



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 08/07/2005

=====

ADDI' 08/07/2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA

MARRAZZO	Pietro	Presidente	DE ANGELIS	Francesco	Assessore
POMPILI	Massimo	Vice Presidente	DI STEFANO	Marco	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	MANDARELLI	Alessandra	"
BATTAGLIA	Augusto	"	MICHELANGELI	Mario	"
BONELLI	Angelo	"	NIERI	Luigi	"
BRACHETTI	Regino	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
			VALENTINI	Daniela	"

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO: Domenico Antonio Cuzzupi

*****OMISSIS

ASSENTI: DE ANGELIS DONELLI

DELIBERAZIONE 615

Oggetto:

Comune di Genzano di Roma (Rm) Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 95 del 11.11.1997. Approvazione





615 - 8 LUG. 2005 *luh*

Oggetto: Comune di Genzano di Roma (Rm).
Variante Generale al P.R.G. adottata con D.C.C. n. 95 dell'11.11.1997.
Approvazione.

La Giunta Regionale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica

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

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

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

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

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

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



PREMESSO:

Che il Comune di Genzano di Roma (Rm) è dotato di un Piano Regolatore Generale, approvato con Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 6911 del 28.01.1972;

Vista la deliberazione consiliare n. 95 dell'11.11.1997 con la quale il Comune di Genzano di Roma (Rm) ha adottato la Variante Generale al P.R.G.;

Atteso che a seguito della pubblicazione degli atti, avvenuta nelle forme di legge, sono state presentate n. 86 osservazioni nei termini e n. 24 fuori termine, in merito alle quali l'amministrazione Comunale ha formulato le proprie controdeduzioni con deliberazione consiliare n. 4 del 10.02.2000;

Che direttamente alla Regione sono pervenute n. 11 osservazioni;

Rilevato che gli atti relativi alla Variante generale in questione, sono stati sottoposti all'esame del Comitato Regionale per il Territorio per l'emanazione del parere di competenza ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 22.12.1999, n. 38 e che tale Organo consultivo della Regione, con voto n. 61/3 reso nella seduta del 27.05.2004, allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato A**, ha ritenuto che il suddetto strumento urbanistico sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la nota n. 122859 del 21.07.04 con la quale il Direttore della Direzione regionale "Territorio ed Urbanistica" ha trasmesso all'Amministrazione comunale di Genzano di Roma (Rm) le modifiche, integrazioni e prescrizioni proposte dal Comitato



615 - 8 LUG. 2005

Regionale per il Territorio invitandola a formulare al riguardo le proprie controdeduzioni ai sensi del citato articolo 3 della citata legge 765/67;

Viste le delibere consiliari n. 52 del 18.10.2004 e n. 1 del 10.01.2005 con le quali il Comune di Genzano di Roma (Rm) ha formulato le proprie controdeduzioni in merito alla Variante Generale al P.R.G., rappresentando di condividere solo parzialmente le modifiche d'ufficio richieste con il succitato parere del C.R.p.T.;

Visto il successivo parere n. 82/6 reso nella seduta del 27.01.2005 - allegato alla presente delibera di cui costituisce parte integrante quale **Allegato B** - con il quale il C.R.p.T. ha ritenuto che la Variante Generale di che trattasi sia meritevole di definitiva approvazione in conformità con le considerazioni nel voto stesso riportate;

Vista la nota n. 436 del 21.03.2003 con la quale l'Azienda U.S.L. RM H - Distretto H/2 ha ritenuto di esprimere parere igienico-sanitario favorevole alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Genzano di Roma (Rm), a condizione che vengano:

- Rispettati i requisiti previsti dal D.L. 152/99 e seguenti modifiche ed integrazioni in tema di tutela delle acque dall'inquinamento e trattamento delle acque reflue urbane;
- Garantito l'approvvigionamento idrico di acqua destinato a consumo umano;
- Valutato l'impatto acustico ai sensi della Legge 447/95;
- Rispettato il D.M. 5/7/1975 per gli ambienti destinati a civile abitazione;
- Rispettate le legislazioni e le normative specifiche delle varie attività previste (T.U.LL.SS. Regolamento d'Igiene etc.)

Vista la nota n. 4128/11/F/1 del 31.07.2001 con la quale l'Assessorato Agricoltura - Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area F - Servizio 1 - ha espresso, ai sensi dell'art.7 L.R. n. 59 del 19.12.95, parere favorevole alla variante di che trattasi in quanto le proposte di zonizzazione a carattere edificatorio di natura residenziale, commerciale, turistica, artigianale ed industriale o per servizi di pubblico interesse, ricadono su terreni che risultano di natura privata liberi da diritti civici; prescrivendo, altresì, l'inserimento d'ufficio nelle N.T.A. dell'articolo che è stato integralmente riportato nell'Allegato A del presente provvedimento;

Vista la nota n.1004442 del 22.09.2000 con la quale il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Area Conservazione Qualità dell'Ambiente - Servizio Geologico Regionale e Conservazione del Suolo - ha espresso parere favorevole alla suddetta proposta di Variante con le prescrizioni integralmente riportate nel più volte citato Allegato A del presente provvedimento;

Ritenuto di condividere e fare propri i pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 61/3 del 27.05.2004 e n. 82/6 del 27.01.2005, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione rispettivamente quali **Allegato A** e **Allegato B**;

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

DELIBERA



1. Di approvare la variante al P.R.G. adottata dal Comune di Genzano di Roma (Rm) con delibera del Consiglio Comunale n. 95 dell'11.11.1997 secondo le modifiche,



615 8 LUG. 2005 lu

integrazioni e prescrizioni contenute nei pareri del Comitato Regionale per il Territorio n. 61/3 del 27.05.2004 e n. 82/6 del 27.01.2005, che costituiscono parte integrante della presente deliberazione rispettivamente quali **Allegato A** e **Allegato B** ed in conformità alle prescrizioni ed alle condizioni di cui ai pareri in premessa riportati;

2. Il progetto è vistato dal dirigente dell'Area Urbanistica e Beni Ambientali Provincia di Roma 2B.10 nell'Allegato A, nell'Allegato B, nei seguenti elaborati allegati al parere n. 1004442/2000 del Dipartimento Ambiente e Protezione Civile:
- Indagine geologica - Relazione Geologico-Tecnica;
 - Indagine geologica - Allegati: Carte Tematiche;
 - Tavola P4e;

e nei seguenti elaborati allegati alla delibera consiliare di adozione n. 95 dell'11.11.1997:

- Q Quadro d'unione;
- P1 Relazione generale;
- P2 Norme tecniche d'attuazione;
- P3 Il progetto del territorio extraurbano;
- P3a Il progetto del territorio extraurbano;
- P3b Il progetto del territorio extraurbano;
- P3c Il progetto del territorio extraurbano;
- P3d Il progetto del territorio extraurbano;
- P3e Il progetto del territorio extraurbano;
- P4 Il progetto del territorio urbano e dei nuclei;
- P4a Il progetto del territorio urbano e dei nuclei;
- P4b Il progetto del territorio urbano e dei nuclei;
- P4c Il progetto del territorio urbano e dei nuclei;
- P4d Il progetto del territorio urbano e dei nuclei;
- P4e Il progetto del territorio urbano e dei nuclei;
- P4f Il progetto del territorio urbano e dei nuclei;
- P5 Il progetto del centro storico;
- P6 Standard e attrezzature di interesse generale;
- P6a Standard e attrezzature di interesse generale;
- P6b Standard e attrezzature di interesse generale;
- P6c Standard e attrezzature di interesse generale;
- P6d Standard e attrezzature di interesse generale;
- P6e Standard e attrezzature di interesse generale;
- P6f Standard e attrezzature di interesse generale;
- P7 Schema di sintesi delle previsioni di piano;
- P8 La nuova struttura della mobilità a livello comunale;
- P9 Il sistema del verde;
- P10 La nuova forma della città;
- P11 L'album delle aree progetto;
- P12 Strategie di progetto per il centro storico;
- R1 Genzano nel sistema d'area vasta;
- R2 La morfologia del territorio;
- R3 La crescita del nucleo urbano;
- R4 L'andamento demografico della popolazione;





615 = 8 LUG. 2005 *Qu*

- R5 La struttura della mobilità;
- R6 La morfologia del costruito al 1994;
- R7 I vincoli esistenti sul territorio comunale e le emergenze storico archeologiche;
- R8 Il P.R.G. del '72 e la sua attuazione: il territorio extraurbano;
- R9 Il P.R.G. del '72 e la sua attuazione: il territorio urbano;
- R10 Lo stato di fatto degli strumenti attuativi;
- R10a Lo stato di fatto degli strumenti attuativi;
- R10b Lo stato di fatto degli strumenti attuativi;
- R10c Lo stato di fatto degli strumenti attuativi;
- R10d Lo stato di fatto degli strumenti attuativi;
- R10e Lo stato di fatto degli strumenti attuativi;
- R10f Lo stato di fatto degli strumenti attuativi;
- R11a Modalità d'uso del territorio extraurbano;
- R11b Modalità d'uso del territorio extraurbano;
- R11c Modalità d'uso del territorio extraurbano;
- R11d Modalità d'uso del territorio extraurbano;
- R11e Modalità d'uso del territorio extraurbano;
- R12 Modalità d'uso del territorio urbano e dei nuclei;
- R12a Modalità d'uso del territorio urbano e dei nuclei;
- R12b Modalità d'uso del territorio urbano e dei nuclei;
- R12c Modalità d'uso del territorio urbano e dei nuclei;
- R12d Modalità d'uso del territorio urbano e dei nuclei;
- R12e Modalità d'uso del territorio urbano e dei nuclei;
- R12f Modalità d'uso del territorio urbano e dei nuclei;
- R13 Standard e attrezzature di interesse generale;
- R13a Standard e attrezzature di interesse generale;
- R13b Standard e attrezzature di interesse generale;
- R13c Standard e attrezzature di interesse generale;
- R13d Standard e attrezzature di interesse generale;
- R13e Standard e attrezzature di interesse generale;
- R13f Standard e attrezzature di interesse generale;
- R14 Il sistema del verde e degli spazi urbani;
- R15 I caratteri morfologici dell'insediamento;
- R16 Tipizzazione dei tessuti esistenti;
- R17 Il centro storico: classificazione storica degli edifici;
- R18 Il centro storico: classificazione funzionale degli edifici;
- R19 Il centro storico: analisi delle caratteristiche morfologiche degli edifici;
- R20 Il centro storico: i caratteri dell'edificato;
- R21 Il centro storico: morfologia e qualità del verde e dei vuoti;

3. Le osservazioni sono decise in conformità a quanto riportato negli Allegati A e B;
Il presente provvedimento sarà pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio.

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL VICE SEGRETARIO: F.to Sig. Domenico Antonio Cuzzupi

13 LUG. 2005





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area 2B.5 - Urbanistica e Beni Ambientali Centro

Arch. ~~DELETTOSI~~ CARINI

ALLEGATO A

VOTO N. 61/3

SEDUTA DEL 27.05.2004

ALLEG. alla DELIB. N. 615 *ly*
DEL - 8 LUG. 2005

OGGETTO: Comune di Genzano di Roma (RM)
Variante Generale al Piano Regolatore Generale.

