE**

**SU PROPOSTA DELL'ASSESSORE URBANISTICA E CASA**



**VISTA** la legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** il D.P.R. 15/01/1972, n.8;

**VIISTA** la legge regionale 5.09.1972, n. 8 recante "Norme per l'esercizio delle funzioni di competenza della Regione Lazio in materia di urbanistica e di assetto del territorio";

**Vista** la legge regionale 12.06.1975, n.72;

**Vista** la L.R. 2.05.1980 n. 28

**VISTO** l'art.16 della legge regionale 31.12.1999 recante "Norme sul Governo del Territorio";

**VISTO** il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi della Giunta Regionale del 6.09.2002, n. 1;

**PREMESSO:**

**CHE** il Comune di Frascati (Rm) è dotato di un P.R.G. approvato con D.P.R. 19.12.1967;

**VISTA** la deliberazione Consiliare n.15 del 08.04.1998 con la quale il Comune di Frascati (Rm) ha adottato la Variante Stralcio al P.R.G.;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 32 osservazioni nei termini in merito alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.26 del 15.4.1999;

**CHE** direttamente alla Regione è pervenuta 1 osservazione a nome della soc. Valesia S.r.L. e Sigg.ri Mauri;

**VISTA** la nota n.3247 del 2/04/1998 con la quale l'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale è del parere che la suddetta proposta di Variante Stralcio del Comune di Frascati (Rm), per il suo ambito di pertinenza esula dalle prescrizioni contenute nella Legge 1766/27, prescrivendo che il testo della N.T.A. sia integrato dal seguente articolo:

**AREE DEMANIALI E PRIVATE GRAVATE DA USI CIVICI E DIRITTI COLLETTIVI.**

"Rientrano tra i beni di uso civico e pertanto sono soggetti alle presenti norme":

- a) "le terre assegnate, in liquidazione dei 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 ed 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 predette terre 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 vincoli essendo tali aree interessate solo dalle indicazioni contenute nella Legge 1766 del 1927".

"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".

**VISTA** la nota n. 5834 del 13.10.1997 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha dichiarato che per quanto richiesto non è necessario il preventivo parere ai sensi dell'art. 13 della legge 2.02.1974 n. 64;

**VISTA** la deliberazione Consiliare n.51 del 30.04.1999 con la quale il Comune di Frascati (Rm) ha adottato la Variante Speciale al P.R.G. per il recupero del nucleo abusivo in loc. Macchia dello Sterparo – Colle Pizzuto;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 52 osservazioni nei termini, in merito alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.77 del 12.12.2000;

**VISTA** la nota n. 5127 del 25.05.1998 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art.13 della legge 64/74 alla variante di P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi in loc. Macchia dello Sterparo – Colle Pizzuto a condizione che:

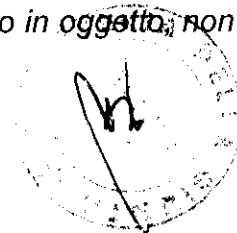
- Qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso, allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota di imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegate alla relazione di cui all'art.17 della Legge 2.2.1974 n.64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato opere e lavori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;

- Le opere fondali insistano su di un solo litotipo di adeguato spessore esente da fenomeni di alterazione;

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative;

- Decreto Ministero LL.PP. 11.3.1988 (Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n.127 dell'1.6.1988) "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" e Circolare LL.PP. 24.9.88 n. 30488 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce....";
- Decreto Ministero LL.PP. 16.1.1996 (G.U. 5.2.96 n.29) "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";
- Decreto Ministero LL.PP. 16.1.96 (G.U. 5.2.96 n.29) "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

**VISTA** la nota n.39793/D3/06 del 24/03/2005 con la quale il Dipartimento Economico e Occupazionale – Direzione Regionale Agricoltura ha dichiarato che *"non sussistono i presupposti ostativi al proseguimento dell'iter amministrativo dell'intervento in oggetto, non risultando, i terreni in questione, gravati da uso civico"*



6

**VISTA** la deliberazione Consiliare n.55 del 14.07.1998 con la quale il Comune di Frascati (Rm) ha adottato la Variante Speciale al P.R.G. per il recupero del nucleo abusivo in loc. Selvotta – SS Apostoli;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 7 osservazioni nei termini, in merito alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.63 del 27.10.2000;

**VISTA** la nota n. 5125 del 25.05.1998 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art.13 della legge 64/74 alla variante **speciale** di P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi in loc. SS.Apostoli a condizione che:

- qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso, allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota di imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegate alla relazione di cui all'art.17 della Legge 2.2.1974 n.64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato opere e lavori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;

- Le opere fondali insistano su di un solo litotipo di adeguato spessore esente da fenomeni di alterazione:

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative;

- Decreto Ministero LL.PP. 11.3.1988 (Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n.127 dell' 1.6.1988) "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" e Circolare LL.PP. 24.9.88 n. 30488 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce....";
- Decreto Ministero LL.PP. 16.1.1996 (G.U. 5.2.96 n.29) "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";
- Decreto Ministero LL.PP. 16.1.96 (G.U. 5.2.96 n.29) "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

**VISTA** la nota n.4785 del 25/05/1998 con la quale l'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale attesta che la suddetta proposta di Variante Speciale del Comune di Frascati (Rm) località Selvotta – SS.Apostoli, compromette terreni di natura privata non gravati da diritti civici;

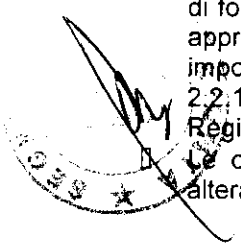
**VISTA** la deliberazione Consiliare n.56 del 14.07.1998 con la quale il Comune di Frascati (Rm) ha adottato la Variante Speciale al P.R.G. per il recupero del nucleo abusivo in loc. Spinoretico;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 13 osservazioni nei termini, in merito alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.61 del 27.10.2000;

**VISTA** la nota n. 5124 del 25.05.1998 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art.13 della legge 64/74 alla variante **speciale** al P.R.G. per il recupero del nucleo abusivo in loc. Spinoretico a condizione che:

- qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso, allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota di imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegate alla relazione di cui all'art.17 della Legge 2.2.1974 n.64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato opere e lavori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;

- Le opere fondali insistano su di un solo litotipo di adeguato spessore esente da fenomeni di alterazione:



SIS 28 APR. 2005 6

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative;

- Decreto Ministero LL.PP. 11.3.1988 (Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n.127 dell'1.6.1988) "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" e Circolare LL.PP. 24.9.88 n. 30488 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce....";
- Decreto Ministero LL.PP. 16.1.1996 (G.U. 5.2.96 n.29) "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";
- Decreto Ministero LL.PP. 16.1.96 (G.U. 5.2.96 n.29) "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

**VISTA** la nota n.4068 del 30/04/1998 con la quale l'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale attesta che la suddetta proposta di Variante Speciale del Comune di Frascati (Rm), località Spinoretico, compromette terreni di natura privata non gravati da diritti civici;

**VISTA** la deliberazione Consiliare n.57 del 14.07.1998 con la quale il Comune di Frascati (Rm) ha adottato la Variante Speciale al P.R.G. per il recupero del nucleo abusivo in loc. Cisternole – Pantano Secco;

**PRESO ATTO** che a seguito della pubblicazione degli atti e degli elaborati avvenuta ai sensi e forme di legge, sono state presentate n. 8 osservazioni nei termini, in merito alle quali l'Amministrazione comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n.62 del 27.10.2000;

**VISTA** la nota n. 5126 del 25.05.1998 con la quale l'Assessorato Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali ha espresso parere favorevole ai soli fini dell'art.13 della legge 64/74 alla variante al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi in loc. Cisternole – Pantano Secco a condizione che:

- qualsiasi intervento edificatorio dovrà essere preceduto da dettagliate indagini geognostiche e geotecniche tese ad accertare la reale situazione litostratigrafica del terreno interessato dalle opere di fondazione e le caratteristiche di portanza del terreno stesso, allo scopo di definire nel modo più appropriato il tipo di fondazione da adottare, il relativo dimensionamento, nonché la quota di imposta. Tali ulteriori indagini dovranno essere allegate alla relazione di cui all'art.17 della Legge 2.2.1974 n.64 da presentarsi al Comune ed al Settore decentrato opere e lavori pubblici della Regione Lazio a completamento della documentazione per l'esame del progetto;
- Le opere fondali insistano su di un solo litotipo di adeguato spessore esente da fenomeni di alterazione;

La realizzazione delle opere dovrà essere effettuata nel più assoluto rispetto delle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche ed in particolare dei seguenti decreti ministeriali e circolari applicative;

- Decreto Ministero LL.PP. 11.3.1988 (Supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n.127 dell'1.6.1988) "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" e Circolare LL.PP. 24.9.88 n. 30488 "Istruzioni riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce....";
- Decreto Ministero LL.PP. 16.1.1996 (G.U. 5.2.96 n.29) "Norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi";
- Decreto Ministero LL.PP. 16.1.96 (G.U. 5.2.96 n.29) "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

**VISTA** la nota n.3855 del 22/04/1998 con la quale l'Assessorato Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale attesta che la suddetta proposta di Variante Speciale del Comune di Frascati (Rm), località Cisternole-Pantano Secco, compromette terreni di natura privata non gravati da diritti civici;

**RILEVATO** che gli atti relativi alla Variante Stralcio ed alle Varianti Speciali 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 31.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 44/4 reso nella seduta dell'

SIS 28 APR. 2005

6

13.11.2003, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che i suddetti strumenti urbanistici siano meritevole di approvazione con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

**VISTA** la nota n. 38460 del 5.03.2004 con la quale il Direttore della Direzione Regionale "Territorio ed Urbanistica" ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Frascati (Rm) le modifiche proposte dal Comitato Regionale per il Territorio invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

**VISTA** la delibera consiliare n.22 del 23.04.2004 con la quale il Comune di Frascati (Rm) ha accettato integralmente le modifiche proposte con il citato voto n.44/4 del 13.11.2003 ed ha inoltre provveduto a formulare delle precisazioni in merito al voto stesso;

**RITENUTO** di condividere e fare proprio il parere del Comitato Regionale per il Territorio n.44/4 del 13.11.03 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A**;

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

### DELIBERA

1. Di approvare la variante stralcio e le varianti speciali al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi in loc. Cisternole-Pantano Secco, Selvotta – SS.Apostoli, Spinoretico, Macchia Sterpare-Colle Pizzuto, adottate dal Comune di Frascati (Rm) con deliberazione del Consiglio Comunale rispettivamente n. 15 del 08.04.1998, nn. 57, 55, 56, 51 del 14.08.1998 secondo le modifiche, integrazioni e prescrizioni contenute nel parere del Comitato Regionale per il Territorio reso con il voto n.44/4 del 13.11.2003 che costituisce parte integrante della presente deliberazione quale **Allegato A** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;
2. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato nell'**Allegato A**;
3. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali 2B.5 nell'**Allegato A** e nei seguenti elaborati:
  - ✓ elaborati allegati alla delibera consiliare n.15 del del 08.04.1998 (Variante Stralcio)

tav. "A"	Vincoli : ex legge 431/85 – idrogeologico	1:10.000
tav. "B"	Risorse naturali, difesa ed uso del suolo	1:10.000
tav. "C"	Aree a vigneto (vino d.o.c. Frascati)	1:10.000
tav. "D"	Preesistenze architettoniche e archeologiche	1:5.000
tav. "D bis"	Preesistenze architettoniche e archeologiche	1:5.000
tav. "E"	Previsioni del Piano Territoriale Paesistico	1:10.000
tav. "F"	Stato attuale degli insediamenti	1:5.000
tav. "F bis"	Stato attuale degli insediamenti	1:5.000
tav. "G"	Sintesi della pianificazione esistente	1:5.000
tav. "G bis"	Sintesi della pianificazione esistente	1:5.000