IL COMITATO

Sentita la Commissione Relatrice, costituita dall'arch. Francesco Simeoni e dall'arch. Stefano Garano, che ha predisposto l'istruttoria

PREMESSO

Il Comune di Genzano di Roma ha adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 11.11.1997 la Variante Generale al PRG.

Il progetto della Variante Generale al PRG, trasmesso con richiesta di approvazione del Sindaco in data 31.05.2000 con prot.10206, si compone dei seguenti atti amministrativi ed elaborati tecnici:

ATTI AMMINISTRATIVI

- Delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 11.11.1997;
- Avviso di pubblicazione e deposito;
- Attestato di pubblicazione;
- Manifesto;
- F.A.L. Provincia di Roma n. 98 del 09.12.1997;
- Copia del "Messaggero" e "Gazzetta Aste e Appalti Pubblici" del 02.12.1997;
- Protocollo Osservazioni;
- Osservazioni n. 110 in originale;
- Delibera Consiglio n. 4 del 20.02.2000 "Esame Osservazioni";
- Richiesta parere nulla-osta regionale ex art. 13 legge 64/74;
- Attestazione Usi Civici.



ELABORATI TECNICI

- Cinque copie, di cui una originale, descritti nella Tav. P2 delle N.T.A articolati in:
 - a) analisi stato di fatto: tavole da R1 a R21;
 - b) Progetto di Piano: tavole da P1 a P12.

PARERI ACQUISITI

A seguito di specifiche richieste di integrazioni, il Comune ha provveduto ad acquisire i seguenti dati:



Usi Civici

Parere favorevole con prescrizioni rilasciato, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1 del 03.01.1986, modificata dall'art. 7 della L.R. n. 59 del 19.12.1995, dall'Assessorato Agricoltura – Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale - Area F – Servizio 1, con nota prot n. 4128/11/F/1 del 31.07.2001.

Le prescrizioni risultano introdotte d'Ufficio all'articolo 12.b - Aree di Demanio e Private gravate da usi civici - delle Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 13 L. 64/74

Parere favorevole con prescrizioni rilasciato, ai sensi dell'art. 13 della L.64/74, della L.R. 72/75 e della D.G.R. 2649/99, dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, Area Conservazione Qualità dell'Ambiente, Servizio Geologico Regionale e Conservazione del Suolo, con nota prot. 1004442 – fasc. 1971 del 22.09.2000.

Le prescrizioni che dovranno essere recepite nella Delibera di Consiglio Comunale di approvazione definitiva della presente variante, non essendo state preventivamente acquisite nella delibera di adozione della suddetta variante, sono state d'Ufficio introdotte nelle N.T.A. all'art. 12.a – Prescrizioni Dipartimento ambiente e Protezione Civile.

Asi.

Parere favorevole rilasciato dalla Azienda Sanitaria Locale RM H, Distretto H/2 – Servizio Igienico Pubblico, con nota prot. n. 436 del 25.03.2003.

OSSERVAZIONI PRESENTATE

A seguito della pubblicazione e deposito degli atti ed elaborati presso la Casa Comunale avvenuta dal 09.12.1997 al 09.01.1998, sono state presentate alla Segreteria del Comune n. 110 osservazioni, delle quali n. 86 pervenute nel rispetto dei termini prescritti dall'art. 9 della L. 1150/42 e le restanti 24 pervenute fuori i suddetti termini.

Risultano presentate, in date successive, direttamente alla Regione Lazio – Dipartimento Territorio – Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, n. 11 osservazioni.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio del Comune di Genzano di Roma si colloca nella vasta area dei Castelli Romani, nel tratto del versante affacciato verso la pianura Pontina.

Come le altre cittadine che fanno parte di tale versante (Albano, Ariccia, Lanuvio, Velletri) ha avuto quale elemento determinante, per la nascita e lo sviluppo della





struttura edilizia, come armatura urbanistica, la Via Appia, arteria primaria che attraversa in senso longitudinale la parte a nord del territorio comunale.

Il territorio del Comune di Genzano di Roma, della superficie di Ha 1.825, si diparte dalle sponde meridionali del lago di Nemi, per estendersi a Sud-Est incuneandosi tra il Comune di Lanuvio e Velletri.

Nell'estremo Nord di tale territorio, a confine con il Comune di Ariccia, sulla sponda meridionale del suddetto lago di Nemi, si colloca il centro storico originario con le zone di espansione dell'abitato.

Sotto l'aspetto morfologico presenta una altimetria variabile compresa tra i 400 ed i 500 ml.s.l.m. nel settore settentrionale, dove è ubicato l'abitato, per poi degradare dolcemente, fino a raggiungere nella zona più meridionale quote di poco superiori a 100 ml.s.l.m..

La zona settentrionale del territorio è caratterizzata dalla presenza di alcuni piccoli rilievi, costituiti da coni di scorie vulcaniche, come il Monte Due Torri, il Monte Cagnoletto e Colle Castellaccio San Gennaro e dalle depressioni ricche di vegetazione costituite dal Vallone delle Selve e dal Vallone della Ferrovia che incidono profondamente il territorio, mentre la zona meridionale è caratterizzata dalla presenza del Fosso di S. Marinella e Fosso Della Pilara, le cui sponde e scarpate sono rivestite da una vegetazione naturale di siepi e alberi.

VINCOLI

Il Comune di Genzano di Roma ricade nel PTP n. 9 - Castelli Romani - approvato con D.G.R. n. 4480 del 30.07.1999, ai sensi dell'art. 20, comma 2 della L.R. 24 del 06.07.1998 e pubblicato sul B.U.R del 30.10.1999, che disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

Il territorio comunale è interessato per la quasi totalità da vincoli paesaggistici specifici, emanati ai sensi della legge 1497/39 di cui al T.U. D.Lgs 490/99 art. 139, di seguito riportati:

- D.M. 12.01.1954 "Zona della conca del lago di Nemi" su G.U. n. 22 del 28.01.1954;
- D.M. 22.05.1985 "Integrazione DM del 1954" (estensione del vincolo fino alla ferrovia) su G.U. n.176 del 27.07.1985;
- D.M. 14.02.1959 "Comprensorio Artemisio" su G.U. n. 53 del 03.03.1959;
- D.M. 26.09.1970 "Estensione Comprensorio dell'Artemisio" su G.U. n. 292 del 18.11.1970;
- D.M. 22.05.1985 "Integrazioni Comprensorio Artemisio" su G.U. n. 176 del 27.07.1985.

Il suddetto territorio è inoltre interessato dai seguenti vincoli:

- R.D. 3267/1923 idrogeologico - forestale;
- Art. 146 del T.U. D.Lgs. 490/99 (già art. 1 della Legge 431/85) punti:

a) Lago di Nemi, fascia dei 300 ml dalla battigia;





- c) I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- d) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.....;
- m) Zone di interesse archeologico.

Per quanto attiene al precedente punto c), i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui sopra sono:

- Fosso S. Marinella; o Fosso dei Prefetti o San Gennaro classificato con R.D. 17.02.1910 al n.510 (Sira)
- Fosso Della Pilara; o Fosso Bresciano classificato con R.D. 17.02.1910 al n.105 (Sira)

Le presenze archeologiche risultano elencate e localizzate nella tavola R7 "Vincoli esistenti nel territorio comunale e le emergenze geologiche.

INDIRIZZO PROGETTUALE

Il vigente P.R.G. del Comune di Genzano di Roma venne adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 141 del 27.07.1970 ed approvato con Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 6911 del 28.11.1972.

La presente Variante Generale, adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 11.11.1997, segue gli indirizzi programmatici definiti con specifica delibera del Consiglio Comunale n.103 del 23.11.1993, indirizzi che sono riconducibili alle seguenti tematiche principali come evidenziato nella relazione dai progettisti:

- Salvaguardia positiva del territorio agricolo;
- Riqualficazione del tessuto urbano esistente;
- Qualificazione degli spazi verdi;
- Fattibilità degli interventi previsti.



La Variante, nell'ottica dell'appartenenza di Genzano all'area dei Castelli e contemporaneamente a quella metropolitana di Roma, al fine pertanto di perseguire il mantenimento ed il miglioramento della qualità della vita, interviene sulla qualità dell'habitat.

Con il Piano vengono definiti "interventi progettati" mirati che, individuando ambiti territoriali strategici, assumono il carattere di riqualficazione, valorizzazione e recupero dell'insediamento urbano nel suo complesso, sia nell'ambito del centro storico, che nell'ambito della città consolidata, come nelle zone di espansione, che tra l'altro risultano di limitata estensione.

Vengono interessate dal Piano sia le zone edificate che le zone agricole registrando, inoltre, anche tutti i processi di edificazione ed attuazione del vecchio strumento urbanistico del 1972, adeguandone anche in qualche caso la normativa.



A tal proposito, infatti, vengono incluse nella zona "A", centro storico, edifici e zone a suo tempo definite "B", zone di completamento, che rivestono un qualche valore storico.

SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Per quanto riguarda la maglia infrastrutturale, il Piano in esame non prevede interventi sostanziali, ma soltanto riaggiustamenti della viabilità esistente al fine di una riqualificazione del sistema urbano.

Viene, altresì, recepita la previsione della variante dell'Appia, definita "Appia Bis", secondo il progetto regionale tuttora in corso di approvazione definitiva, proponendo nel Piano, in luogo di un più impattante svincolo con cavalcavia e rampe sopraelevate, uno svincolo con una rotatoria a raso.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Come specificato nella relazione generale, i parametri che hanno determinato il dimensionamento del Piano riguardano essenzialmente l'andamento demografico e la densità abitativa, intesa come superficie lorda abitativa attribuita ad ogni abitante insediato o da insediare.

Il PRG del 1972 era dimensionato sulla previsione, per i successivi 20 anni, di una popolazione complessiva di 25.000 abitanti, attribuendo, come riportato dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, ad ogni abitante una cubatura media pari ad 80 mc (25 mq).

La popolazione effettiva alla data del censimento del 1991, risultava, contrariamente alle previsioni pari a 20.570 abitanti, mentre alla data del 31.12.1996, come desunto dall'anagrafe, la popolazione risultava pari a 22.043 abitanti.

Considerate sia le entità volumetriche residenziali realizzate che quelle previste in progetto, sia per il completamento che per le nuove edificazioni, la variante prevede il raggiungimento nell'anno 2.011 di una popolazione pari a n. 25.000 abitanti, attribuendo una cubatura media residenziale per abitante sempre pari ad 80 mc., pur avendo riscontrato, con riferimento all'edificazione esistente, un rapporto superiore pari a circa 120/ 140 mc/abitante che giustifica il minor numero di abitanti esistenti rispetto alle previsioni.