515 28 APR. 2005

tav. "1"	Numerazione dei nuclei residenziali di P.R.G. non ancora attuati	1:5.000
tav. "1 bis"	Corrispondenza tra le zone residenziali della variante stralcio e quelle di P.R.G.	1:5.000
tav. "2"	Variante delle zone agricole e residenziali	1:5.000
tav. "2 bis"	Variante delle zone agricole e residenziali	1:5.000
tav. "3"	Norme tecniche di attuazione	
tav. "4"	Relazione	

- ✓ elaborati allegati alla delibera consiliare n. 57 del del 14.07.1998 (Nucleo Abusivo Loc. Cisternole – Pantano Secco)
  - tavole nn.: A.3, B.3, 1.3, 2.3, 3.3, 4.3, 5.3;
  - 6.3 norme tecniche di attuazione;
  - 7.3 relazione e dati della variante;
  
- ✓ elaborati allegati alla delibera consiliare n. 55 del del 14.07.1998 (Nucleo Abusivo Loc. Selvotta – SS.Apostoli)
  - tavole nn.: A.2, B.2, 1.2, 2.2, 3.2, 4.2, 5.2;
  - 6.2 norme tecniche di attuazione;
  - 7.2 relazione e dati della variante;
  
- ✓ elaborati allegati alla delibera consiliare n. 56 del del 14.07.1998 (Nucleo Abusivo Loc. Spinoretico)
  - tavole nn.: A.1, B.1, 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1;
  - 6.1 norme tecniche di attuazione;
  - 7.1 relazione e dati della variante;
  
- ✓ elaborati allegati alla delibera consiliare n. 51 del del 30.04.1999 (Nucleo Abusivo Loc. Macchia Sterpare – Colle Pizzuto)
  - tavole nn.: A.4, B.4, 1.4, 2.4, 3.4, 4.4, 5.4;
  - 6.4 norme tecniche di attuazione;
  - 7.4 relazione e dati della variante;
  - 8.4 S.I.P.

Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio



"Voto 2.doc"

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

28 APR. 2005







REGIONE LAZIO

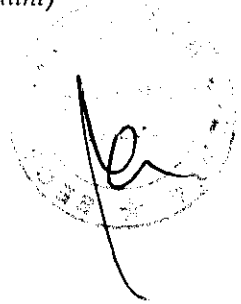
DIPARTIMENTO TERRITORIO  
Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

LEG. alla DELIB. N. 515  
28 APR. 2003

IL DIRIGENTE DELL'AREA 13 D  
(Arch. Fausto Cavallini)

Voto n. 44/4  
Adunanza del 13.11.03

Allegato A



OGGETTO: COMUNE DI FRASCATI (RM)

**Variante Stralcio al P.R.G.**

Deliberazione consigliare di adozione n. 15 del 08.04.1998;  
Deliberazione consigliare di controdeduzioni n. 26 del 15.04.1999.

**Variante Speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi in loc.:**

- Cisternole-Pantano Secco: Deliberazione C.C. n. 57 del 14.08.1998
- Selvotta-SS. Apostoli: Deliberazione C.C. n. 55 del 14.08.1998
- Spinoretico: Deliberazione C.C. n. 56 del 14.08.1998
- Macchia Sterpare-Colle Pizzuto: Deliberazione C.C. n. 51 del 30.04.1999

IL COMITATO

Sentita la Commissione Relatrice costituita dall'arch. Demetrio Carini e dall'ing. Pietro Saperi che ha predisposto l'istruttoria:

STRUMENTI URBANISTICI	
<b>Variante Stralcio al P.R.G.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deliberazione consigliare di adozione n. 15 del 08.04.1998;</li> <li>- Deliberazione consigliare di controdeduzioni n. 26 del 15.04.1999.</li> </ul>
<b>Variante Speciale al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi in loc.:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cisternole-Pantano Secco</li> <li>- Selvotta-SS. Apostoli</li> <li>- Spinoretico;</li> <li>- Macchia Sterpare-Colle Pizzuto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deliberazione C.C. n. 57 del 14.08.1998</li> <li>- Deliberazione C.C. n. 55 del 14.08.1998</li> <li>- Deliberazione C.C. n. 56 del 14.08.1998</li> <li>- Deliberazione C.C. n. 51 del 30.04.1999</li> </ul>



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

## 2. I RESPONSABILI (per la sola parte di competenza dell'Area 13.D)

Il funzionario amministrativo	Il responsabile della P.O. (arch. Demetrio Carini)	Il Dirigente dell'Area 13.D (arch. Paolo Ravaldini)
-------------------------------	---	--

## 3. DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

(Nota del 07.06.1999 prot. n. 12222, pervenuta il 17.06.1999)

### 3.1. ELENCO ATTI AMMINISTRATIVI:

01. Richiesta di approvazione;
02. Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 08.04.98;
03. Certificato di avvenuta pubblicazione e avviso di deposito;
04. Attestazione del Segretario Generale di avvenuto deposito con elenco delle osservazioni presentate;
05. Manifesto;
06. Foglio Annunzi legali prov. di Roma n. 41 del 22.05.98;
07. Registro protocollo delle osservazioni;
08. Osservazioni;
09. Deliberazione di controdeduzioni del Consiglio Comunale n. 26 del 15.04.99;
10. Parere L.64/74 art.13;
11. Parere L.R. 1/86 art.3.

### 3.2. ELENCO ELABORATI GRAFICI E TECNICI:

tav. "A"	Vincoli : ex legge 431/85 – idrogeologico	1:10.000
tav. "B"	Risorse naturali, difesa ed uso del suolo	1:10.000
tav. "C"	Aree a vigneto (vino d.o.c. Frascati)	1:10.000
tav. "D"	Preesistenze architettoniche e archeologiche	1:5.000
tav. "D bis"	Preesistenze architettoniche e archeologiche	1:5.000
tav. "E"	Previsioni del Piano Territoriale Paesistico	1:10.000
tav. "F"	Stato attuale degli insediamenti	1:5.000
tav. "F bis"	Stato attuale degli insediamenti	1:5.000
tav. "G"	Sintesi della pianificazione esistente	1:5.000
tav. "G bis"	Sintesi della pianificazione esistente	1:5.000
tav. "1"	Numerazione dei nuclei residenziali di P.R.G. non ancora attuati	1:5.000
tav. "1 bis"	Corrispondenza tra le zone residenziali della variante stralcio e quelle di P.R.G.	1:5.000
tav. "2"	Variante delle zone agricole e residenziali	1:5.000
tav. "2 bis"	Variante delle zone agricole e residenziali	1:5.000
tav. "3"	Norme tecniche di attuazione	
tav. "4"	Relazione	



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

Sono, inoltre, allegati alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 08.04.98 quali parti integranti e sostanziali:

- nota, prot. n. 13384 del 30.07.96, dei tecnici incaricati della Variante Generale, con la quale gli stessi rappresentano all'Amministrazione la necessità di procedere alla redazione di una Variante al P.R.G., a "stralcio" della Variante Generale, per adeguare il P.R.G., in tempi rapidi, ai provvedimenti legislativi ed ai piani urbanistici sovracomunali, emanati successivamente alla sua approvazione e, specificatamente, per quanto concerne la salvaguardia delle qualità del territorio e la riorganizzazione delle zone abusive;
- attestazione del Sindaco ai sensi dell'art. 6 della L.R. 59/95 (modifica art. 3 L.R. 1/86);
- nota, prot. n. 17680 del 16.10.97, della Regione Lazio Ass.to Risorse Ambientali, che ha dichiarato che non è necessario il preventivo parere ai sensi dell'art. 13 della L. 64/74, poiché la variazione proposta degli indici di fabbricabilità comporta un effettivo abbassamento dei valori degli stessi;
- parere pro-veritate espresso dall'avv. Paolo Dell'Anno, in data 02.01.1998, a seguito di specifica richiesta da parte dell'Amministrazione (deliberazione G.M. n. 464 del 21.10.1997) circa la legittimità dell'adozione di una variante stralcio al P.R.G. con carattere di salvaguardia.

### 3.3. OSSERVAZIONI Controdedotte con Deliberazione consigliere n. 26 del 15.4.1999

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 01. Toscano Bruna                      | - prot. 14363 del 13.07.98 |
| 02. Spalletta ed Altri                 | - prot. 14595 del 15.07.98 |
| 03. Battistoni Claudio                 | - prot. 14748 del 16.07.98 |
| 04. Gherardi De Candeï Bruno           | - prot. 14749 del 16.07.98 |
| 05. Romoli Angelo                      | - prot. 14750 del 16.07.98 |
| 06. Banca D'Italia                     | - prot. 14751 del 16.07.98 |
| 07. Benedetti Francesco e Vincenzo     | - prot. 14894 del 17.07.98 |
| 08. Pitolli Franco                     | - prot. 14895 del 17.07.98 |
| 09. Bernaschi Gino                     | - prot. 14892 del 17.07.98 |
| 10. Di Santo Sergio                    | - prot. 14893 del 17.07.98 |
| 11. Valesia A.R.L. ed Altri            | - prot. 14891 del 17.07.98 |
| 12. Cortese Gino e Valeau Giuliano     | - prot. 14823 del 17.07.98 |
| 13. Soc. Due C S.R.L.                  | - prot. 14931 del 20.07.98 |
| 14. Di Girolami, Soc.Edil Uno ed altri | - prot. 14932 del 20.07.98 |
| 15. Palmeco S.R.L.                     | - prot. 14933 del 20.07.98 |
| 16. Eicomal S.R.L.                     | - prot. 14934 del 20.07.98 |
| 17. Filippi Marchetti Paola            | - prot. 14935 del 20.07.98 |
| 18. Romalli Domenico                   | - prot. 14937 del 20.07.98 |
| 19. Ventura Basilio                    | - prot. 14936 del 20.07.98 |
| 20. Pellicciari Giuliano               | - prot. 14938 del 20.07.98 |
| 21. Marconi Fabrizio                   | - prot. 14939 del 20.07.98 |
| 22. Valesia S.R.L.                     | - prot. 14940 del 20.07.98 |
| 23. Ferri Gino                         | - prot. 15022 del 20.07.98 |
| 24. Mastrantoni Laura                  | - prot. 15017 del 20.07.98 |
| 25. Biazzo Giuseppe                    | - prot. 14984 del 20.07.98 |
| 26. Di Pietro Luciano                  | - prot. 14983 del 20.07.98 |
| 27. De Sanctis Cristiana               | - prot. 15093 del 21.07.98 |



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

- |     |  |                            |
|-----|--|----------------------------|
| 28. | Curti Luigi  | - prot. 15094 del 21.07.98 |
| 29. | Cecchini Saulini                                   | - prot. 15092 del 21.07.98 |
| 30. | Campilli Maria                                     | - prot. 15354 del 23.07.98 |
| 31. | Carafa Jacobini Elisabetta                         | - prot. 16742 del 13.08.98 |
| 32. | Ufficio Urbanistica ed Edilizia Comune di Frascati | del 05.08.98               |

La delibera comunale riporta, in allegato, il parere tecnico espresso dai progettisti, nonché il parere della Commissione Consiliare permanente per l'Urbanistica, in base ai quali le osservazioni vengono controdedotte con motivazioni di accoglimento o di ripulsa.

Le richieste delle osservazioni sono così sintetizzate:

01. Osservazione non pertinente, in quanto non riguarda il progetto di variante (respinta).
02. Chiede che venga ripristinata la precedente zonizzazione residenziale di tipo "C" (accolta).
03. Osservazione non pertinente in quanto non riguarda il progetto di variante, (respinta).
04. Osservazione non pertinente in quanto non riguarda il progetto di variante (respinta).
05. Osservazione non pertinente in quanto non riguarda il progetto di variante (respinta).
06. Chiede la modifica della destinazione dell'area (accolta in parte).
07. Chiede:
  - a) la soppressione della norma riguardante l'accorpamento dei volumi in zona B4;
  - b) la modifica dell'indice di edificabilità in zona B4 riportandolo a 0,50 mc/mq come da P.R.G. e ricompresa la tipologia a Residence nella definizione di strutture alberghiere;
  - c) la soppressione dell'obbligo di rispettare l'art. 6 bis delle N.T.A. del P.R.G. nella zona B4 (accolta in parte).
08. Chiede il cambio di destinazione nell'area fuori dal perimetro Nucleo "Vermicino" (respinta).
09. Chiede che venga indicata per questa area una destinazione a servizi privati per esercizi pubblici e comunali presupponendo una carenza di questi nella contermina area urbana di "Cocciano" (respinta).
10. Osservazione non pertinente in quanto non riguarda il progetto di variante (respinta).
11. Chiede che venga ripristinata la previsione urbanistica del P.R.G. vigente (respinta).
12. Osservazione non pertinente in quanto non riguarda il progetto di variante (respinta).
13. Chiede che venga modificata da B3 a B2 la destinazione dell'area (accolta).
14. Chiede che venga ripristinata la previsione urbanistica del vigente P.R.G. (respinta).
15. Chiede il mantenimento dell'indice di fabbricabilità di 0,33 mc/mq del vigente P.R.G. e la possibilità, in zona B4, della non applicabilità dell'art. 6 bis delle N.T.A. del P.R.G. (respinta).
16. Chiede il mantenimento dell'indice di fabbricabilità di 0,33 mc/mq per la zona B4 del vigente P.R.G. e la possibilità, in zona B4, della non applicabilità dell'art. 6 bis delle N.T.A. del P.R.G. (respinta).
17. Chiede che venga reinserita la norma che fissa a mc. 3.000 la volumetria massima consentita in zona agricola (respinta).
18. Chiede di ripristinare le Norme tecniche del vigente P.R.G. relativamente alle zone agricole (respinta).
19. Chiede che si ripropongano nelle Zone Agricole le Norme del P.R.G. della "Quarta Frascatana" e nelle zone non interessate dalla stessa suddivisione a Quarta, indici volumetrici maggiori di quelli consentiti dalla variante (respinta).
20. Chiede che venga conservata nella variante la dizione poderale a "Quarta Frascatana" contenuta nel P.R.G. vigente, reinserendo nella variante le Norme d'uso del suolo e le cubature consentite dal P.R.G. stesso (respinta).



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

21. Chiede che l'indice volumetrico della variante per le zone Agricole venga divisa in due quote: 0,03 per la residenza, e 0,07 o 0,03 per attività agricole o agrituristiche, da usare a seconda della minore o maggiore estensione del lotto (respinta).
22. Che venga ripristinata la previsione del P.R.G. vigente (respinta).
23. Che l'insediamento consentito dalla variante possa essere traslato in zona limitrofa e che l'accorpamento delle volumetrie richiesto venga eliminato (accolta in parte).
24. Che l'insediamento consentito dalla variante possa essere traslato in zona limitrofa e che l'accorpamento delle volumetrie richiesto venga eliminato (accolta in parte).
25. Chiede che venga ripristinata la previsione urbanistica del vigente P.R.G. (respinta).
26. Osservazione non pertinente in quanto non riguarda il progetto di variante (respinta).
27. Chiede una valorizzazione delle zone agricole come agrituristiche e quindi un aumento della cubatura per la zona agricola A1 a 0,10 mc/mq. (respinta).
28. Chiede che nelle aree agricole vengano reinserite le Norme del P.R.G. vigente riguardanti la "Quarta Frascatana" e valgano per esse volumetrie maggiori di quelle previste dalla variante al fine di consentire attività agrituristiche (respinta).
29. Chiede che venga attribuita alla proprietà una destinazione d'uso "turistico-residenziale" entro il limite massimo di 8.000 mc. (respinta).
30. Chiede l'annullamento per eccesso di potere della delibera di approvazione delle varianti e di trasformare la previsione nuova in B4 anziché B3 (respinta).
31. Chiede di riconfermare la normativa del P.R.G. vigente (respinta).
32. Con propria nota il Funzionario Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata ha formulato una serie di valutazioni ed interpretazioni su alcuni aspetti di dettaglio della variante (accolta).

#### 3.4. OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE ALLA REGIONE

- Soc. Valesia S.r.L. e Sigg.ri Mauri

### ISTRUTTORIA

Data inizio istruttoria: assegnazione all'arch. Demetrio Carini.

#### A.1 ISTRUTTORIA AMMINISTRATIVA

Gli atti amministrativi risultano regolari sia sotto il profilo formale che sostanziale.

#### A.2 ISTRUTTORIA TECNICA

Il Comune di Frascati è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. in data 19/12/67.

La Variante Stralcio è stata elaborata, secondo le intenzioni dell'A.C., con l'intento di salvaguardare i valori ambientali, architettonici, storico-archeologici del territorio, integrando e trasformando soltanto, in alcune parti, le previsioni del vigente P.R.G. e, specificatamente: la zona agricola "A" e parte delle zone residenziali "B", "C" e "D", così come definite dal P.R.G. vigente.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

Il territorio è soggetto ai seguenti vincoli:

- Ambientale, ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n.490 art. 151, (ex L.1497/39) con D.M. del 02.04.1954 e D.M. del 07.09.1962;
- Sismico, ai sensi della legge 02.02.1974 n°64, per grado di sismicità S = 9;
- Idrogeologico art.182 del R.D. 3267 del 30.12.1923;

### A.2.1 INDICAZIONI DELLA PIANIFICAZIONE A SCALA PIU' VASTA

Interventi pianificatori sovracomunali :

- Piano Territoriale Paesistico n. 9, Castelli Romani, che, per Frascati ha definito i livelli di attenzione e di tutela della sua vasta area agricola distinguendo tre aree: la fascia agricola di notevole valore paesistico-ambientale, disposta nel versante settentrionale, nella parte più a valle del territorio, la fascia con discreto valore ambientale contigua alla prima, nel versante occidentale, ed infine quella limitrofa e sottostante l'abitato. A questo valore paesistico della parte bassa pedecollinare del territorio, si affianca quello, posto a monte dell'abitato, costituito dalla zona delle Ville Tuscolane.
- Piano di Assetto del Parco Regionale dei Castelli Romani, adottato in data 31/3/98 e decaduto nelle norme di salvaguardia ma non ancora approvato dalla Regione Lazio. In tale Piano ricade la parte alta del territorio comunale, inglobando il complesso delle Ville Tuscolane ed il Tuscolo. In attesa dell'approvazione del Piano di Assetto del Parco l'art. 8 – norme transitorie di Salvaguardia della legge Regionale n. 2 del 13/01/1984 e s.m.i. istitutiva del Parco prevede in particolare (...)

*1) Nelle zone residenziali non classificabili come "Zone A o B" del decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con il Ministro per l'interno del 2 aprile 1968, e salvo che non si tratti di interventi in base alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, l'edificazione prevista nelle norme di piano deve procedere esclusivamente a seguito di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, anche se ciò non sia previsto nelle norme del piano regolatore generale.*

*I suddetti strumenti urbanistici attuativi che non siano già stati definitivamente approvati o, se trattasi di lottizzazioni, già stipulate, debbono essere preventivamente autorizzati dalla Regione entro il termine di novanta giorni da quando la richiesta sia pervenuta all'Assessorato regionale all'Urbanistica. L'autorizzazione è data con provvedimento del Presidente della Giunta regionale, sentita la competente Commissione consiliare permanente, la quale deve pronunciarsi entro venti giorni da quando la richiesta sia pervenuta alla commissione medesima.*

*L'autorizzazione si intende concessa se non intervenga nel termine stabilito il provvedimento presidenziale. I termini sono sospesi dal 1° agosto al 15 settembre.*

*2) Nelle zone classificate agricole l'edificazione non può superare il limite di 0,03 metro cubo per metro quadrato sui lotti minimi di 10.000 metri quadrati salvo che gli strumenti urbanistici non prevedano norme più restrittive.*



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

- 3) *Nelle zone boscate o ricoperte da macchia mediterranea, ancorché percorse dal fuoco ed all'interno dei bacini dei laghi, l'edificazione non può superare il limite di 0,001 metro cubo per metro quadrato, salvo che gli strumenti urbanistici non prevedano norme più restrittive.*  
(...)

### A.2.2 VERIFICA E CONGRUENZA DEGLI OBIETTIVI DI PROGETTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

Dalla relazione tecnica sono desumibili gli obiettivi posti a base della Variante Stralcio al P.R.G.:

1. salvaguardia dei valori molteplici presenti nel territorio comunale (tutela dei valori paesistico-ambientali, e dei manufatti storici-archeologici) in presenza di un Piano Regolatore Generale vigente, e in previsione della redazione della complessiva Variante Generale.  
Il rispetto della normativa sovracomunale di salvaguardia, ha comportato l'introduzione, nelle Norme Tecniche di Attuazione, di un sistema di tutela diversificato relativamente alle parti di territorio con valenza paesistica e, specificatamente:
  - zona agricola "A", così definita dal P.R.G. vigente, suddivisa in tre sottozone ("A1", "A2", "A3"), con una corrispondente articolazione dei vincoli di tutela, che diversifica, graduandole, le possibilità di trasformazione;
  - zone residenziali "B", "C" e "D", così definite dal P.R.G. vigente, per le quali è stata prevista una revisione dei nuclei, non ancora attuati, e valutato il rapporto tra risorse ambientali e potenzialità residenziali della fascia territoriale contermina al centro abitato. In tale ambito, il fine della salvaguardia ha comportato il controllo residenziale della prima fascia pedecollinare, che nel Piano di Assetto del Parco Regionale dei Castelli Romani, risulta posta all'interno del "perimetro dell'area contigua" al Parco, con la previsione della riduzione degli indici volumetrici dei nuclei residenziali già previsti dal P.R.G. vigente.
2. risposta alle esigenze residenziali mediante la previsione della riorganizzazione delle zone abusive esistenti, sviluppatasi all'interno delle zone agricole nella fascia pedecollinare (in località: Spinoretico, Cisternole-Pantano Secco, Macchia dello Sterparo, S.S. Apostoli, Vermicino), affrontata dall'A.C., in un secondo tempo, con specifiche Varianti Speciali (L.R. 28/80).

La Variante di Salvaguardia (Stralcio), è finalizzata, secondo le intenzioni della A.C., prevalentemente alla tutela del territorio, attraverso il "congelamento" della situazione esistente, ed alla valorizzazione degli aspetti paesistici e storico-archeologici, senza affrontare il problema dell'assetto generale del territorio comunale, né i complessi problemi della dinamica della popolazione o delle connessioni dell'infrastruttura viaria e dei servizi, ma ha, soltanto, revisionato ed integrato, in alcune zone, le previsioni del PRG vigente, previsioni che, ove non modificate, continuano a mantenere validità, ancorché superate oggettivamente.

### CONSIDERAZIONI

Gli elaborati grafici della Variante Tav. E – Previsioni del PTP – riportano le perimetrazioni delle Tavv. Serie E 4/6 ed E 4/2 del PTP Ambito n. 9.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

Dalla verifica di tali perimetrazioni, si rilevano alcuni errori nella trasposizione grafica oltre ad una classificazione assegnata ad ampie zone diversa da quella prevista nel PTP.

Sono coincidenti con le seguenti classificazioni almeno nella definizione:

- centro storico;
- aree edificate sature e di completamento (Zona 2);
- zone agricole con rilevante valore paesaggistico ed ambientale (Zona 3);
- zone agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico e ambientale (Zona 4);
- mentre le (Zone 5) – zone poco compromesse e le (zone 7) – zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità non “ordinato” sono uniformate nella variante in esame sotto la definizione “zone agricole debolmente compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità non “ordinato” ;
- zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità “ordinato” secondo una rete viaria definita (Zona 6);
- zone boscate non compromesse (Zona 8);
- fasce di rimboschimento lungo i Fossi e i corsi d’acqua;
- grossi insediamenti produttivi e di servizi esistenti o in corso di realizzazione (zona 17).