L'incremento previsto di 2.364 abitanti risulta pari a circa il 14-15% della popolazione attuale, in relazione ad una cubatura complessiva da realizzare definita pari a circa mc 236.411 come si riscontra dalla riportata tabella:

Zone di PRG	Cubatura esistente	Cubatura di progetto	Incremento cubature	Incremento abitanti
Zona B10 (Rn)	102.575	216.462	113.887	1.138
B7 (Run)	49.170	72.770	23.600	236
ZONA C (Sn)		98.924	98.924	989
TOTALE			236.411	2.364



STANDARD URBANISTICI

Partendo da uno stato di fatto in cui si è riscontrata una carenza di aree destinate a *Servizi di interesse comune e per l'edilizia scolastica*, pur risultando positivo, (pari a 18,54 mq/Ab), il bilancio complessivo degli standard, la variante prevede una dotazione di aree pari a mq/Ab 28,20 – superiore pertanto al minimo di 18 mq/ab. previsto dall'art. 3 del D.M. 2 art. 68;

Le superfici ed i rapporti risultano ripartiti come di seguito indicato:

- Aree a Verde Pubblico: Ha 42,81 pari a 17,12 mq/ab > 9,00 mq/ab di norma;
- Aree per Servizi Collettivi: Ha 5,05 pari a 2,02 mq/ab > 2,00 mq/ab di norma;
- Aree per Istruzione: Ha 11,27 pari a 4,51 mq/ab > 4,50 mq/ab di norma;
- Aree per Parcheggi: Ha 11,36 pari a 4,54 mq/ab > 2,50 mq/ab di norma.

ZONIZZAZIONE

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone:

1) ZONA "A" – CENTRO STORICO – ART. 30

Rispetto al PRG del 1972, è previsto l'ampliamento dell'originario perimetro con inclusione delle ex zone B e dei viali delle onnate storiche, allo scopo di poter intervenire con provvedimenti di riqualificazione di un'area di tutela più vasta che, ricomprendendo e ricongiungendo le diverse zone "alte" e "basse" dell'edificato storico, consentano la formazione di un quartiere omogeneo, completo di servizi atti a far assumere al Centro Storico la qualità di centro vitale di Genzano.

Per l'articolazione degli interventi la zona "A" viene normata individuando e classificando sia i vari edifici che le aree ed i complessi edilizi in cui si potranno eseguire, con attuazione diretta, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia parziale e totale, di risanamento conservativo.

Nella zona "A" sono stati inoltre individuati, con apposita perimetrazione due ambiti (Piazza Dante Alighicri e Piazza Cesarini) in cui si è ritenuto necessario l'intervento di riqualificazione funzionale e spaziale anche a livello di dettaglio architettonico, soggetto a P.P., da elaborarsi anche a seguito di appositi concorsi pubblici di progettazione, secondo requisiti ed obiettivi descritti in modo specifico per ciascuno dei due ambiti.

2) ZONE "B" – AREE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO – ART. 31

Per l'articolazione degli interventi le zone "B" sono distinte in:

- Sottozona B1 - Aree edificate sature;





- *Sottozona B2* - *Aree edificate con prevalenza di parco verdi di pregio.*

In tali zone non sono consentiti interventi di nuova edificazione. E' ammessa la demolizione e ricostruzione a parità di superficie, volume, altezza, rapporto di copertura, distacchi.

- *Sottozona B3, B4, B5, B6* - *Aree di completamento*

E' prevista oltre la demolizione e la ricostruzione, nel caso di edifici esistenti, la nuova costruzione per le aree libere secondo indici di fabbricabilità variabili da 3,00 mc/mq a 0,4mc/mq.

- *Sottozona B7 (RU n) - Art.38 - Aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia*

Individua tre aree edificate che presentano caratteri di un insediamento esistente di forte disomogeneità e per le quali è prevista la ristrutturazione edilizia e urbanistica, con demolizione e ricostruzione con incremento del 60% della cubatura esistente.

Gli interventi dovranno essere attuati in base ad un "progetto unitario", ricondotto dal questo Ufficio a Piano Particolareggiato, come evidenziato nei successivi considerata, inteso dai progettisti come strumento diretto condizionato alle prescrizioni specificatamente indicate per ciascuna delle tre aree individuate. In assenza del P.P. è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree sono le seguenti:

RU1 - Via de Gasperi

RU2 - Via Silvestri

RU3 - Via Emilia Romagna

- *Sottozona B8.* - *Aree di completamento secondo progetto conforme a P.P. approvato*

- *Sottozona B9,* - *Aree di completamento con progetto unitario*

Individua sostanzialmente le aree di intervento all'interno del comprensorio di Monte Cagnoletto, in particolare per la zona EST, che presenta una situazione orografica movimentata con numerose e brusche scarpate che non hanno consentito nel tempo di attuare le previsioni dell'originario piano di lottizzazione.

La variante prevede interventi per comparti definiti ed individuati appunto come zone B9, che si innestano su una progettata rete stradale capace di "strutturare l'urbanizzazione e di trovare una integrazione tra tessuto edilizio preesistente e quello nuovo".

Nel parere reso dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile ai sensi dell'art.13 della L. 64/74, viene evidenziata un'area di terza classe dove non è consentita l'edificazione.





- *Sottozona B10 - (Rn) - Art. 41 - Aree di riqualificazione urbana -*
Individua quattro ambiti di parti urbane in posizione significativa, spesso coincidenti con punti di ingresso delle città, urbanisticamente incoerenti, irrisolte o compromesse da insediamenti frammentari.

Tali ambiti di intervento sono:

- R1 - Via Romana
- R2 - Via Cadore
- R3 - Piazza Cina
- R4 - Via della Selva



Gli interventi si attuano, - così come precisato nelle N.T.A. all'art. 3.2b, secondo uno specifico strumento urbanistico "diretto condizionato", denominato: "Arca progetto di riqualificazione urbana".

L'attuazione denominata "diretta" prevede l'approvazione da parte della Giunta Comunale, in luogo del Consiglio Comunale, di un "progetto unitario" condizionato al rispetto dei principi insediativi definiti da specifiche schede norma, riferite alle varie aree di riqualificazione (Rn), in cui risulta definito anche un disegno urbanistico ed edilizio, disegno che viene ripotato nelle tavole di zonizzazione del PRG.

In tali schede norma sono riportati:

- I dati urbanistici complessivi in cui le varie superfici di zona sono espresse in valore percentuale della superficie di intervento;
- Prescrizioni di carattere generale;
- Tavole e relative tabelle della zonizzazione generale;
- Tavole e relative tabelle della zonizzazione delle superfici private.

La normativa prescrive che, qualora gli interventi non vengano attuati in conformità al disegno prefigurato nella zonizzazione, si debba fare ricorso ad un Piano Particolareggiato che comunque rispetti i tracciati stradali e le indicazioni di carattere generale contenute in ciascuna scheda norma, considerate condizioni imprescindibili del progetto.

3) *ZONE "C" - AREE DI SVILUPPO - ART. 42*

Sono comprese in questa zona le aree di sviluppo dell'edificazione suddivise in due sottozone:

- *Sottozona C1* - *Aree di nuova edificazione secondo lo strumento attuativo approvato in quanto aree incluse nel vecchio Piano del 1972*
- *Sottozona C2* - *Aree Progetto "addizioni verdi"*

Tali zone C2 rappresentano le nuove quote di sviluppo urbano, e sono localizzate prevalentemente ai margini del centro consolidato ed in fregio alla struttura viaria esistente. In esse l'intervento è definito attraverso comparti unitari convenzionati che prevedono la cessione gratuita delle aree destinate ai



servizi pubblici per consentire la realizzazione dell'edificato, sia residenziale che dei servizi privati.

L'obiettivo delle zone di sviluppo del Piano, come dichiarato dal progettista, è quello di realizzare una cintura di contenimento e ricucitura dell'edificato attraverso la realizzazione di ampi spazi a verde attrezzato pubblico che formino un filtro tra le zone agricole e quelle urbane.

In tali zone di verde pubblico risultano ricadere aree da destinare ad "orto urbano" secondo le tradizioni locali.

Le aree progetto "C2" previste nel Piano sono:

S1 - San Carlino

S2 - Via dell'Aspro

S3 - Via Terracini

L'attuazione, anche per tali zone, come per le zone B7 (RU n) e B10 (R n), è condizionata alla formazione di un piano, denominato "Aree progetto", da redigere nel rispetto dei principi insediativi definiti da specifiche schede norma, riferite alle varie aree di intervento, la cui approvazione è prevista da parte della Giunta, in luogo del Consiglio comunale, qualora il progetto del piano venga redatto in conformità al disegno prefigurato.

Nelle tavole di progetto della zonizzazione del PRG sono state riportate le proposte progettuali che definiscono sia la collocazione dei vari fabbricati che le aree pubbliche e private.

Le aree risultano interessate da vincolo paesaggistico.

4) ZONE "D" - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Individua distintamente con specifiche sottozone le aree esistenti e di nuovo impianto destinate alle varie attività produttive.

- Sottozone D1 - Aree artigianali e produttive esistenti

- Sottozone D2 - " " " di nuovo impianto

Individuano le aree oggetto del P.I.P. approvato nel 1982 (D1) e le aree di ampliamento, della estensione di circa 4,5 Ha, ubicate verso valle in adiacenza alla variante Appia bis da cui è previsto uno svincolo di collegamento.

Tale zona risulta necessaria per consentire anche il trasferimento di attività ricadenti nel centro urbano e pertanto non compatibili con la funzione residenziale.

- Sottozone D3 - Aree artigianali di riordino per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli esistenti

Vengono individuate tre aree diversamente ubicate nel territorio agricolo su cui insistono attività legate alla vinificazione (Cooperativa viticoltori "La Selva" e "Cantine San Tommaso") ed alla pianificazione (Coop. "Genzanese").





Tali attività vengono svolte in manufatti già esistenti, dotati di concessione edilizia in base alla normativa prevista dal PRG del 1972 per le zone agricole o abusivamente ampliate e presumibilmente condonate.

L'attuale normativa consente ristrutturazioni, ampliamenti con demolizione e ricostruzione (zona D3 Coop. "Genzanese") pari al 50% della superficie esistente.

Non risulta una quantificazione dell'esistente riferita sia alle superfici territoriali che alle superfici e cubature dei fabbricati.

Le aree risultano interessate da vincolo paesaggistico.

- *Sottozona D4* - *Aree terziarie e commerciali esistenti di media e grande dimensione*

Individua aree nell'ambito del centro urbano oltre ad una vasta area in prossimità di Monte Cagnoletto.

La norma., molto genericamente, consente ampliamenti per adeguamenti funzionali, senza definire indici e parametri urbanistici.

L'area è stata destinata dal PRG del 1972 a zona agricola ed è interessata da vincoli paesaggistici.

- *Sottozona D5* - *Aree terziarie e commerciali di completamento e/o ristrutturazione*

Sono comprese in questa sottozona le aree per attività terziarie e commerciali previste nel PRG del 1972 ed un'area localizzata lungo la via Appia, nel territorio extraurbano agricolo, occupata dalla Soc. CEDIR.