Risultano inoltre coincidenti nella definizione:

- monumento o area soggetta a vincolo archeologico o monumentale (A1);
- edifici o aree soggetti a vincoli con volumi praticabili (A2);
- aree su cui si propone vincolo archeologico e monumentale (A4);
- unità di paesaggio (A4).

L’art. 3 – Zona Agricola - delle N.T.A. della Variante stabilisce che la normativa contenuta negli artt. 3, 4, 5 e 6 sostituisce gli artt. 28, 29, 30 e 31 delle N.T.A. vigenti e la relativa Tabella II.

Fermo restando il principio di carattere generale circa il contenuto della L.R. n. 38/99 capitolo IV capo I e II per le zone Agricole le cui norme prevalgono se più restrittive rispetto alle Norme edilizie stabilite dal PTP n. 9, dall’esame della normativa prevista dalla variante stralcio si rileva: nella Tav. n. 2 – Variante delle zone Agricole e Residenziali vengono individuate le categorie sia delle zone agricole raggruppate in zona A1, A2 ed A3 che delle zone B e C le quali a loro volta vengono suddivise in B1, B2, B3, B4 e zona C1 residenziale.

- La zona A1 della variante – Zone Agricole con rilevante valore paesistico ed ambientale corrisponde, salvo lievi modifiche alla perimetrazione, alla Zona 3 del PTP n. 9. Le N.T.A. della variante per tale zona, prevedono la possibilità di realizzare costruzioni strettamente necessarie alla condizione agricola, un lotto minimo non inferiore a mq. 20.000, un indice per uso esclusivo residenziale e/o agricolo di 0,01 mc/mq, un’altezza massima non superiore a mt. 3,50 per una cubatura massima di 900 mc. La norma non rispondente al contenuto dell’art. 19 del PTP (Zona 3) che, in questo caso, risulta, nella potenzialità edificatoria, estremamente limitativo; lo stesso ammette costruzioni con un rapporto di copertura di 1 mq/10.000 pari ad un indice di 0,0001, ed un’altezza max 2,40. La possibilità di realizzare piccole costruzioni di servizio all’agricoltura, con altezza massima di 2,40. In questo caso la norma introdotta dalla variante stralcio è in contrasto con quella del PTP.
- La zona A2 della variante stralcio – Zone Agricole non compromesse, con modesto valore paesaggistico e ambientale.





## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

Anche in questo caso la perimetrazione non è del tutto coincidente nella estensione con la Zona 4 del PTP n. 9

La normativa dell'art. 5 – Sottozona A2, prevede la possibilità di edificare su lotti di superficie non inferiore a mq. 15.000, una cubatura residenziale e/o agricola di 0,02 mc/mq ed un'altezza massima di mt. 4,50.

L'art. 20 delle N.T.A. del PTP n. 9 (Zona 4) conferma, ai fini della tutela, (...) *le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti con prescrizioni.*

*L'edificazione è consentita semprechè sia ammessa dagli strumenti urbanistici, con il limite di mc. 0,015 mc/mq su lotti minimi di 20.000 mq. e per una cubatura massima di 900 mc. Nelle zone ove ciò sia ritenuto ammissibile dagli strumenti urbanistici vigenti sono consentite costruzioni mono-locali per il ricovero di attrezzi, di altezza non superiore a mt. 2,50 e di superficie non superiore a 9,00 mq., quando si disponga di un lotto non inferiore a 20.000 mq (...)*

- La zona A3 della variante stralcio definita – Zone agricole debolmente compromesse: Aree di insediamento diffuso a bassa densità, corrisponde alla Zona A5 del PTP.

Anche in questo caso la normativa contenuta nella variante non corrisponde a quella del PTP.

L'art. 6 delle N.T.A. prevede infatti la possibilità di edificazione su lotti di sup. non inferiore a 10.000 mq., con cubatura massima per uso agricolo o residenziale di 0,03 mc/mq, altezza massima non superiore a mt. 4,50.

I nuovi impianti edilizi dovranno essere definiti in complessi accorpati ed essere realizzati con materiali consueti nella zona.

L'art. 21 del PTP per le corrispondenti zone, classificate (Zona 5) così riporta (...)

*In queste zone valgono le norme di tutela stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge n. 47/85, nel rispetto di quanto prescritto dal precedente art. 3 e nel rispetto della normativa di "area" e di "lotto" prescritte dal Piano Paesistico.*

- Per "area" si intende la porzione di territorio, circondata dal perimetro e dotata di sigla di identificazione, riportata sulle tavole del Piano Paesistico, serie E3 e serie E4.

- Per "lotto" si intende la porzione di territorio, totalmente o parzialmente compresa nel perimetro di "area", sulla quale può essere richiesta concessione edificatoria nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti o sul quale esistono manufatti che si avvalgono di quanto disposto dalla legge 47/85.

- Nel caso di lotti ricadenti parte in "zona 5" e parte in "zona 3", l'edificazione, ove ammessa dagli strumenti urbanistici vigenti, deve essere ubicata nella porzione di lotto che ricade in zona 5: per il calcolo della cubatura realizzabile si può tenere conto di quella relativa alla porzione di lotto che ricade in zona 3, nella misura stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti.

*Ai fini delle autorizzazioni paesistiche, i progetti dovranno contenere gli elementi previsti nelle schede comunali.*

*In tali schede comunali vengono indicate le applicazioni, area per area, dei contenuti delle "Norme speciali di Area" e "Norme speciali di Lotto" alle gate alla presente norma e riportate di seguito agli artt. N. 39 e 40.*

*Per le costruzioni sparse, caratteristiche di questa zona, sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, con divieto di aumenti di cubatura rispetto all'esistente, se non già previsti dallo strumento urbanistico vigente (...).*

- Sottozona B1 – Residenziale, interessa due nuclei residenziali edificabili - Zona di tipo B e Zona di tipo C secondo il vigente P.R.G.

Nuclei non ancora attuati per i quali la variante ne riduce le previsioni con i seguenti parametri: lotto minimo 20.000 mq., indice di fabbricabilità territoriale 0,04 mc/mq, altezza massima 4,50 mt.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

IL PTP n. 9 classifica tali nuclei – zona 2 – Aree sature e di completamento. Per le stesse si applicano le norme di tutela paesaggistica previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti..

- Sottozona B2 Residenziale interessa vari nuclei, edificabili, secondo il P.R.G. vigente ma non ancora attuati, per i quali, anche in questo caso, la variante ne riduce le possibilità edificatorie. Interessa nuclei residenziali classificati dal vigente P.R.G. zone di tipo A, B, C e D con vari parametri edilizi che la variante riconduce ad un'unica destinazione con i seguenti indici: lotto minimo di 10.000 mq, indice di edificabilità di 0,04 mc/mq, altezza massima di 4,50 mt.  
Il PTP classifica le aree parte Zona 2, parte Zona 4 e Zona 6 assegnando a sua volta le definizioni già in precedenza descritte, e con riferimento per quanto riguarda la normativa da applicare, a quella degli strumenti urbanistici vigenti.
- Sottozona B3 – Residenziale/sportiva.  
Interessa vari nuclei classificati nel P.R.G. vigente come zona B residenziale. La variante prevede invece una destinazione esclusivamente per attrezzature sportive o, in subordine una destinazione per luoghi di riunione e divertimento. – lotto minimo 10.000 mq, indice di fabbricabilità territoriale 0,06 mc/mq, altezza massima 7,00 mt., sup. massima copribile 7%.  
Il PTP classifica tali nuclei – zona 2 – Aree sature e di completamento.
- Sottozona B4 – residenziale/turistica. Interessa nuclei classificati B residenziali nel vigente P.R.G. ed anche in questo caso, non ancora attuati. La variante stralcio prevede invece una destinazione esclusivamente per attrezzature ricettive o per luoghi di riunione e divertimento – lotto minimo 10.000 mq, indice territoriale 0,16 mc/mq, altezza massima 7,00 mt., sup. massima copribile 7%.
- Zone residenziali C1 – interessa il nucleo residenziale tipo C del vigente P.R.G. Anche in questo caso il PTP classifica le aree Zona 2.  
I parametri risultano: Indice territoriale 0,035 mc/mq, altezza massima 4,50 mt., sup. massima copribile 2%. La norma prevede inoltre nel caso di aree sottoposte a rimboscimento come descritte dal PTP che le stesse siano destinate a Parco privato con trasferimento delle cubature nelle aree con termini libere dal vincolo del rimboscimento.  
Occorre inoltre rilevare:  
La tavola D/bis, individua delle cosiddette “presenze Archeologiche certe” senza che tali individuazioni trovino un esatto riscontro da parte della Soprintendenza Archeologica o siano supportate da specifici Decreti ministeriali.  
Il PTP, strumento di pianificazione paesistica approvato con la legge Regionale n. 24/90, colloca molte di tali aree in “zona 2” – Aree edificate sature e di completamento, per le quali, come già detto, lo stesso si limita a rinviare alle norme di tutela paesaggistica contenute negli strumenti urbanistici vigenti.  
E' d'ausilio al riguardo richiamare il contenuto dalla sentenza del TAR Lazio sez. I n. 7238 del 7/09/01, con la quale il Tribunale Amministrativo per il Lazio, nell'accogliere il ricorso di due Soc. ha annullato a favore delle Società ricorrenti gli effetti della deliberazione di adozione della variante in esame.  
Da tale sentenza si rileva fra l'altro (...) *in questo quadro si deduce esattamente che il Comune non poteva assoggettare, tutta la loro area alla pesantissima riduzione volumetrica operata (congeniale, semmai, a zona ad alto valore paesaggistico) adducendo a priori delle generiche e non meglio conosciute “presenze archeologiche certe” e basandosi su semplici ricerche bibliografiche e rilievi solo aerofotogrammetrici, una volta che le reali presenze in sito erano*



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

*state individuate circoscritte ed apprezzate nella loro presumibile modestia, dalla Soprintendenza con un contestuale parere favorevole alla realizzazione della lottizzazione (...).*

Così come occorre richiamare una ulteriore sentenza del TAR sez. I n. 2839/99 con la quale, in relazione al ricorso presentato da alcuni proprietari di aree interessate dalla variante in questione il Tribunale Amministrativo, nell'accogliere tale ricorso solleva, fra l'altro, diverse censure connesse con l'adozione di tale variante – stralcio.

In particolare la stessa zona “B” è suddivisa in quattro sottozone, le prime due B1 e B2 residenziali, la quarta residenziale.-alberghiera e la terza residenziale-sportiva, con vincolo di destinazione d'uso ad attrezzature sportive ed in linea subordinata, previo assenso dell'A.C. a “luoghi di riunione e divertimento”.

La variante pertanto, pur lasciando all'apparenza immutata la destinazione a zona residenziale, ha precluso la effettiva possibilità di realizzare la residenza, nonostante la diversa definizione dell'epigrafe della norma avendo introdotto surrettiziamente un vincolo di “destinazione d'uso” ad attività ricreative e sportive con contestuale riduzione di indici ed aumento del lotto minimo.

Un ulteriore aspetto, rilevato anche nella citata sentenza del TAR riferito alle aree oggetto del ricorso, ma che più in generale può essere esteso a tutte le aree del Comune di Frascati ricadenti nella perimetrazione del Parco dei Castelli attiene proprio al rapporto fra pianificazione urbanistica della variante e quella prevista dal Piano d'assetto del Parco.

Il Piano d'Assetto adottato in data 31/3/98 ad oggi decaduto nelle norme di salvaguardia e ritirato dall'Ente Parco ha confermato come tali molte delle aree edificabili, secondo il P.R.G. vigente, che la variante stralcio invece declassa a zona agricola; circostanza che porta ad escludere una particolare valenza paesaggistica del sito che invece è stata tenuta a base per il declassamento effettuata dall'A.C. L'Ente gestore infatti laddove ha riconosciuto l'esigenza di un particolare ed ulteriore apprezzamento ambientale gli ha indicato una specifica destinazione.