La normativa prevede interventi di demolizione e ricostruzione, ristrutturazione ed ampliamento nell'ambito di un indice fondiario pari a 1,5 mc/mq.

Non risulta una quantificazione dell'esistente riferita sia alle superfici territoriali che alle superfici e cubature dei fabbricati.

L'area della Soc. CEDIR. risulta interessata da vincolo paesaggistico.

- *Sottozona D6* - *Zone per attività ricettive, culturali, ricreative e per il tempo libero esistenti*

La normativa consente la manutenzione ordinaria e straordinaria su fabbricati esistenti, ed in particolare per gli alberghi, un incremento di volume per riqualificazioni funzionali, contenuto nel 20%.

Non sono ammessi nuovi insediamenti alberghieri per le zone D6 all'interno del centro storico.

- *Sottozona D7* - *Aree per attività ricettive, culturali ricreative e per il tempo libero di nuovo insediamento*

Le nuove costruzioni, soggette alla redazione di un "piano di utilizzo" dovranno rispettare un indice fondiario di utilizzazione pari a 0,50 mq/mq, con un indice integrativo di 0,30 mq/mq, per la realizzazione di attrezzature sportive e la ricreazione al servizio dei clienti. nel solo caso di realizzazione di strutture alberghiere sull'area di pertinenza non edificata.

Risultano localizzate due sottozone di vasta estensione lungo la viabilità principale ed in particolare in prossimità del previsto svincolo dell'Appia bis.





Non risulta una quantificazione dell'esistente riferita sia alle superfici territoriali che alle superfici e cubature dei fabbricati.

Le aree, originariamente ricadenti nella zonizzazione del PRG del 1972 a zona agricola, risultano interessate da vincolo paesaggistico.

- *Sottozona D8* - *Erogatori di carburante esistenti*
 Individua le aree interne ed esterne al centro urbano in cui risultano collocati impianti di distribuzione carburante.
 La normativa genericamente consente l'adeguamento delle strutture esistenti, ammette la manutenzione ordinaria e straordinaria, consente una superficie utile di massima copertura realizzabile globalmente non superiore a mq 300, con un rapporto di copertura pari ad 1/10.
 L'uso ammesso consente anche attività commerciali con esclusione della rivendita di automezzi.

5) *ZONE "E" - ZONE AGRICOLE*

Il territorio viene suddiviso in 4 sottozone in relazione al richiamato obiettivo sulla salvaguardia positiva del territorio agricolo.

- *Sottozona E1* - *Particolare interesse paesistico ed ambientale;*
- *Sottozona E2* - *Di particolare interesse da salvaguardare;*
- *Sottozona E3* - *Produttiva agricola;*
- *Sottozona E4* - *Agricola di pianura.*

Non si ritiene necessario riportare e descrivere le rispettive normative di ogni singola sottozona in quanto le stesse prevedono destinazioni ed usi diversi da quello agricolo quali attività sportive e ricreative, nonché parametri urbanistici non conformi alla normativa della L.R. 38/85 e pertanto dovranno essere riscritte come si dirà nei considerata della presente istruttoria.

6) *ZONE "F" - ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE*

Comprendono tutte le aree pubbliche prcoordinate all'acquisizione da parte dell'Amministrazione comunale ed Enti competenti, destinate a spazi per attrezzature e servizi di interesse generale , con ambito di utenza comunale e sovracomunale secondo le diverse sottozone di seguito elencate:

- *Sottozona F1* - *Parchi urbani territoriali;*
- *Sottozona F2* - *Istruzione superiore;*
- *Sottozona F3* - *Servizi ospedalieri;*
- *Sottozona F5* - *Servizi tecnologici e cimiteriali;*
- *Sottozona F6* - *Aree destinate alla viabilità;*
- *Sottozona F7* - *Aree miste di completamento.*





7) ZONA "G" AREE PER SERVIZI

Sono aree destinate al rispetto degli standard urbanistici previsti dal D.M. 1442/68 collocati in connessione con le zone edificate, così di seguito suddivise per sottozone:

- | | |
|----------------|--|
| - Sottozona G1 | - Istruzione; |
| - Sottozona G2 | - Attrezzature civili di interesse comune; |
| - Sottozona G3 | - Verde pubblico; |
| - Sottozona G4 | - Verde di arredo; |
| - Sottozona G5 | - Parcheggi; |
| - Sottozona G6 | - Attrezzature religiose; |
| - Sottozona G7 | - Aree di rispetto. |



8) ZONE "II" - AREE PRIVATE DESTINATE A VERDE, VERDE ATTREZZATO E DI PERTINENZA

Sono comprese in queste zone aree private ricadenti sia nel centro urbano che nel territorio agricolo destinate a verde di pertinenza delle residenze e verde attrezzato per impianti sportivi e ricreativi di uso pubblico suddiviso secondo le seguenti sottozone:

- | | |
|----------------|--|
| - Sottozona H1 | - Verde privato di particolare pregio naturalistico e paesaggistico; |
| - Sottozona H2 | - Verde privato attrezzato di uso pubblico esistente nell'ambito urbano; |
| - Sottozona H3 | - Verde privato attrezzato di uso pubblico esistente in area agricola vincolata. |

CONSIDERATO

Il Piano, pur risultando correttamente redatto nel suo complesso nel rispetto della L. 1150 del 17.08.1942 e successive modifiche ed integrazioni, presenta carenze in ordine ad alcune previsioni zonizzative e normative per cui necessita di alcune specifiche modifiche apportate ai sensi dell'art. 3 della L. 765 del 06.08.1967.

Tali modifiche che non comportano innovazioni tali da mutare le caratteristiche essenziali del PRG in esame ed i relativi criteri di impostazione, essendo volte a garantire una maggiore salvaguardia del territorio e compatibilità con la normativa vigente, vengono di seguito riportate.

MODIFICA ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Preso atto che i progettisti del Piano hanno introdotto denominazioni e procedure non codificate dalla letteratura urbanistica, denominazioni che individuano strumenti di



attuazione del PRG, il Comitato ha ritenuto di lasciare invariate tali diverse denominazioni, al fine di non dover riscrivere e modificare la normativa nei vari punti in cui tali denominazioni vengono riportate, attribuendo alle stesse il riferimento ai Piani Attuativi di cui alla L. 1150/42.

TITOLO I - Capitolo II – Attuazione del PRG

Art. 3.2 L'intero articolato deve essere stralciato e sostituito come segue:

"Art. 3.2 Strumenti attuativi previsti nel PRG

Gli strumenti urbanistici previsti nel PRG sono:

- a) area progetto "addizioni verdi" (Sn) per sottozona C2
- b) area progetto di riqualificazione urbana (R n) per sottozona B10
- c) progetto unitario per arce di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (RU n) per sottozona B7
- d) piani di utilizzo per sottozona A6a, A6b, A6d"

Gli articoli 3.2.a, 3.2.b, 3.2.c, 3.3.a, debbono essere interamente stralciati e sostituiti con il seguente articolo 3.2.1 così formulato:

"Gli interventi ricadenti nelle arce perimetrate che individuano negli elaborati del PRG gli ambiti soggetti ai piani attuativi elencati nel precedente art. 3.2, si attuano nei modi e nelle forme previste dalla vigente normativa urbanistica, provvedendo alla redazione di Piani attuativi, definiti dall'art. 3.1., da approvarsi da parte del Consiglio comunale."

Art. 3.3

Stralciare il punto "a) piano di utilizzo", in quanto inserito nell'elenco di cui all'art. 3.2.

Art. 3.3.c Autorizzazioni

Stralciare l'intero articolo e sostituirlo riportando la normativa prevista dal nuovo Testo Unico per l'Edilizia.

Art.7 Monetizzazione

Aggiungere all'articolato il seguente comma 4:" Al fine del rispetto degli standard urbanistici il Responsabile dell'Ufficio Tecnico dovrà prioritariamente riscontrare che le superfici delle aree dei servizi pubblici oggetto di monetizzazione, possano essere reperite in analoghe aree a servizi, quanto piu' prossime funzionalmente all'intervento, che siano o possano rientrare nella disponibilità del Comune, comunque atte ad assorbire il carico urbanistico richiesto dall'intervento edilizio".

Art. 8.1

Aggiungere al comma 2, alla fine del periodo "...previa verifica del rispetto degli standard riferiti all'esistente ed alle nuove edificazioni".

Al comma 3, IV° rigo, dopo la dizione "...realizzato" inserire la parola "interrato", stralciando l'articolato fino alla conclusione del periodo, non potendo essere prevista la realizzazione senza alcuna norma di fabbricati esterni destinati a garage.

Stralciare l'intero comma 4, dovendo essere i garage interrati, come prescritto al comma 3.





Al comma 7, aggiungere alla fine del periodo "... se interrati".



TITOLO II - Capitolo I - Vincoli

Art. 10

Al comma 4, II rigo, stralciare dalla parola "...straordinaria..." l'intero articolato fino alla fine del periodo.

Al comma 5, al III rigo, dopo la parola "...edificio" inserire "al di fuori della fascia di rispetto stradale. L'incremento previsto del 20% dovrà essere ridotto al 15% in conformità a quanto prescritto dalla L.R. 38/99".

Al comma VI - cimiteri: stralciare "...ml 50 dal limite dell'area cimiteriale" e sostituire con "in conformità alle prescrizioni di cui alla Legge n. 138 del 17.10.1957 e del DPR n. 285/90".

Art. 12.a - Prescrizioni Dipartimento Ambiente e Protezione Civile

A seguito del parere espresso ai sensi della L. 64/74, dal Dipartimento Ambiente e Protezione civile, vengono introdotte le seguenti prescrizioni:

(...)

Siano delimitate le aree di salvaguardia di tutte le captazioni ad uso acqua potabile (presso l'Orto Botanico, area 167 "La Villa", località Palaggi, lottizzazione Colli Cicerone e altre) secondo quanto previsto dalla DGR 5817/99 e nei tempi previsti dalla medesima delibera;

In attesa della delimitazione di cui al punto precedente, siano comunque rispettate all'interno dei 200 metri di raggio dalle captazioni le norme transitorie previste dalla DGR 5817/99;

Devono essere rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione geologica allegata al progetto ed in modo particolare le prescrizioni riguardanti le aree definite VI, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8;

Devono essere rispettate tutte le indicazioni riportate nella relazione allegata finalizzate al recupero e prevenzione dell'inquinamento delle falde in modo particolare le prescrizioni riguardanti le aree definite VI, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8;

Per tutto il territorio comunale non è consentito edificare nelle aree identificate di terza classe di rischio della carta di zonazione sismica;

Per tutto il territorio comunale nelle aree di seconda classe riportate nella carta di zonazione sismica, presenti lungo i fossi, non è consentito edificare;

Nelle restanti aree classificate di seconda classe, devono essere rispettate le distanze dalle pareti verticali e le prescrizioni previste dalle circolari regionali dell'Ass.to LL.PP. n. 3317 del 29.10.1980 e n. 769 del 23.11.1982;

Ogni intervento dovrà essere preceduto da verifiche dirette sulla eventuale presenza di cavità sotterranee;

Per l'area di Monte Cagnoletto (Tavola P4e del progetto e tavola V6 "zonazione"), non è consentito edificare nelle aree identificate di terza classe di rischio; devono essere rispettate le distanze dalle pareti verticali secondo quanto previsto dalle circolari regionali dell'Ass.to LL.PP. n. 3317 del 29.10.1980 e n. 769 del 23.11.1982; deve essere ripristinato il reticolo idrografico attualmente completamente alterato nelle zone di impluvio C1, B2 e D7; deve essere verificata la stabilità dei versanti



laddove le nuove edificazioni non abbiano rispettato le distanze di sicurezza previste dalle circolari sopra citate; siano previsti opportuni interventi per le costruzioni esistenti e ricadenti in aree di incerta stabilità;

Per l'area denominata Casalaccio (area V7) devono essere rispettate le distanze di sicurezza dal fosso di S. Gemaio;

Ogni singolo intervento in tutto il territorio comunale, deve tenere in considerazione l'assetto geomorfologico del sito e deve essere preceduto anche in fase progettuale da indagini geologiche e geognostiche atte a definire la stratigrafia del sito, le caratteristiche idrogeologiche e la profondità della falda, le caratteristiche geomeccaniche dei terreni e la capacità portante degli stessi, la stabilità dei pendii, la risposta sismica dei terreni di fondazione, la presenza di variazioni laterali nella distribuzione dei materiali di base;

Gli sbancamenti e i movimenti di terra dovranno essere ridotti al necessario evitando ricarichi non protetti e di alto spessore prevedendo altresì l'asportazione preventiva dei terreni vegetali nei tratti sottoposti sia a sbancamento che a ricarica e che dovranno essere successivamente reimpiegati per la naturalizzazione dell'intervento;

Dovranno essere necessariamente rispettate le linee di deflusso superficiale delle acque, prevedendo la riattivazione delle stesse in caso di intercettazione nel corso dei lavori ed evitando ogni intervento di tombamento e/o riduzione dell'alveo, così come dovranno essere opportunamente drenate e regolamentate eventuali venute d'acqua messe a giorno dai lavori;

Le aree siano dotate di idonei sistemi di smaltimento delle acque opportunamente dimensionati secondo le superfici impermeabili da realizzare e le condizioni pluviometriche del luogo ed opportunamente collegate con i sistemi idraulici presenti al fine di evitare ogni fenomeno di erosione e/o alluvionamento;

Le fondazioni delle opere d'arte dovranno interessare terreni integri e non alterati e dovranno poggiare su un unico tipo di terreno evitando i contatti e le variazioni laterali di terreni aventi comportamento geomeccanico e sismico differenziato;

Siano messe a dimora nuove alberature in numero non inferiore a quelle eventualmente abbattute durante i lavori.

La progettazione e la realizzazione di qualsiasi opera dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme tecniche vigenti in materia di costruzioni in zone sismiche ed in particolare:

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



- *Circ. Min. LL.PP. del 10.04.1997 n. 64 riguardante le Istruzioni alle Norme Tecniche di cui al D.M. 16.01.1996.*

(...)

Art. 12.b – Aree di Demanio e Private gravate da usi civici

(...)

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

- le terre assegnate, in liquidazione di diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio del Comune o di una Frazione anche se imputate alla totalità dei suddetti Enti;*
- le terre possedute da Comuni o Frazioni soggette all'esercizio degli usi civici e comunque oggetto di dominio collettivo delle popolazioni;*
- le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agricole comunque nominate;*
- le terre pervenute agli Enti medesimi di cui alle precedenti lettere a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione regolata dalla legge 10.06.1927 n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 1766/27;*
- le terre pervenute agli Enti medesimi da operazioni e provvedimenti di liquidazione o estinzione di usi civici comunque avvenute;*
- le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale per i quali non sia intervenuta la liquidazione ai sensi della citata legge 1766/27.*

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

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

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

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

Per i terreni, invece, di natura privata gravati da diritti civici, le norme contenute nel presente piano, qualora la previsione urbanistica di carattere edificatorio si rende necessaria, poiché legata d un ordinato sviluppo urbanistico del territorio, si applicano





ad avvenuta liquidazione degli usi civici in conformità delle disposizioni di cui all'art. 7 della Legge n. 1766 del 16.06.1927, ovvero art. 4 della Legge regionale n. 1 del 03.01.1986.

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

(...)



TITOLO III – Capitolo II – Definizione standard degli usi

Per tutti gli usi ad esclusione del U1- residenziale, deve essere stralciata la normativa che definisce la superficie a parcheggio riferita a 100 mq di Su di ogni destinazione con la seguente normativa: "in conformità a quanto prescritto dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968", in quanto i rapporti previsti non risultano rispondenti alla normativa vigente.

Dalla destinazione d'uso U1 - residenziale stralciare l'intero secondo capoverso che prevede abitazioni collettive quali collegi, convitti, etc. e relativi servizi, da inserire nella destinazione U2 - Attività ricettive.

U17 – Attività produttive

Inserire al II rigo, dopo la parola "...di vendita" la dizione "dei generi della propria attività produttiva", non potendo essere svolta attività commerciale nelle aree artigianali e industriali.

U18 – Orti per il tempo libero

Stralciare l'intero articolato con esclusione del primo capoverso da integrare con la dizione "...sarà compito dell'A.C. individuare con appositi atti amministrativi le modalità per l'assegnazione e l'uso di tali orti.", in quanto la normativa prevista non risulta avere carattere urbanistico.

U19 – Usi agricoli

Stralciare nell'articolato dalla parola "...terra" alla fine del periodo, non potendo essere consentite in zona agricola attività artigianali e di vendita.

U20 – Attività compatibili con l'agricoltura

Stralciare l'intero periodo ad esclusione della previsione delle strutture agrituristiche e maneggi, non potendo essere previste in zona agricola attività sportive e ricreative.

U25 – Attività di servizio e distribuzione di carburanti

Modificare il rapporto di copertura previsto da 1/10 a 2,5/10, a seguito dell'accoglimento da parte dell'A.C. di una specifica osservazione, in quanto l'Ufficio



ritiene opportuno estendere la norma a tutte le attività analoghe esistente nel territorio comunale. In sede di rilascio delle prescritte autorizzazioni il Responsabile dell'Ufficio Tecnico dovrà verificare la compatibilità degli interventi con la normativa di cui alla L.R. n.8 del 2.04.2001 e delle successive modifiche ed integrazioni intervenute.



MODIFICHE ALLA ZONIZZAZIONE

Zona A

L'Ufficio condivide la scelta operata di ampliamento della Zona A, nonché la prevista disciplina particolareggiata di dettaglio, con categorie di intervento ricavate sulla base di attente e documentate analisi storiche, ambientali, tipologiche, riportate in apposite tavole di piano, che consentono di definire per ogni manufatto le diverse possibilità e modalità di intervento diretto, con ciò escludendo il ricorso ad ulteriori strumenti urbanistici di piano particolareggiato attuativo.

Le modifiche da apportare alle NTA risultano le seguenti:

Categoria di intervento A2

Art. 22, comma 5

Tale comma va integralmente stralciato non potendo essere ammessa l'autorizzazione dei sottotetti ai fini abitativi, consentendo altresì la possibilità di abbassare l'imposta dell'ultimo solaio, per ottenere un'altezza media di ml 2,70, in quanto l'incremento volumetrico conseguente non risulta determinato, venendo tra l'altro a sanare interventi abusivamente realizzati.

Categoria A4

Art. 24, comma 3

L'ultimo capoverso si deve intendere modificato così come di seguito riportato:

"Il distacco minimo tra edifici non può essere inferiore a ml 5,00, nel solo caso di pareti e di edifici fronteggianti privi di finestrate; qualora anche una sola delle pareti sia finestrata, in conformità a quanto prescritto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968, la distanza minima assoluta dovrà essere pari a ml 10,00, e comunque ammessa la costruzione in aderenza previo accordo tra i confinanti"

Categoria A6/a – Istituto Salesiano “San Giovanni Evangelista”

Art. 26.1.

Al comma 2, eliminare la previsione di ampliamento (Amp) ed i conseguenti indici F1, H, RC, sia al fine di rispettare i caratteri tipologici ed architettonici degli edifici originari, come in premessa dell'articolato riportato, sia in quanto non risulta la



consistenza delle volumetrie esistenti e della superficie fondiaria a cui applicare gli indici urbanistici previsti per l'ampliamento stesso.

L'ultimo capoverso si deve intendere modificato come di seguito:

"All'interno dell'area di proprietà dovranno essere garantiti gli standard per parcheggi, anche interrati, previsti dall'art. 5 del D.M. 02.04.1968".



Categoria A7 - Sistema delle olmate storiche

Art. 27

Si prescrive l'eliminazione dell'ultimo capoverso del comma 2 che recita:

"...in tal senso sono esclusi interventi diversi da quelli specificati nei punti successivi e comunque volti, anche in minima parte alla modifica di singole parti ...", nonché conseguentemente l'intero comma 3 ed il comma 4, in quanto dettano prescrizioni e definiscono gli interventi da eseguire con una normativa di dettaglio troppo vincolante che si ritiene non attenga ad aspetti urbanistici.

Nello specifico risulterebbe tra l'altro l'avvenuta approvazione ed esecuzione di interventi pubblici diversamente eseguiti in base a progetti che non trovano riscontro negli schemi proposti e riportati nella suddetta normativa.

Ambiti di riqualificazione unitaria

Art. 30

Il Comitato, ritiene opportuno al fine di non rendere cogenti e quindi obbligatori gli interventi così come riportati e puntualmente specificati ed elencati, di integrare la normativa inserendo nell'articolo il comma 4/bis che recita:

"Tali requisiti ed obiettivi si debbono intendere non prescrittivi e potranno essere modificati ed integrati dagli appositi bandi che l'Amministrazione elaborerà per l'espletamento degli incarichi di progettazione, relativi ai due interventi, anche mediante concorsi pubblici".

Zone B

Per quanto riguarda le zone B, le stesse coincidono con le zone effettivamente urbanizzate ed edificate corrispondenti a quanto richiesto dal D.M. 1444/68.

Si ritiene comunque in relazione ad alcune previsioni e normative, di prescrivere le seguenti modifiche ed integrazioni:

Integrare l'Art. 31 con il comma 5.bis che recita:

"Per le costruzioni in aree libere dovrà essere accertata dagli Uffici Comunali la rispondenza alle previsioni dei piani attuativi approvati in cui tali aree ricadono e comunque verificata la disponibilità della relativa cubatura rispetto a precedenti asservimenti a costruzioni già realizzate.

Nelle demolizioni e ricostruzioni e nelle nuove edificazioni e nelle sopraelevazioni, dovranno essere rispettate le distanze tra fabbricati prescritte dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968."