Nell'ambito di questo contesto, occorre inoltre esaminare ed evidenziare l'ulteriore questione relativa all'abusivismo la quale è stata oggetto di diverse e specifiche varianti urbanistiche, adottate dall'A.C. ai sensi della L.R. n. 28/80 più o meno contestualmente alla variante stralcio, riguardante le località Spinoretica – SS. Apostoli – Costernale – Vernicino e Macchia dello Sterparo – Collepizzuto di cui si dirà di seguito.

## CONCLUSIONI

Da quanto sopra rappresentato, appare evidente la non perfetta coincidenza con le norme e gli obiettivi di tutela introdotti con la variante in esame e quanto previsto nel PTP n. 9.

Sia per le zone agricole definite come A1, A2 ed A3 che per le zone residenziali B1, B2, B3 e B4, delle quali peraltro, come già detto, solo le zone B1 e B2 possono ritenersi tali, atteso che le restanti zone B3 e B4 di fatto escludono le residenze, si assiste ad un parziale distacco dal contenuto del PTP sia nella perimetrazione, che nella normativa. Si è già detto, della non perfetta coincidenza dei perimetri, delle definizioni, del diverso grado di lettura data alle singole zone dalla variante - stralcio rispetto al PTP in merito al grado di compromissione per il quale su alcune aree si applicherebbe una normativa più restrittiva rispetto a quella prevista dal PTP se confrontata con altre dove avverrebbe il contrario.

Fermo restando la possibilità per il Comune di poter disciplinare il proprio territorio in chiave urbanistica anche in vista della tutela di valori paesaggistici; tra gli interessi pubblici suscettibili di essere presi in considerazione in sede di pianificazione comunale generale rientra difatti, anche quello che attiene alla tutela ambientale, l'A.C. può introdurre, se del caso, un regime più restrittivo di quello previsto dal PTP o dai piani sovraordinati o settoriali in quanto gli stessi danno vita, per la pianificazione comunale, soltanto a dei limiti minimi inderogabili.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

Questo Comitato ritiene quindi che per la parte normativa non coincidente con quella del P.T.P., riguardante la Zona A1, questa debba essere riformata ed assimilata alla normativa della Zona 3.

Così come la tav. D/bis "Presenze Archeologiche certe" deve essere intesa come "tavola di indagine e studio" il cui contenuto non ha valore prescrittivi e vincolante.

Occorre inoltre sottolineare un ulteriore aspetto che pur essendo solo enunciato, nella relazione che accompagna la variante, questo costituisce una forte motivazione per la quale l'A.C. ha adottato la variante in esame.

Si legge nella relazione le motivazioni che sostengono la variante stralcio, che, come già detto, attengono motivi di tutela e salvaguardia paesistica, studi ed approfondimenti finalizzati alla predisposizione della variante generale al P.R.G. nell'ottica generale di una valutazione tra risorse ambientali e potenzialità residenziali della fascia territoriale tuscolana con termine al centro abitato.

Si legge inoltre a pag. 13 della relazione (...) *Al tempo stesso i nuclei abusivi individuati venivano pensati come atti ad assorbire le esigenze residenziali. Con la loro razionalizzazione ed il loro completamento assicuravano così una risposta immediata alla dinamica residenziale e formavano un assetto positivo all'attuale difficile situazione abusiva (...).*

E' evidente la connessa causalità della Variante stralcio con le Varianti speciali per le quali una sottende l'altra.

### **1) VARIANTE SPECIALE LOC. CISTERNOLE-PANTANO SECCO (Delibera C.C. N. 57 DEL 14/08/98)**

#### **VERIFICA E CONGRUENZA DEGLI OBIETTIVI DI PROGETTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE**

Con deliberazione del C.C. n. 120 del 12/3/1990 il Comune di Frascati ha adottato ai sensi della L.R. n. 28/80 e della L.R. n. 76/85, la perimetrazione dei nuclei abusivi il loc. Spinoretico, S.S. Apostoli, Cisternole-Pantano Secco, Macchia Sterpara, Colle Pizzuto.

A seguito della pubblicazione all'Albo Pretorio in data 22/12/92, il Consiglio Comunale ha poi adottato le determinazioni in merito alle osservazioni e, con nota n. 13072 del 31/7/95, ha trasmesso la documentazione all'Ass.to Urbanistica e Casa della Regione Lazio.

Con nota prot. N. 1584 del 24/8/95 la Regione Lazio, in particolare, invitava il Comune di Frascati a provvedere, ai sensi dell'art. 4 - capo II della citata L.R. n. 28/80, all'adozione di una Variante Speciale.

#### **DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE**

(Nota n. 7459 del 08/03/01 pervenuta il 12/03/01 prot. 5313)

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 57 del 14/07/98;
- Certificato di avvenuta pubblicazione e avviso di deposito;
- Attestazione del Segretario Regionale di avvenuto deposito con elenco delle osservazioni presentate;
- Manifesto;
- Foglio Annunzi legali prov. di Roma n. 84 del 20/10/98;
- Copie registro protocollo delle osservazioni;
- Osservazioni;



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

- Deliberazione di controdeduzioni del Consiglio Comunale n. 62 del 27/10/00;
- Parere L. 64/74 art. 13;
- Parere L.R. 1/86 art. 3;
- Elaborati della Variante Speciale al P.R.G. composta da:
  - tavole nn.: A.3, B.3, 1.3, 2.3, 3.3, 4.3, 5.3;
  - 6.3 norme tecniche di attuazione;
  - 7.3 relazione;
  - Relazione Geomorfologia.
  
- Osservazioni controdedotte con deliberazione consigliere n. 62 del 27/10/2000:
  - Abbati Quirino, Guerrini Gaetano, Conti Alberto e Tiziana prot. 21403
  - Tiberi Raffaello prot. 27076
  - Servizio Urbanistico ed edilizia (Comune di Frascati) prot. 25526
  - Sbaraglia Sergio prot. 25655
  - Pallucchi Franco prot. 25819
  - Balestra Bernardino prot. 25821
  - Bonome Massimiliano prot. 8838
  - Compagno Claudio prot. 5921

### PARERI

Sulla variante speciale risultano acquisiti:

- Parere favorevole rilasciato dal competente Ass.to Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74, prot. 5126/1981 del 25/05/1998;
- Attestazione Usi Civici, rilasciata dall'Ass.to Sviluppo del Sistema Agricolo e Mondo Rurale, prot. 3855 del 22/04/1998, dalla quale risulta che la proposta urbanistica compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici.

### CONSIDERAZIONI

In loc. Pantano Secco il P.R.G. localizzava un limitato ambito di concentrazione della edificazione, distinto in due zone: E1-Espansione con indice di fabbricabilità 0,15 mc/mq, tipi edilizi in aderenza alti due piani, ed E2-Espansione con indice di fabbricabilità 2,50 mc/mq e tipi edilizi a tre piani di cui uno ad attività commerciali, mentre in località Cisternole il P.R.G. individuava la presenza di un ambito isolato di attività commerciali. Tra le due località il P.R.G., prevedeva l'edificazione di una chiesa che è stata realizzata in un'area, diversa da quella individuata a ridosso della ferrovia.

Il processo di edificazione abusiva, occupando un'area più vasta di quella individuata dallo strumento urbanistico, ha di fatto unito i due nuclei in un unico insediamento con tipi edilizi e destinazioni diverse rispetto a quelle indicate dal piano.

La consistenza dell'edificato rilevata ad uso residenziale è pari a mc. 144.462 distribuiti su una superficie fondiaria di circa 19 Ha, con un indice fondiario medio di 0,76 mc/mq. Assegnata una volumetria di 80 mc/abitante ne deriva un numero di abitanti pari a 1806 con una densità di 85 ab/Ha.

La consistenza dell'edificato non residenziale risulta complessivamente di mc. 7.236.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

La variante speciale propone il recupero di due nuclei con procedure che consentono all'A.C. di realizzare una dotazione di servizi che non implicino espropri per l'acquisizione delle aree pubbliche ma la loro cessione gratuita da parte della proprietà, compensato dalla possibilità di edificare con un indice di fabbricabilità superiore a quello previsto per le altre zone.

Le zone sono di tre tipi:

- Completamento, che comprendono la maggior parte dei lotti già edificati ed in piccola parte lotti non ancora edificati. L'indice di fabbricabilità, inizialmente previsto di 0,45 mc/mq è stato ridotto, con l'accoglimento di una osservazione, a 0,40 mc/mq.
- Nuova edificazione, con un indice inizialmente previsto di 0,45 mc/mq e successivamente ridotto, con l'accoglimento di una osservazione, a 0,35 mc/mq.
- Nuova edificazione nell'ambito di comprensori sottoposti a specifiche prescrizioni per l'attuazione dei servizi. L'indice di fabbricabilità inizialmente previsto di 0,60 mc/mq è stato ridotto, con l'accoglimento di una osservazione, a 0,50 mc/mq.

Nelle zone di nuova edificazione, su lotti aventi superficie minima di 900 mq, è prevista la localizzazione di parcheggi pubblici, con possibilità di calcolare la cubatura sull'intero lotto attraverso contestuale cessione gratuita dell'area pubblica.

Per la nuova edificazione nell'ambito dei comprensori è prevista la formazione del consorzio fra proprietari con cessione delle aree pubbliche, un indice esteso alla sup. dell'intero comprensorio, dello 0,50 mc/mq, nonché la redazione di un planovolumetrico con definizione dei tipi edilizi, delle strade e dei parcheggi privati ecc.

Per quanto riguarda le attività non residenziali la variante in esame conferma le cubature esistenti con divieto di ampliamento.

La variante prevede complessivamente un incremento volumetrico, rispetto ai 144.646 mc esistenti, di 37.000 mc, corrispondenti a circa 360 abitanti rispetto ai 1.806 abitanti esistenti, con un aumento della densità territoriale che passa dai 58 ab/Ha a 70 ab/Ha. Tale incremento risulta sostanzialmente compatibile ed urbanisticamente ammissibile e tale comunque da non compromettere il dimensionamento generale del P.R.G..

### VERIFICA STANDARD

Per quanto riguarda la dotazione di aree destinate a verde pubblico e servizi la loro dotazione totale è pari a mq/ab 19,16, superiore ai 18,00 mq/ab prevista come minimo dall'art. 3 del D.M. 1444/68.

### VERIFICA COMPATIBILITA' PAESISTICA

L'intero territorio del Comune di Frascati è vincolato paesaggisticamente, come già detto, con D.M. 02/04/1954 e D.M. 07/09/1962.

Dalla lettura della Tav. E4/6 del PTP, Ambito n. 9, si rileva che le aree oggetto della variante speciale sono classificate in FR 6/10 – FR6/11, normate dall'art. 22 - Zone Compromesse: Aree di insediamento diffuso a bassa densità, "ordinato" secondo una rete viaria definita.

Per le stesse la specifica norma 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 non hanno altre destinazioni di zona e che sono di fatto*



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

*destinati all'esercizio dell'attività agricola e nel rispetto della normativa di "area" e di "lotto" prescritta dal Piano Paesistico (...)*

La normativa del Piano Paesistico nel richiamare la legge n. 47/85, ritiene compatibile ai fini della tutela paesaggistica, il recupero dell'abusivismo esistente e quindi è conseguente la possibilità, da parte del Comune, di adottare una specifica variante finalizzata proprio a tale recupero.

Come d'altronde la stessa legge Regionale n. 28/80 nell'anticipare il contenuto della legge nazionale fissa il principio generale per il quale i nuclei abusivi debbono trovare attraverso la variante speciale il loro naturale inserimento nella pianificazione territoriale comunale. In questo caso accertata la "bontà" della variante occorre verificare come le norme tecniche previste dalla stessa interagiscono con quella specifica del Piano territoriale Paesistico. Il citato art. 22 introduce, come già visto, una normativa di "area" e di "lotto".