Art. 34, Art.35, Art.36, commi 3, delle zone B3, B4, B6, in cui è prevista la demolizione e ricostruzione dovrà essere eliminata la dizione:

(...) "oppure nel rispetto dei parametri individuati per le nuove edificazioni" (...)

in quanto ciò può comportare una maggiore edificazione rispetto alle cubature demolite e ricostruite.



Sottozona B7 – Aree di ristrutturazione urbanistica ed edilizia

Art. 38 -- (RU n)

Integrare il punto 3.a, sesto rigo, dopo le parole "... progetto unitario.." con "...inteso come Piano attuativo da approvarsi da parte del Consiglio Comunale nel rispetto degli indici di fabbricabilità territoriale derivanti dal rilevamento della consistenza edilizia dell'edificato esistente."

Sottozona B9

Art.40

Il comma 3 dovrà essere eliminato e sostituito come di seguito:"Il piano particolareggiato, a cui sono soggette le aree B9, dovrà rispettare la previsione delle strade così come riportate nelle cartografie di progetto della presente Variante. Dovranno essere inoltre previste e posizionate le aree per servizi pubblici nel rapporto previsto dal DM 2.4.68 , da destinare a verde pubblico e parcheggi ad eventuale integrazione di quelle già individuate . Dovrà essere prevista la realizzazione, a carico dei vari proprietari del comparto che ne usufruiranno, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, comprese le fognature delle acque nere e l'impianto di depurazione, qualora non sia possibile l'allaccio a fognatura del Comune munita di depuratore finale.

Sottozona B10 – Aree di riqualificazione urbana

Art. 41 – (R n)

Per i comparti individuati, in cui è prevista la riqualificazione urbana tramite demolizione e ricostruzione, in quanto coincidenti con zone degradate del tessuto urbano consolidato, si prescrive che le diverse soluzioni progettuali riferite ai quattro ambiti individuati, debbano essere considerate puramente indicative, mentre cogenti saranno le Tabelle "Dati Urbanistici" riferite ai i singoli interventi.

Al punto 4. Sostituire al previsto riferimento all'art.3.2b, il nuovo art. 3.2.1.

Si conferma, come già in precedenza evidenziato, che il P.P., anziché dalla Giunta venga comunque sottoposto all'approvazione del Consiglio comunale, trattandosi di interventi che incidono in misura rilevante nell'ambito del contesto urbano.

Particolare rilievo assume, tra i quattro previsti interventi di riqualificazione, quello sito in Loc. Piazza Cina, che costituisce una delle "porte di accesso" al centro urbano per chi percorre l'Appia.

Sull'area in argomento al momento insistono diversi fabbricati di carattere commerciale e residenziale, con interventi eseguiti dagli LACP, oltre ad una autorimessa comunale.



L'assetto urbanistico complessivo risulta casuale e privo di un qualsiasi disegno urbano, anche in relazione al fatto che alcuni dei citati fabbricati rivestono un carattere di precarietà essendo realizzati con i prefabbricati in elementi metallici con coperture e tamponature in lamiera.

L'intervento, la cui conformità alle norme di tutela viene di seguito esaminata nel lo specifico capitolo, si ritiene, sotto l'aspetto della compatibilità urbanistica, debba essere oggetto di un ridimensionamento della prevista consistenza volumetrica, pari a mc.65.000 circa, che comporta un incremento del 200% della cubatura esistente, anche in considerazione della tipologia delle costruzioni esistenti costituiti da capannoni di tipo, come sopra detto precario.

Si ritiene pertanto opportuno definire un indice di edificabilità territoriale limitato a 1,28 mc/mq pari ad un incremento del 60% della cubatura esistente, incremento analogo alle previsioni degli altri interventi di riqualificazione.

L'altezza massima dei nuovi fabbricati non dovrà superare quella media dei fabbricati esistenti nel comparto.

In sede di definizione del P.P. dovranno essere previste soluzioni di progetto che effettivamente consentano la "conquista di un affaccio pubblico sul lago".



Zone C: Aree di sviluppo

Sottozona C1

Nella sottozona C1 del comprensorio di Monte Cagnoletto, in conformità alle prescrizioni riportate nel parere espresso, ai sensi dell'art.13 della L. 64/74, dal Dipartimento Ambiente della Regione, dovrà essere stralciata l'area individuata nella tav.V6 "zonizzazione" allegata alle carte tematiche dell'indagine geologica del Geologo Crescenzi, in quanto area in edificabile risultando di terza classe di rischio. L'area dovrà pertanto essere ricondotta a zona agricola E.

Sottozone C2

Per quanto riguarda le nuove zone di espansione C2 individuate nel piano con la sigla S1, S2, S3, soggette a piano particolareggiato, si ritiene che venga applicata, anche per queste zone, la prescrizione sopra riportata per i comparti B10, dovendo pertanto ritenersi cogente la tabella contenenti i parametri e l'indice di edificabilità territoriale, mentre dovranno ritenersi indicative le soluzioni progettuali allegate, fermo restando comunque l'approvazione dei piani attuativi da parte del Consiglio comunale.

Si prescrive che all'interno del perimetro dei comparti S1, S2 e S3 sia riportata graficamente nella tav. P4c di progetto, una specifica campitura omogenea che individui la superficie territoriale a cui applicare gli indici urbanistici previsti nella sopra richiamata scheda, eliminando la prevista zonizzazione che riporta la soluzione progettuale proposta e che pertanto non consentirebbe di rendere non vincolanti le stesse soluzioni progettuali proposte per i singoli comparti.

Il Comitato, pur ritenendo le previsioni delle suddette zone di espansione corrette dal punto di vista urbanistico, al fine del rispetto della prescrizione dell'art. 27 bis della L.R. 24/98, preso atto che le aree delle zone di nuova espansione S1, S2, e S3, ricadono



in zona E agricola del vigente PRG e risultano soggette a vincolo paesaggistico, prescrive che le stesse debbano essere ricondotte a zona agricola E con le prescrizioni, le modifiche e le procedure di attuazione riportate di seguito nella verifica di compatibilità con le previsioni del PTP e delle leggi di tutela specifica.



Zone D

Sottozona D3

In tale sottozona, per le attività esistenti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli - l'Amministrazione dovrà produrre, a giustificazione degli indici urbanistici e delle possibilità di ampliamento, specifiche schede che evidenzino la consistenza dell'esistente in termini di volumi e superfici.

Nel caso della "coop. Genzanese" è previsto un ampliamento del 50% del SUL esistente pur nel prescritto mantenimento del IUF (indice di utilizzazione fondiaria) quale rapporto tra la superficie lorda dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.

A tal proposito si ritiene più opportuno che venga definito, in sede di controdeduzioni comunali, un indice di fabbricabilità territoriale in luogo del previsto indice di fabbricabilità fondiaria.

Sottozona D4

Dovrà essere introdotta nella normativa, che genericamente ammette adeguamenti per la realizzazione di strutture di servizio, una specifica norma relativa agli indici urbanistici che definiscano gli interventi di ampliamento.

Sottozona D5

Anche per tale sottozona, che individua aree interessate da edifici esistenti, si prescrive quanto riportato in merito alla verifica della consistenza dell'edificato ed all'utilizzo dell'indice di fabbricabilità territoriale per definire gli interventi da realizzare.

Sottozona D2

Per le aree ricadenti in tale sottozona, che definiscono un ampliamento dell'esistente zona industriale, pur ritenendo corretto ed accettabile la previsione urbanistica, si deve prescrivere la sua ablazione e riconduzione a zona agricola E1 secondo le previsioni del PRG del 1972, in conformità a quanto prescritto dall'art. 27 bis della L.R. 24/98, essendo aree agricole soggette a vincolo paesaggistico.

Tale ablazione e riconduzione a zona E1 dovrà riguardare anche le sottozone D3, D4 e D5, sopra esaminate, interessate dal vincolo paesaggistico con le prescrizioni, le modifiche e le procedure di attuazione riportate di seguito nella verifica di compatibilità con le previsioni del PTP e delle leggi di tutela specifica.



Zone E – Aree agricole

Sottozone E1, E2, E3

L'intero articolato riferito agli artt. 54, 55, 56, 57 si deve ritenere interamente ablatato, in quanto, tra l'altro, prevede la realizzazione di destinazioni d'uso quali impianti sportivi, attività commerciali, etc. non compatibili con la zona agricola e riformulato tenendo in considerazione le normative previste dalla L.R. 38/99 come modificata e integrata dalla successiva L.R. 8/2003.

Zone F7 – Attrezzature di interesse generale

Art. 66 - Aree miste di completamento

Si prescrive che nelle destinazioni d'uso previste vengano eliminate quelle indicate come U2 (alberghi, pensioni), U5 (studi professionali), U9 (sale cinematografiche, sale ritrovo) in quanto non si ritiene rientrino tra quelle compatibili ai fini del rispetto degli standard urbanistici.

Zone H3

Art. 78

Per le aree in cui ricadono impianti sportivi esistenti in zona agricola vincolata e per i quali si prevedono ampliamenti si prescrive la riconduzione a zona agricola e l'ablazione delle norme che consentono la realizzazione o l'ampliamento degli impianti sportivi.

Per le aree, in zona non vincolata, riscontrato che non risultano prodotte documentazioni tecniche a riscontro della consistenza dell'esistente, si prescrive l'ablazione dei parametri urbanistici che prevedono nuove edificazioni, consentendo la sola manutenzione ordinaria e straordinaria dell'esistente.

RISPONDENZA ALLA NORMATIVA DELLA TUTELA PAESAGGISTICA

Per quanto riguarda la compatibilità alle previsioni del PRG con il P.T.P. n. 9, nel cui ambito ricade il Comune di Genzano, si riscontra di massima una conformità con le prescrizioni ed i criteri di salvaguardia adottati dallo stesso P.T.P..

Sottozona B10-R3 (Piazza Cina)

L'area di pertinenza di tale comparto, in cui è previsto un intervento di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione con incrementi volumetrici del 200% della cubatura esistente, risulta in parte ricadere in zona F "nihil edificandi" del PRG del 1972, ed in parte in zona "Verde Pubblico" a seguito del declassamento della prevista zona B2 in



sede di approvazione del Piano del '72, così come prescritto nel D.M. n. 6911 del 28.01.1972.

Le suddette aree del comparto come sopra descritte ricadono inoltre nella fascia di rispetto della profondità di 300 ml dalla linea di battigia delle sponde del lago di Nemi prevista dall'art. 1 lett.a) della legge 431/85.

Si deve però rilevare che nella Tav. E/3 del PTP, Ambito territoriale n.9, la quasi totalità dell'area interessata dall'intervento di riqualificazione previsto nella Variante risulta classificata come: **"Zona 2: Aree edificate sature e di completamento : Comprende sostanzialmente le zone B di cui al D.M. 1444/68 e le loro integrazioni recenti per l'espansione della città.**

In tali zone si applicano le norme di tutela paesaggistica previste dagli strumenti urbanistici attualmente vigenti....."

La conformità dell'intervento previsto deriva dalla congiunta applicazione della normativa dettata per la zona 2 del PTP e dell'art. 27 bis della L.R. 24/98.

Quest'ultimo infatti consente la realizzazione di interventi urbanistici in variante nelle zone già interessate da pianificazione nei piani regolatori vigenti ad esclusione delle zone classificate come zone E di cui al D.M.1444/68 .

L' articolo 27 bis infatti recita: **"Varianti agli strumenti urbanistici - 1. In attesa di specifiche disposizioni del PTPR, nei soli casi in cui le norme del PTP rimandino alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono consentite loro varianti, purchè non attengano alle zone definite dagli strumenti stessi come E ai sensi del DM LL.PP.2.04.1968, pubblicato sulla G.U. del 6.04.1968 n. 97, fatte salve le ulteriori limitazioni o prescrizioni contenute nelle norme dei PTP."**

Per alcune previsioni del PRG si configurano i contrasti di seguito evidenziati:

Previsioni non conformi all'art. 27/bis della L.R. 24 del 06.07.1998 e successive modifiche, che prescrive che, in attesa del P.T.P.R.G., non è consentito apportare varianti alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti per le zone definite dagli stessi strumenti come "E", ai sensi del D.M. LL.PP. 02.04.1968:

- 1) Sottozona C2-S1 - "San Carlino";
- 2) Sottozona C2-S2 - "Via dell'Aspro";
- 3) Sottozona C2-S3 - "Via Terracini";
- 4) Sottozona D2 - Ampliamento area artigianale;
- 5) Sottozona D3 - Diverse aree già parzialmente edificate localizzate in area agricola destinate all'attività per la vinificazione e panificazione;
- 6) Sottozona D4 - Area in loc. Pantano in cui esiste un vincolo forestale su parte dell'area oltre ad un vincolo archeologico per la presenza di un acquedotto;
- 7) Sottozona D5 - Area in adiacenza alla Via Appia, di proprietà della Soc. C.E.D.I.R.;
- 8) Sottozona D7 - Aree ubicate a nord dello svincolo dell'Appia bis, al confine tra l'Appia stessa e le zone definite B5 dal PRG;
- 9) Sottozona B2 - Area destinata a servizi nel comprensorio in loc. Monte Cagnoletto a confine con strade esistenti;





individuata all'esterno dello stesso secondo le previsioni del 1972.

- 10) Sottozona B5 - Area individuata all'interno del comparto S3.;
Area a nord dello svincolo Appia Bis, a confine tra l'edificato previsto come zona D6 dal vecchio Piano del '72 e la viabilità.

Le sottoelencate aree come sopra individuate ricadono nel vigente P.T.P. nelle seguenti Zone:

- 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) in Zona 4 - Zone agricole non compromesse -
- 8) 9) 10) in Zona 7 - Zone compromesse con modesto valore paesistico ed ambientale.

Si prescrive pertanto che tali aree siano ricondotte a zona agricola .

Si deve comunque rilevare che il Comune con propria delibera di Consiglio n. 76 del 10.11.1998, in attuazione all'art. 23 legge 24/98, ha rappresentato all'Area Pianificazione Paesistica di questa Direzione Regionale Territorio ed Urbanistica competente in merito, le proprie osservazioni per la modifica delle previsioni del P.T.P. vigente, al fine del recepimento delle stesse nel P.T.P.R. in corso di redazione.

Si ritiene pertanto, in considerazione della riscontrata adozione della presente Variante Generale al PRG, avvenuta con delibera del C.C. n. 95 del 11.11.1997, e pertanto prima della entrata in vigore della L.R.24/98, che le zone individuate nelle sopra riportate proposte, previste dall'art.23 comma 1 della sopra richiamata legge, potranno essere attuate urbanisticamente solo dopo la valutazione positiva della Giunta Regionale ed il recepimento delle stesse nel PTPR adottato, con la procedura prevista dall'art.36 ter della richiamata L.R.24/98, che prevede il conseguente adeguamento dei PTP vigenti con deliberazione del Consiglio Regionale, così da consentire l'attuazione in tali zone prima dell'approvazione del PTPR.

L'art. 36 ter comma 1 ter recita :” **In attesa dell'approvazione del PTPR ai sensi dell'art. 21, le proposte previste dall'art. 23, comma 1, presentate dai Comuni prima dell'adozione del PTPR da parte della Giunta regionale, valutate positivamente dalla stessa Giunta ed inserite nel PTPR adottato, sono trasmesse al Consiglio regionale che provvede con propria deliberazione, all'adeguamento dei PTP vigenti”.**

Tale procedura consentirebbe, successivamente all'adeguamento con delibera del Consiglio regionale del PTP, l'attuazione degli interventi previsti nel PRG successivamente alla sola adozione del PTPR senza dover attendere il lungo iter della sua approvazione definitiva.

PROCEDURA ART.36 ter L.R. 24/98.

L'Amm.ne comunale con nota in data 05.02.04, acquisita al prot. N. 24903 di questo Dipartimento in data 11.02.2004, ha richiesto l'attivazione della procedura prevista



dall'art. 36 ter della L.R.24/98 per la modifica della specifica normativa prevista dal vigente PTP per alcune aree .

L'art 36 ter recita:

“In attesa dell'approvazione del PTPR ai sensi dell'art. 21, l'approvazione degli strumenti urbanistici generali adottati alla data di entrata in vigore della presente legge, nel caso in cui si riscontrino erronee delimitazioni dei beni e dei territori sottoposti a vincolo o contraddittorietà della specifica normativa del PTP, è deliberata dalla Giunta Regionale, con esclusione delle zone E del DM 1444/68, previa istruttoria effettuata, sulla base di motivate e documentate proposte dei comuni interessati di precisazione del PTP stesso, dalla struttura competente per la pianificazione comunale d'intesa con la struttura regionale competente per la pianificazione paesistica, acquisito il parere reso in seduta plenaria dalla prima sezione del CTCR. La relazione istruttoria deve contenere esplicitamente i riferimenti alla certificazione da parte dell'ente competente dell'errata delimitazione del vincolo o alla contraddittorietà della specifica normativa del PTP.”

In particolare le aree per le quali è richiesta la procedura di cui al comma 1 dell'articolo 36 ter in variante al PRG e non compatibili con la normativa di PTP riguardano tre tipologie di aree così definite e perimetrato negli elaborati grafici trasmessi:

1) aree di margine all'edificato;

a precisazione del PTP 9 si chiede che vengano classificate come “zone 2 - aree edificate saturate o di completamento” in quanto hanno perso le caratteristiche di zona agricola.

La variante al PRG prevede per tali aree: zone di espansione urbanistica C2 “arce progetto addizioni verdi”; zone B5 “aree di completamento”, zone D7 “arce per attività ricettive, culturali ricreative e per il tempo libero di nuovo insediamento”; dette aree sono definite nel PRG vigente sia come zone B di cui al DM 1444/68 sia come zone E .

In particolare le arce riguardano:

C2-S1 San Carlino

C2S-2 via dell'Aspro

C2 S3 via Terracini

D2-ampliamento artigianale

D7 aree ubicate a nord dello svincolo dell'Appia bis, adiacenti alla stessa

B5 area a nord dello svincolo dell'Appia bis

Tali aree sono classificate nel PTP approvato come: “zona 4- zone agricole non compromesse con modesto valore paesistico e ambientale” e “zona 7- zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, non ordinato”, in entrambe la disciplina di tutela rimanda alle previsioni dello strumento urbanistico vigente stabilendo, per le nuove previsioni, specifici parametri edificatori (lotto minimo 20.000 mq e indice di edificabilità di 0,015mc/mq e cubatura massima di 900 mc) da applicare alle sole zone definite agricole dal PRG.





2) aree produttive esistenti;

per tali aree, a precisazione del PTP 9 si chiede la classificazione a "zona 17 - grossi insediamenti produttivi e di servizi esistenti o in corso di realizzazione", sempre prevista dal PTP 9, in quanto hanno perso le caratteristiche di zona agricola stante la presenza di attività produttive artigianali e di vendita cooperativa esistenti.

La Variante al PRG prevede la destinazione come aree D3 relativamente alla cooperativa panificatori, alla cantina sociale la Selva, alla Cantina sociale San Tommaso e come area D5 relativamente all'area occupata dalla CEDIR. Tali attività sono collocate in zone definite dal PRG vigente come zone E del DM 1444/68.

Tali aree sono classificate dal PTP 9 come "zone 4- zone agricole non compromesse con modesto valore paesistico e ambientale" e "zona 7- zone compromesse: aree di insediamento diffuso a bassa densità, non ordinato", ad esclusione della cooperativa di panificatori localizzata in parte in zona 3 di PTP - aree agricole con rilevante valore paesistico e ambientale.

3) aree agricole con scarso valore paesistico;

a precisazione del PTP 9 si chiede la classificazione come "zone 4- zone agricole non compromesse con modesto valore paesistico e ambientale" in quanto non l'area non presenta caratteristica di pregio paesistico su cui insistono attività di trasformazione e valorizzazione dei prodotti agricoli.

Si tratta di una sola area su cui la Variante al PRG prevede una destinazione agricola E del DM 1444/68 che modifica i parametri introdotti dalla classificazione del PTP 9 come "zona 3- aree agricole con rilevante valore paesistico e ambientale". Nel PRG vigente l'area è classificata come zona E.

Sotto l'aspetto urbanistico si ritiene applicabile tale procedura in quanto le aree interessate dalle rettifiche sono aree che non hanno le caratteristiche di zona E agricola così come definita dal DM, risultando allo stato attuale costituite da proprietà frazionate in cui è esistente una edificazione, pertanto, in relazione sia alla riscontrata definitiva trasformazione, sia alla non più attuabile o ipotizzabile destinazione agricola, le stesse aree hanno perso, per l'avvenuta compromissione precedente alla stesura del PTP, le caratteristiche per l'applicazione di norme per una loro tutela specifica dal punto di vista paesaggistico.

In merito all'aspetto paesaggistico si è del parere che possano essere prese in considerazione, ai fini dell'applicazione dell'art. 36 ter della l.r. 24/98, esclusivamente quelle difformità con il PTP approvato relative ad aree urbanizzate già edificate ed adiacenti o limitrofe al tessuto urbano consolidato, per le quali risulta contraddittoria la classificazione di tutela, e che la variante al PRG destina a zone di completamento, sia residenziale che produttivo.

Si esclude altresì dall'applicazione suddetta, sia le aree che la Variante al PRG destina ad espansione (zone C) sia quelle destinate a zone agricole (zone E) con parametri edilizi diversi da quelli indicati dal PTP vigente, come espressamente



indicato nella LR 24/98 art. 36 ter, aree segnalate dall'Amministrazione comunale nel precedente punto "3) aree agricole con scarso valore paesistico".

Pertanto le contraddittorietà che possono essere precisate in sede di approvazione della Variante al PRG riguardano quelle richiamate nei precedenti punti: "1) aree di margine all'edificato" (parte); "2) aree produttive esistenti" (parte); in particolare le zone di completamento residenziale attestate lungo la viabilità principale e a nord dell'Appia Bis, nonché le zone produttive esistenti limitrofe al tessuto urbano consolidato.