*(...) Per "area" si intende la porzione di territorio circondata da perimetro e dotata di sigla di identificazione, riportata sulle tavole del Piano Paesistico, serie E3 e serie E4. Per "lotto" si intende la porzione nel perimetro di "area" sulla quale può essere richiesta la concessione edificatoria nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti o sul quale esistono manufatti che si avvalgono di quanto disposto dalla legge 47/85.(...)*

Nel caso della variante in esame per "area" deve intendersi la perimetrazione della Tav. della serie E 4/6 e cioè FR 6/10 all'interno della quale ricade il perimetro della variante speciale.

Per "lotto" dovrà intendersi le parti del territorio ricomprese appunto nell'"Area" le cui modalità di attuazione seguiranno quelle previste dalla variante speciale, integrata dal contenuto degli artt. 39 e 40 del testo coordinato del PTP n. 9.

Una modesta superficie, ricompresa nella variante speciale, ricade in zona FR/3 (Art. 19 delle N.T.A. del P.T.P.), definita come zona agricola con rilevante valore paesistico-ambientale.

La normativa di tale ambito prevede la possibilità di realizzare esclusivamente

*(...) ..... le piccole costruzioni di servizio all'agricoltura. (...)*

Allo stato non appaiono compatibili per quelle aree ricadenti in zona FR/3 le previsioni urbanistiche della variante speciale in esame, in quanto risultano evidentemente in contrasto, ai fini della tutela paesistica, con la classificazione del Piano territoriale paesistico.

Occorre rilevare al riguardo che l'A.C., con nota prot. 18848 del 19.06.2002, pervenuta a questa Regione in data 11.07.2002, nel presentare alcune osservazioni e precisazioni in ordine al redigendo P.T.P.R. ha, fra l'altro, evidenziato il contrasto fra le previsioni urbanistiche contenute nelle varianti speciali e quelle del P.T.P. con particolare riguardo alle zone 3 e 4, chiedendo che tali aree siano individuate quali "Aree edificate sature e di completamento" al fine di consentire l'attuazione dei previsti recuperi urbanistici.

Con successiva nota del 12.04.2002 la stessa A.C. ha sostenuto che, nel caso di specie, non è applicabile l'art. 27 bis della L.R. 24/98 laddove inibisce la possibilità per i Comuni di adottare varianti agli strumenti urbanistici nelle zone E - agricole - in quanto, trattandosi di zone perimetrate ai sensi della L.R. 28/80, le stesse debbano intendersi quali zone omogenee "B" del D.M. 1444/68, così come disposto dall'art. 12 della medesima legge regionale.

Tali motivazioni appaiono sostenibili e giustificate pur risultando naturalmente sovraordinato il contenuto delle norme del citato art. 27 bis della L.R. 24/98 rispetto alle previsioni della variante speciale.

Al riguardo, nel condividere la tesi comunale, nel senso di ritenere ammissibile la destinazione urbanistica attribuita dalla variante alle aree ricadenti in zona 3 e 4 del P.T.P. n. 9, tenuto conto della effettiva e ormai definitiva compromissione ai fini della tutela paesaggistica delle stesse, si



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

stabilisce che tali zone potranno essere attuate urbanisticamente solo dopo il recepimento da parte del P.T.P.R. di quanto rappresentato nell'osservazione avanzata dall'A.C..

### **2) VARIANTE SPECIALE LOC. SELVOTTA – SS. APOSTOLI (Delibera C.C. n. 55 del 14/08/98)**

#### DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

(Nota n. 7458 del 08/03/01 pervenuta il 12/03/01 prot. 5317)

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 14/08/98;
- Certificato di avvenuta pubblicazione e avviso di deposito;
- Attestazione del Segretario Regionale di avvenuto deposito con elenco delle osservazioni presentate;
- Manifesto;
- Foglio Annunzi legali prov. di Roma n. 84 del 20/10/98;
- Copie registro protocollo delle osservazioni;
- Osservazioni;
- Deliberazione di controdeduzioni del Consiglio Comunale n. 63 del 27/10/00;
- Parere L. 64/74 art. 13;
- Parere L.R. 1/86 art. 3;
  
- Elaborati della Variante Speciale al P.R.G. composta da:
  - tavole nn.: A.2, B.2, 1.2, 2.2, 3.2, 4.2, 5.2;
  - 6.2 norme tecniche di attuazione;
  - 7.2 relazione;
  - Relazione Geomorfologica.
  
- Osservazioni controdedotte con deliberazione consigliere n. 63 del 27/10/2000
  - Abbati Quirino, Guerrini Gaetano, Conti Alberto e Tiziana prot. 21403
  - Servizio Urbanistico ed edilizia (Comune di Frascati) prot. 25526
  - Pisani Giorgio e Patrizia prot. 25579
  - Sbaraglia Sergio prot. 25655
  - Fralleone Antonietta prot. 25814
  - Pagano Alfonso prot. 25817
  - Raponi Alfonso prot. 1420

#### PARERI

Sulla variante speciale risultano acquisiti:

- Parere favorevole rilasciato dal competente Ass.to Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74, prot. 5125/1980 del 25/05/1998;
- Attestazione Usi Civici, rilasciata dall'Ass.to Sviluppo del Sistema Agricolo e Mondo Rurale, prot. 4785 del 25/05/1998, dalla quale risulta che la proposta urbanistica compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici.





## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

### CONSIDERAZIONI

Il nucleo è localizzato al confine con il Comune di Roma e dall'epoca di approvazione del vigente P.R.G. (1967) sono intervenute notevoli trasformazioni di questa parte del territorio, indotte da processi di urbanizzazione avvenuti nella zona limitrofe di Tor Vergata e nella consistente espansione dell'abusivismo nelle loc. di Biancaville e Borghesiana.

Le trasformazioni maggiori sono intervenute nelle zone di Grotta Portella con l'insediamento della Banca d'Italia; l'urbanizzazione abusiva nella loc. SS. Apostoli ha interessato una zona che il P.R.G. prevedeva esclusivamente come agricola.

Sull'area perimetrata avente un'estensione di 22,15 Ha, sono presenti diverse tipologie di abitazioni, si passa dalle ville contornate da giardini ed alberi di alto fusto a tipi edilizi monofamiliari a due o tre piani su lotti di piccole superfici difficilmente accessibili dalla viabilità esistente.

Si passa da un indice fondiario che per le tipologie a villa è compreso tra 0,37 e 0,47 mc/mq ad un indice di 0,80 mc/mq per le abitazioni con maggiore concentrazione.

La consistenza dell'edificato di tipo residenziale è pari a 66.580 mc distribuiti su una superficie fondiaria di 12,9 Ha.

Nell'ambito dell'intera superficie territoriale perimetrata, con esclusione della strada provinciale, ipotizzando di assegnare una dotazione di 0,80 mc/ab, ne deriverebbe una presenza pari a 832 abitanti per una densità territoriale di 37 ab/Ha.

L'edificato non residenziale è stato rilevato complessivamente in 1.415 mc. Anche in questo caso, la variante speciale propone il recupero del nucleo abusivo con procedure che permettono all'A.C. di acquisire gli standards pubblici attraverso la cessione gratuita compensata con un indice di fabbricabilità superiore a quello previsto per le altre zone.

Le zone sono di tre tipi:

- Completamento con indice di 0,45 mc/mq ridotto successivamente a 0,40 mc/mq.
- Nuova edificazione con indice di 0,45 mc/mq, successivamente ridotto con l'accoglimento di un'osservazione a 0,35 mc/mq.
- Nuova edificazione con indice di 0,20 mc/mq nell'ambito di aree in cui sono individuate preesistenze archeologiche.
- Nuova edificazione nei comprensori con indice di 0,60 mc/mq, successivamente ridotto a 0,50 mc/mq.

Come per gli altri comprensori è previsto il completamento di lotti con superficie minima di 900 mq, con possibilità di localizzazione di parcheggi pubblici, attraverso la cessione gratuita delle aree. Per le zone di nuova edificazione è prevista la formazione di consorzi fra i proprietari e specifica convenzione fra l'A.C. e i proprietari.

La variante prevede un aumento della consistenza edilizia di circa 24.590 mc rispetto ai 66.586 mc esistenti, corrispondenti ad un aumento di 310 abitanti rispetto agli 830 esistenti, con un totale di 1.140 abitanti ed una conseguente densità intorno ai 50 abitanti per Ha – rispetto ai 37 ab/Ha attuali.

### VERIFICA STANDARD

Per quanto riguarda la dotazione degli standard, la loro dotazione complessiva è pari a 19,96 mq/ab superiore ai minimi di legge.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

### VERIFICA COMPATIBILITA' PAESISTICA

Dalla Tav. E4/2 del P.T.P. n. 9, si rileva che le aree oggetto della variante speciale sono classificate: FR6/12 ed FR/3.

Anche in questo caso, tutte le aree della variante speciale ricomprese nella perimetrazione della zona FR6/12 risultano paesaggisticamente compatibili.

Le stesse sono normate dall'art. 22 - Zone Compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità "ordinato" secondo una rete viaria definita.

In questa zona:

*(...) valgono le norme stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti e dalla legge 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 (...)*

Per le restanti aree vincolate, ricadenti nella zona FR/3 – Zona agricola con rilevante valore paesistico-ambientale - valgono le considerazioni di non compatibilità paesaggistica svolte per il comprensorio esaminato precedentemente.

### 3) VARIANTE SPECIALE LOC. SPINORETICO

**(Delibera C.C. n. 56 del 14/07/98)**

#### DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

(Nota n. 7457 del 08/03/01 pervenuta il 12/03/01 prot. 5308)

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 55 del 14/07/98;
- Certificato di avvenuta pubblicazione e avviso di deposito;
- Attestazione del Segretario Regionale di avvenuto deposito con elenco delle osservazioni presentate;
- Manifesto;
- Foglio Annunzi legali prov. di Roma n. 84 del 20/10/98;
- Copie registro protocollo delle osservazioni;
- Osservazioni;
- Deliberazione di controdeduzioni del Consiglio Comunale n. 63 del 27/10/00;
- Parere L. 64/74 art. 13;
- Parere L.R. 1/86 art. 3;
- Elaborati della Variante Speciale al P.R.G. composta da:
  - tavole nn.: A.1, B.1, 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.1;
  - 6.1 norme tecniche di attuazione;
  - 7.1 relazione;
  - Relazione Geomorfologica.

Osservazioni controdedotte con deliberazione consigliare n. 61 del 27.10.2002:

- Abbati Quirino, Guerrini Gaetano, Conti Alberto e Tiziana prot. 21403
- Campeti Franca, Gentili Laura (studio legale Mannarelli) prot. 25256
- Servizio Urbanistico ed edilizia (Comune di Frascati) prot. 25526
- Sbaraglia Sergio prot. 25655



## REGIONE LAZIO

---

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

- |                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| • Campeti Franca, Gentili Laura | prot. 25691 |
| • Tosi Laura                    | prot. 25813 |
| • De Luca Ennio                 | prot. 25815 |
| • Bonaventura Rossano           | prot. 25818 |
| • Ciangola Gabriele             | prot. 25820 |
| • Reggi Luciana                 | prot. 25822 |
| • Reggi Elena e Maurizio        | prot. 25823 |
| • Castaldo Carmela              | prot. 25826 |
| • Mancini Adele                 | prot. 25899 |

### PARERI

Sulla variante speciale risultano acquisiti:

- Parere favorevole rilasciato ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74 dal competente Ass.to Regionale Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, prot. 5124/1979 del 05/05/1998;
- Attestazione del competente Ass.to Sviluppo del Sistema Agricolo e Mondo Rurale, prot. 4068 del 30/04/1998, dalla quale risulta che la proposta urbanistica compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici.

### CONSIDERAZIONI

Il nucleo è localizzato al confine con il Comune di Roma e fa parte del sistema insediativi pedemontano del territorio di Frascati.

Anche per questo territorio, dall'epoca dell'approvazione del P.R.G. ad oggi, sono intervenute notevoli modificazioni.

Le trasformazioni sono avvenute secondo modalità di estensione e di variazione dei caratteri insediativi di ambiti di urbanizzazione già previsti dal P.R.G.

Lo stesso localizza, infatti, nel nucleo perimetrato di Spinoretico, un ambito di concentrazione della edificazione distinto in due zone: E1 con indice di fabbricabilità pari a 0,15 mc/mq e tipi edilizi a due piani, ed E2 con indice di fabbricabilità di 2,50 mc/mq e di tipi edilizi a tre piani.

L'area perimetrata ha un'estensione di 27 Ha; sono presenti diverse tipologie prevalentemente monofamiliari con una consistenza pari a 95.390 mc distribuiti su una superficie fondiaria complessiva dei lotti di 11, 6 Ha, con un indice fondiario medio di 0,82 mc/mq.

Considerata una dotazione di 0,80 mc/ab, ne deriva una presenza attuale di 1.191 abitanti per una densità territoriale di 45 ab/Ha.

La variante prevede un aumento della consistenza edilizia di 79.000 mc rispetto a 116.000 esistenti, ai quali corrisponde un numero di abitanti insediati ed insediabili di 1.847 con una densità di circa 70 ab/ha.

La consistenza dell'edificato non residenziale è invece di 4.675 mc.

Anche in questo caso la variante speciale propone il recupero del nucleo abusivo con procedure che consentono all'A.C. di realizzare la dotazione di servizi senza implicazione di espropri necessari per l'acquisizione delle aree pubbliche, ma una loro cessione gratuita da parte della proprietà, compensata dalla possibilità di edificare con un indice di fabbricabilità superiore a quello previsto per le altre zone.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

Le zone previste sono di tre tipi:

- Completamento, che comprendono la maggior parte dei lotti già edificati ed in piccola parte lotti non ancora edificati.
- Nuova edificazione
- Nuova edificazione nell'ambito di comprensori sottoposti a speciali prescrizioni per l'attuazione dei servizi.

L'indice previsto per le zone di completamento e di nuova edificazione è fissato nello 0,45 mc/mq, poi successivamente ridotto a seguito dell'accoglimento di una osservazione a 0,35 mc/mq.

Nelle zone di completamento non è ovviamente consentita una ulteriore edificabilità nei lotti che superano tale indice.

Nei comprensori ove è prevista la compensazione attraverso la cessione gratuita delle aree pubbliche, l'indice di fabbricabilità raggiunge lo 0,60 mc/mq, ridotto anch'esso a 0,50 mc/mq in fase di controdeduzioni comunali.

### VERIFICA STANDARD

Per quanto riguarda la dotazione delle aree pubbliche sono previsti 23,90 mq/ab – superiore ai minimi di legge.

### VERIFICA COMPATIBILITA' PAESISTICA

In questo caso le aree perimetrate dalla variante speciale interessano zone classificate dal P.T.P. n. 9 FR6/13 ed FR6/7 normate dall'art. 22 - Zone Compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità "ordinato" secondo una rete viaria definita.

Come già rappresentato nel trattare la variante speciale in loc. Cisternolo-Pantano Secco, tale destinazione urbanistica risulta compatibile con la classificazione di tutela attribuita dal P.T.P..

### **4) VARIANTE SPECIALE LOC. MACCHIA STERPARE-COLLE PIZZUTO (Delibera C.C. n. 51 del 30/04/99)**

### DOCUMENTAZIONE TRASMESSA ALLA REGIONE

(Nota n. 7460 del 08/03/01 pervenuta il 12/03/01 prot. 5302)

- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 51 del 30/04/99;
- Certificato di avvenuta pubblicazione e avviso di deposito;
- Attestazione del Segretario Regionale di avvenuto deposito con elenco delle osservazioni presentate;
- Manifesto;
- Foglio Annunzi legali prov. di Roma n. 71 del 07/09/99;
- Copie registro protocollo delle osservazioni;
- Osservazioni;
- Deliberazione di controdeduzioni del Consiglio Comunale n. 77 del 12/12/00;



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

- Parere L. 64/74 art. 13;
- Elaborati della Variante Speciale al P.R.G. composta da:
  - tavole nn.: A.4, B.4, 1.4, 2.4, 3.4, 4.4, 5.4;
  - 6.4 norme tecniche di attuazione;
  - 7.4 relazione;
  - 8.4 S.I.P.
  - Relazione Geomorfologica.

Osservazioni controdedotte con deliberazione consigliere n. 77 del 12.12.2000:

- |  |             |
|--|-------------|
| • Sbaraglia Sergio                             | prot. 23268 |
| • Trentadue Pietro                             | prot. 23352 |
| • Arduini Aldo                                 | prot. 23404 |
| • Pallavicini Rita                             | prot. 23544 |
| • Grisanti Rolando                             | prot. 23545 |
| • Angeloni Rodolfo                             | prot. 23672 |
| • Minotti Renato                               | prot. 23914 |
| • Fiumicino Fabio ed altri                     | prot. 24007 |
| • Gioia Carlo                                  | prot. 24138 |
| • Ponzo Gianfranco ed altri                    | prot. 24196 |
| • Comitato di Quartiere Macchia dello Sterparo | prot. 24211 |
| • Ciani Luciano                                | prot. 24263 |
| • Bianchi Raffaele                             | prot. 24674 |
| • Bianchi Raffaele                             | prot. 24675 |
| • Manti Giovanni                               | prot. 24676 |
| • Lazzaro Francesco                            | prot. 24677 |
| • Gattinari Alberto                            | prot. 24702 |
| • Zacchino Luciano                             | prot. 24725 |
| • Falessi Franco ed altri                      | prot. 24836 |
| • Tiberi Antonio                               | prot. 24841 |
| • Mandolini Domenico ed altri                  | prot. 24847 |
| • Petraccini Giovanna ed altri                 | prot. 24961 |
| • Possanzini Aldo                              | prot. 24964 |
| • Troiani Mauro                                | prot. 24966 |
| • Leoni Milena ed altri                        | prot. 25014 |
| • Gemmiti Maria Giuseppina                     | prot. 25025 |
| • Grifantini Salvatore                         | prot. 25096 |
| • Duca Settimio                                | prot. 25101 |
| • Risi Antonio                                 | prot. 25105 |
| • Capitani Renata                              | prot. 25108 |
| • Diano Beatrice ed altri                      | prot. 25109 |
| • Asci Maria Luisa                             | prot. 25115 |
| • Befera Luciana                               | prot. 25121 |
| • Costantini Sebastiano                        | prot. 25122 |
| • Felici Francesca ed altri                    | prot. 25131 |
| • Pesci Vania                                  | prot. 25133 |
| • Falessi Iolanda                              | prot. 25134 |
| • Picco Alessandro                             | prot. 25135 |



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

- |                              |             |
|------------------------------|-------------|
| • Battistelli Dino           | prot. 25136 |
| • Zelori Anna                | prot. 25137 |
| • Fabiani Salvatore          | prot. 25146 |
| • Cofani Paolo               | prot. 25149 |
| • Margnelli Arturo           | prot. 25261 |
| • Morlupi Giampiero ed altri | prot. 25280 |
| • Schiaffini Nella           | prot. 25311 |
| • Gallucci Maria Giuseppina  | prot. 25414 |
| • Marfori Maria              | prot. 25770 |
| • Corazza Giancarlo ed altri | prot. 25791 |
| • Porta Antonio              | prot. 27165 |
| • Portarena Franco           | prot. 28204 |
| • Badei Riccardo             | prot. 954   |

### PARERI

Sulla variante speciale risultano acquisiti:

- Parere favorevole rilasciato dal competente Ass.to Regionale Utilizzo, Tutela e Valorizzazione delle Risorse Ambientali, ai sensi dell'art. 13 della L. n. 64/74, prot. 5127/2027 del 25/05/1998;
- Attestazione Usi Civici, rilasciata dal Sindaco in data 12.04.1999, redatta sulla scorta della perizia demaniale, dalla quale risulta che la proposta urbanistica compromette terreni di natura privata liberi da diritti civici, ad eccezione dei terreni distinti in catasto al foglio 19 particelle: 45, 410, 47, 67, 613, 614 e 615.  
Al riguardo tali particelle, gravate da uso civico, sono state stralciate dalle previsioni della variante in oggetto.

### CONSIDERAZIONI

Il nucleo di Macchia dello Sterparo-Colle Pizzuto si è andato costituendo in epoca successiva al 1967, anno di approvazione del P.R.G. su aree con destinazione agricola.

La tipologia caratteristica è quella a due piani, con qualche eccezione a tre piani, distribuiti in modo quasi uniforme in tutti i comparti. La consistenza edilizia ad uso residenziale è pari a 254.462 mc.

La mancanza di superfici non edificate sufficientemente grandi da essere utilizzate per la realizzazione degli standard ha portato ad una distribuzione frammentata nell'ambito di tutto il nucleo, concentrando in alcuni comprensori le aree destinate a servizi.

Le proposte per l'organizzazione della edificazione sono, come per le altre varianti speciali, così riassumibili:

- Completamento, di lotti già edificati ed in piccola parte lotti da edificare.
- Nuova edificazione
- Nuova edificazione nell'ambito di comprensori di tipo A.
- Nuova edificazione nell'ambito di comprensori di tipo B.



## REGIONE LAZIO

---

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

L'indice di fabbricabilità previsto per i lotti liberi non deve superare lo 0,45 mc/mq così come per quelli edificati di superficie minima di 900 mq, ridotto a 0,35 mc/mq.

Un indice di fabbricabilità di 0,60 mc/mq, ridotto anch'esso a 0,50 mc/mq, è previsto nell'ambito di comprensori di tipo A e di tipo B, al fine di compensare la cessione delle aree per gli standard.

La variante prevede un aumento della consistenza edilizia di circa 106.488 mc rispetto ai 254.185 mc esistenti, corrispondenti ad un aumento di circa 1.330 abitanti rispetto ai 3.177 insediati.

La densità territoriale si attesta su 72 ab/Ha rispetto ai 50 ab/Ha esistente.

### VERIFICA STANDARD

Per quanto riguarda la dotazione degli standard, la variante prevede una quantità per abitante pari a 18,40 mq – superiore ai minimi di legge.

### VERIFICA COMPATIBILITA' PAESISTICA

Dalla Tav. E4/6 del P.T.P. n. 9, si rileva che le aree oggetto della variante speciale sono classificate: FR6/9, FR6/8 ed FR7/1.

Come già rappresentato in precedenza, la zona 6 del P.T.P. identifica le zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità "ordinato" secondo una rete viaria definita (art. 22 delle N.T.A. del P.T.P.)

La zona 7 identifica le zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, non ordinato (art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.)

Tutte e due le classificazioni sono compatibili ai fini paesistici con il recupero urbanistico delle aree introdotto dalla variante speciale.

### TABELLA RIASSUNTIVA



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

	<b>Abitanti Insediati</b>	<b>Incremento abitanti</b>	<b>Totale</b>	<b>Densità territoriale</b>
1) Nucleo loc. Cisternole - Pantano Secco	1.806	360	2.166	70 ab/Ha
2) Nucleo loc. Selvotta - ss.Apostoli	830	310	1.140	50 ab/Ha
4) Nucleo loc. Spinoretico	1.191	656	1.847	70 ab/Ha
4) Nucleo loc. Sterpare - Colle Pizzuto	3.177	1.330	4.507	72 ab/ha
<b>TOTALE</b>	7.004	2.656	9.660	

### CONSIDERAZIONI

Le varianti relative al recupero di nuclei abusivi trovano, come si è visto, la loro motivazione nell'ambito della strategia pianificativa che l'A.C. di Frascati ha messo in atto per la difesa di molteplici valori che hanno supportato la variante stralcio, di pochi mesi antecedente le varianti di recupero.

Il meccanismo di revisione delle aree del vigente P.R.G. non ancora attuato, avviato attraverso la riduzione degli indici volumetrici si è risolto a vantaggio della riorganizzazione delle zone abusive esistenti e sulle quali è intervenuto il "travasamento delle cubature stralciate", senza che le varianti introdotte (stralcio e speciale) affrontassero il problema generale dell'assetto del territorio nel suo complesso e le dinamiche demografiche, tematiche che l'A.C. ha inteso rinviare ad una successiva variante generale.

### PROVVEDIMENTI ADOTTATI DALL'A.C. SUCCESSIVAMENTE ALL'INVIO ALLA REGIONE DELLE VARIANTI SPECIALI

Successivamente all'adozione della variante stralcio, il T.A.R. su ricorso di alcuni proprietari di aree edificabili, per le quali attraverso la variante era intervenuta la riduzione dell'indice volumetrico, con sentenze n. 2839/99 e n. 7238/01, e di cui si è già fatto riferimento in precedenza,





## REGIONE LAZIO

---

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

ha annullato nei riguardi delle società ricorrenti, le deliberazioni Comunali n. 15 del 08.04.98 di adozione della variante stralcio e le deliberazioni adottate dal Comune di sospensione dell'iter di approvazione dei piani di lottizzazione, ripristinando le originarie destinazioni urbanistiche del vigente P.R.G.

Con deliberazione del C.C. n. 54 del 16.10.2000, trasmessa a questa Direzione in data 22.01.2003, l'A.C. ha adottato nuovamente per la parte oggetto della sentenza del T.A.R. (Sigg. Forneris) la variante al P.R.G. confermando la originaria destinazione residenziale e l'originario indice di fabbricabilità di 0,33 mc/mq, con l'obbligo, in fase di approvazione degli strumenti attuativi di prevedere una dotazione di aree per servizi, ai sensi del D.M. 1444/68 e con destinazione ad attrezzature sportive-ricreative per quanto attiene alla parte di cui ai punti a-b-c dell'art. 3 del detto decreto.

L'A.C., in questo caso, nel confermare la iniziale previsione del P.R.G. ha comunque ribadito l'esigenza di reperire ulteriori attrezzature sportive-ricreative nel comprensorio in cui ricade il terreno oggetto della sentenza a favore del quartiere limitrofo l'area in questione. Al riguardo, ha introdotto uno specifico articolo Art. 7 Bis – Zona residenziale di tipo “B” con prescrizioni – applicabile solo per tale nucleo residenziale.

Successivamente l'A.C. con distinte deliberazioni, e cioè la n. 35 del 30.05.2002 ha approvato il Piano di lottizzazione in loc. “Scaloni” e con la n. 67 del 16.11.2000 ha approvato il piano di lottizzazione in loc. “Il Termine” dando seguito al disposto delle sentenze del T.A.R.

Nell'ambito degli interventi lottizzativi trasmessi al Comune prima dell'adozione della più volte richiamata deliberazione n. 15/98, risultano, come comunicato dall'A.C. per le vie brevi, due piani di lottizzazione in loc. “S. Marco” – Sig. Pellicciari ed altri – ed in loc. “Perazzeta” – Soc. Valesia e Sigg.ri Mauri, per i quali l'A.C. ne ha sospeso l'iter istruttorio a seguito delle nuove previsioni urbanistiche introdotte in applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 5 della L.R. n. 24/77.

Al riguardo, tutti e due i ricorrenti hanno presentato un'osservazione nei termini avverso la deliberazione n. 15/98 che l'A.C. ha respinto. I Sigg.ri Mauri hanno presentato un'ulteriore osservazione fuori termine alla Regione.

### CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Da una verifica complessiva delle aree interessate dalla variante stralcio e speciale con le previsioni del vigente P.R.G., e dei successivi interventi deliberativi a seguito delle sentenze T.A.R. si ricava il seguente quadro riepilogativo.

**REGIONE LAZIO****DIPARTIMENTO TERRITORIO**

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

<b>P.R.G.</b>					
	<b>ZONA B if. 0,33</b>		<b>ZONA C if 0,30</b>		
	mq.	mc.	mq.	mc.	
	<b>864.980</b>	<b>285.440</b>	<b>89.690</b>	<b>26.907</b>	
<b>TOT mq. B+C</b>	<b>954.670</b>			<b>mc da P.R.G.</b>	
<b>TOT mc</b>	<b>312.347</b>			<b>312.347</b>	

<b>VARIANTE STRALCIO</b>										
	<b>B1 if. 0,04</b>		<b>B2 if 0,04</b>		<b>B3 if 0,06</b>		<b>B4 if 0,16</b>		<b>C1 if 0,16</b>	
	mq	Mc	mq	Mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc
	<b>85.340</b>	<b>3.420</b>	<b>432.235</b>	<b>17.290</b>	<b>202.760</b>	<b>12.170</b>	<b>144.645</b>	<b>23.140</b>	<b>89.690</b>	<b>3.140</b>
<b>TOT mq B1+B2+B3+B4+C1</b>	<b>954.670</b>									
<b>TOT mc</b>	<b>59.160</b>									
<b>Diff. P.R.G./Variante</b>	<b>P.R.G. mc 312.347 – cub. sottratta mc 253.187 = mc 59.160 variante</b>									



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio

<b>VARIANTI RECUPERO</b>								
LOC.:	STERPARE COLLE PIZZUTO		SS. APOSTOLI		PANTANO SECCO		SPINORETICO	
	mc esistenti	mc progetto	mc esistenti	mc progetto	mc esistenti	mc progetto	mc esistenti	mc progetto
	254.185	87.086	66.580	20.700	144.462	30.024	116.160	47.467
<b>TOT mc</b>	341.231 75 mc/ab		87.280 76 mc/ab		174.486 80 mc/ab		163.627 88 mc/ab	
<b>TOT mc progetto</b>	185.277							

<b>PIANI DI LOTTIZZAZIONE</b>									
	SOSPESI				APPROVATI				
	S. MARCO (PELLICIARI e ALTRI)		PERAZZETA (VALESIA e MAURI)		SCALONI		FORNERIS		
	mq	mc	mq	mc	mq	mc	mq	mc	
	75.286	17.377	117.020	27.737	135.062	26.754	56.730	15.121	
<b>TOT mq</b>	192.306				191.739				Cubatura reintrodotta P.d.L. approvati mc 41.868
<b>TOT mc</b>	43.114				41.866				



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica*

*Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

Il vigente P.R.G. per le zone B e C prevedeva una cubatura complessiva realizzabile di 312.347 mc per un numero di abitanti insediabili pari a 3.904 assumendo come parametro medio il valore di 0,80 mc/abitante.

La variante stralcio per le stesse zone determina una riduzione volumetrica di 253.187 mc, con conseguente abbattimento degli abitanti insediabili pari a 3.164, restano ancora 59.160 mc realizzabili per un numero di abitanti pari a 739.

Le varianti speciali prevedono un incremento volumetrico di 185.277 mc a cui corrispondono circa 2.315 nuovi abitanti da insediare.

I piani di lottizzazione approvati reintroducono una cubatura di 41.866 mc per un numero di abitanti pari a 523.

In relazione agli abitanti si avrà pertanto la seguente situazione:

ABITANTI ANCORA INSEDIABILI ZONE B e C	N. 739
ABITANTI INSEDIABILI VARIANTI SPECIALI	N. 2.315
ABITANTI INSEDIABILI P.d.L. approvati	N. 523
	<hr/>
TOT	N. 3.577

Con uno scarto di 327 abitanti rispetto a quelli previsti dal vigente P.R.G..

Per quanto riguarda le osservazioni presentate nei termini al Comune, attinenti la Variante stralcio e le varianti speciali elencate precedentemente e controdedotte dall'Amministrazione Comunale questo Ufficio ritiene, esaminate le motivazioni addotte dal Comune, di condividere le decisioni assunte dall'A. C. stessa.

Per quanto riguarda l'osservazione presentata fuori termine alla Regione dalla Società Valesia + Sigg.ri Mauri respinta dall'Amministrazione Comunale e per la quale è intervenuta una sentenza del TAR avverso tale decisione del Comune di non accoglimento del ricorso, questo Comitato ritiene che le motivazioni urbanistiche contenute nell'osservazione siano invece accoglibili in quanto analoghe e confrontabili con quelle accolte dal TAR con le citate sentenze.

Questo Comitato ritiene non accoglibile, per contrasto con le prescrizioni dettate dal PTP, l'osservazione dei Sigg.ri Pellicciari + altri in loc. S. Marco, osservazione respinta dall'Amministrazione Comunale.

Con l'accoglimento della osservazione Mauri si determina un ulteriore incremento degli abitanti insediabili pari a 346 abitanti per complessivi 3.923 abitanti rispetto ai 3.904 previsti nel P.R.G., abbondantemente compensati dalla riduzione complessiva delle cubature nei vari Nuclei intervenuta con l'abbattimento degli indici edificatori, come già visto in precedenza.

Al riguardo l'Amministrazione Comunale in sede di controdeduzione sulle osservazioni sopra descritte, valuterà l'opportunità di provvedere, conseguentemente alle indicazioni Regionali, esprimendo il proprio motivato parere.

### MODIFICA ALLE N.T.A.

Le norme tecniche della variante stralcio appaiono adeguate e correttamente elaborate per consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nelle varianti stesse.



## REGIONE LAZIO

### DIPARTIMENTO TERRITORIO

*Direzione Regionale Territorio e Urbanistica  
Area 8 - Comitato Regionale per il Territorio*

Solo nel caso della Zona A1 (Art. 4 delle N.T.A. della variante stralcio) come già detto, la normativa introdotta risulta in contrasto con quella del P.T.P..

A pag. 4 dell'art. 4 – Sottozona A1, dopo la parola (...) *...produzione di vino D.O.C. Frascati (...)* ablati i due capoversi che vanno dalla parola (...) *Nella sottozona A1 ...*(...) fino alle parole (...) *...cubatura massima di 900 mc (...)* e sostituirli con la seguente frase (...) *Nella Sottozona A1 sono consentite le costruzioni strettamente necessarie alla conduzione agricola dei suoli ed allo sviluppo delle imprese agricole, con gli indici ed i parametri stabiliti dall'art. 19 – Zona 3 del P.T.P. n. 9 (...)*.

Sia nelle norme tecniche della variante stralcio che delle varianti speciali occorre aggiungere il seguente ulteriore articolo relativo al superamento delle cosiddette "Barriere Architettoniche".

#### Art. 13 – Accessibilità ed eliminazione barriere architettoniche

Nella predisposizione degli strumenti urbanistici esecutivi le aree designate ad attrezzature e servizi pubblici o aperti al pubblico sono svolte preferendo quelle che assicurano la progettazione di edifici pubblici e spazi privi di barriere architettoniche.

La progettazione e la realizzazione di opere relative all'attuazione della variante stralcio e di recupero dei nuclei abusivi, 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. 236/86 della L. 104/92 e del DPR 503/96.

Tutto ciò premesso e considerato, questo Comitato è del

### **PARERE**

che la variante stralcio e le varianti speciali al P.R.G. per il recupero dei nuclei abusivi, adottate dal Comune di Frascati con Deliberazione del Consiglio Comunale rispettivamente n. 15 del 08.04.1998, nn. 57, 55, 56 del 14.08.1998 e n. 51 del 30.04.1999, sono meritevoli di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della L. n. 765/67.

**IL SEGRETARIO del C.R.T.**

Fto (arch. Lucio Zoppini)

**IL PRESIDENTE del C.R.T.**

Fto (arch. Antonino Bianco)