In conclusione, ai sensi dell'art. 36 ter della L.R. 24/98 negli allegati stralci planimetrici prodotti dal Comune richiedente, con la rappresentazione delle località per le quali è stata richiesta la procedura di cui all'art. 36 ter risultano evidenziate in colore rosso le aree che rappresentano le parti del P.R.G. adottato meritevoli di approvazione ai fini paesistici, accogliendo limitatamente a tali aree la richiesta di variazione della classificazione del PTP vigente a "zona 2 aree edificate sature o di completamento" in sostituzione delle zone 4 e 7.

OSSERVAZIONI

A seguito della pubblicazione, avvenuta dalla pubblicazione sul FAL della Provincia di Roma, dell'Avviso di Deposito presso la Casa Comunale del Progetto della variante al PRG, dal 09.12.1997 al 09.01.1998, sono state presentate complessivamente 110 osservazioni, di cui n. 86 presentate nei trenta giorni successivi alla data di pubblicazione, come previsto dall'art. 9 della L. 1150/42 e n. 24 fuori dai suddetti termini.

Il comune ha regolarmente esaminato e controdedotto tutte le suddette 110 osservazioni con Delibera del Consiglio Comunale n. 4 del 10.02.2000 adottando i seguenti criteri generali:

Accogliere le osservazioni che, entrate nella filosofia della variante generale al PRG, apportano un contributo migliorativo al piano;

Accogliere tutte quelle osservazioni che hanno reso evidenti degli "errori nella graficizzazione delle tavole" dovuti al modificarsi dello stato di fatto o anche all'avvio di progetti o ancora al completamento di interventi in atto;

Respingere tutte quelle osservazioni che sono in contrasto con i principi fondativi del piano o che rappresentano esclusivi interessi privati.

Il Comitato, prese in esame le osservazioni e le controdeduzioni del Comune, ritiene opportuno adottare le seguenti determinazioni in conformità ai sopra riportati criteri definiti dal Comune stesso:

Osservazioni da respingere n. 63 individuate dai seguenti numeri:

- n. 1 - Atteni Luisa
- n. 3 - Taregiani Assunta
- n. 4 - Stabile Sabatino
- n. 5 - Polenta Luciana
- n. 6 - Paregiani Simonetta, Stabile Giuseppe





- n. 8 - Spallanzani Renato
- n. 9 - Col angeli Tullio
- n. 10- Condominio "Papiro" Rochis Bartolo
- n. 11- Astolfi Ada, Sagristano Raffaele, Sagristano Franco
- n. 12- Paregiani Luigia
- n. 13- Marianecchi Giulia
- n. 14- Silvestri Brina
- n. 15- Iori Enrico
- n. 16- Nigrelli M. Pia, Bassani Margherita, Fioravaneti Roberto
- n. 17- Nigrelli M. Pia, Bassani Margherita, Fioravaneti Roberto
- n. 19- Paggetti Adriano, Cinelli Maria Assunta
- n. 20- Cannone Maria
- n. 22- Scoppoletti Giorgio, Molino Flavia
- n. 23- Coop. Risveglio Edile
- n. 24- Lattanti Archimede
- n. 25- Ordine Ospedaliero San Giovanni di Dio Fatebenefratelli
- n. 26- Catalano Paola
- n. 28- Melandra Fernando
- n. 29- Vannoli Giorgio
- n. 32- Morgani Giacinto
- n. 33- Martinelli Claudio, Zega Quinto, Costantini Ugo
- n. 35- Comitato Cittadino Montecagnoletto
- n. 39- Quartarone M., Giuseppe R., Asti Maddalena, Pedrazzi
- n. 41- Cherubini Ezio
- n. 42- Bernardi Giovanni, Bruno, Dionorio Corrado, Anna
- n. 46- Attemi Mauro
- n. 47- Soc. I.M.F.I.SpA Amm.re Tondi Bruno
- n. 49- Di Paolo Daniele
- n. 51- Corvi Cesare
- n. 52- Marini Marina
- n. 53- Pacchianotti, Monti, Massimi, Piccini, Sentiti
- n. 56- Circolo "Il Riccio" Legambiente
- n. 57- Solimando Angelina
- n. 58- Lorenzetti Vincenzo
- n. 60- De Vescovo Raimondo
- n. 61- Di Serio Alfredo
- n. 63- Palazzi Renata
- n. 64- Scutari Florilena, Suore Ablade di M. Vergine di Fatima
- n. 65- Ercolani Alberto rapp.te sindacale Gestori
- n. 67- Pisani Sergio, Pisani Paola
- n. 68- Spallanzani Renato
- n. 69- Servadio Domenico, Pesoli Rita
- n. 71- Mattozzi M. Beatrice, Pampalone Bruna, Giannini Roberto
- n. 74- Cittadini interessati a "Valletta Verde", Ramazzotti, Bocchini ecc.
- n. 75- Parravicini Stefano
- n. 76- Pansera Elena
- n. 77- Rivelli Emilio
- n. 78- Barbaliscia Camillo





- n. 79 - Marconi Giuseppe
- n. 80 - Iacoangeli Vittorio
- n. 81 - Piccin Daniela
- n. 84 - Associazione Architetti "Città dei Castelli Romani"
- n. 85 - Barbaliscia Mario, Marco, Maurizio - Soc. TRE M.
- n. 89 - Società Prominvest s.r.l. "Celsa Emanuela Lenzi"
- n. 97 - Scarioli Vincenza
- n. 101 - Martinelli Gaetano
- n. 104 - Nitolli Mirella
- n. 109 - Costantini Orazio

Osservazioni da accogliere n. 28 individuate dai seguenti numeri:

- n. 2 - Carogna Gino
- n. 18 - Scarsella Tonino, Soc. CO.IME.R.
- n. 21 - Cannone Maria
- n. 27 - Melandra Fernando
- n. 31 - Piccari Arturo
- n. 34 - Barbarossa Laura
- n. 38 - Comune di Genzano di Roma - Ufficio Tecnico
- n. 40 - De Cresce Annunziata e Valeria
- n. 43 - Baviera Gaetano
- n. 48 - Mercuri Paolo
- n. 54 - Comandino Sergio
- n. 55 - Parrocchia SS. Nome di Maria
- n. 59 - Soc. MAGE 80 - Lorenzetti Vincenzo
- n. 72 - Soc. SEDIM - Pres. Felici Romano
- n. 82 - Mancini Nello, Mancini Mario
- n. 83 - Lommi Piero
- n. 87 - Tamboriello Pasquale, Annita, Teresa, Michele
- n. 88 - Mazzoni Alvaro
- n. 91 - Pesoli Rita
- n. 92 - De Luca Palma Viola
- n. 93 - Reis De Castro Roseli
- n. 94 - Cavalieri Alfonso
- n. 98 - Marianecchi Aurelia
- n. 99 - Paolini Carlo e Albero
- n. 100 - Marianecchi Aurelia
- n. 106 - D'Andrea Anna
- n. 107 - Resta Roberto, Claudio, Marco
- n. 110 - Comune di Genzano - Sindaco



Osservazioni da accogliere parzialmente n. 14 individuate dai seguenti numeri:

- n. 30 - WWF Castelli Romani
- n. 36 - Conti U., Ricci A., Iacoangeli A., Bianchi D. e P.
- n. 37 - Mecheri Andrea, M. Pia, Mario
- n. 45 - Baldassarri Stefano
- n. 66 - Amici Josefatte, Palazzi Lidia



- n. 70 - De Luca Palma
- n. 73 - Nomi vari località S. Carlino "Tettucci"
- n. 90 - Mariani Gino
- n. 95 - Cimini Luigi, Sinagra Eleonora
- n. 96 - Cimini Luigi - Pres. C.d.A. Colli di Crenone
- n. 102 - Lolletti Tito
- n. 103 - Santoni Leda
- n. 105 - Corsi Angelo, Iacchetti Carlo, Febbrari Angelo
- n. 108 - Marianecchi Gabriella



Il Comitato, ritiene di condividere le controdeduzioni del Comune ad eccezione delle seguenti osservazioni, che non possono essere accolte in quanto in contrasto con l'art. 27/bis della L.R. 24/98, fatto salvo il successivo adeguamento alla norma del PTP con le modifiche e procedure sopra riportate:

- n. 44 - Pigimi Guido
trasforma la zonizzazione E2 (agricola vincolata) in zona B6 (completamento).
- n. 86 - Ortolani Leonello, Ortolani Pamira, Biaggi Carina
trasforma la zonizzazione E2 (agricola vincolata) in zona C2/S3 (zona di espansione).
- n. 62 - Ducci Bruno
trasforma la zonizzazione E2 (agricola vincolata) in zona C2/S4 (zona di espansione).
- n. 7 - Martire Umberto, Massimiani B., Belardi Lorenzo, Fabrizi Catia
trasforma la zonizzazione E2 (agricola vincolata) in zona B6 (completamento. Non risulta perimetrata, tra l'altro, l'area del più vasto comprensorio in cui ricadono i lotti dei ricorrenti che, in quanto edificati ed urbanizzati, hanno determinato l'accoglimento delle osservazioni facendo ritenere la zona compromessa.
- n. 50 - Soc. CEDIR
consente, in caso di demolizione e ricostruzione un incremento del 5% dei volumi esistenti sull'area di proprietà CEDIR - in zona E2 (area agricola vincolata) già trasformata dal PRG in zona D5.

Si precisa in via generale che, quanto riportato nei precedenti considerata prevale sulle decisioni assunte in merito alle singole osservazioni qualora risultassero delle discordanze.

Direttamente alla Regione sono state presentate, in diverse date ulteriori n. 11 osservazioni per le quali il Comitato, tenendo in considerazione i criteri dettatisi dall'Amministrazione, ritiene di adottare le seguenti controdeduzioni:



- Osservazione n. 1/R - NEGRELLI MARIA PIA
Chiede che lo svincolo all'Appia Bis, situato in località Valle Petrucola, venga riproposto nella configurazione originale del progetto regionale.
L'osservazione non è accoglibile, in quanto la proposta regionale non è stata redatta in forma definitiva ma come proposta di massima contenuta nel progetto preliminare, quindi suscettibile di approfondimenti progettuali successivi.
A tal proposito la soluzione comunale di uno svincolo risulta migliorativa rispetto a quella regionale, in quanto meno impattante non prevedendo viadotti ma svincoli a raso.
Si conferma, pertanto, il parere negativo espresso in sede comunale per analoga osservazione.

- Osservazione n. 2/R - PROMINVEST
Chiede che venga consentita l'edificazione su di un'area in zona agricola dell'estensione di mq 9.000 circa, ricadente in sottozona E1.
L'osservazione non può essere accolta in quanto l'area ricade in zona agricola ex legge 1497/39.
Si conferma la controdeduzione comunale.

- Osservazione n. 3/R - MARIANECCI GABRIELLA
Ripropone l'osservazione n. 13 già presentata ed accolta in sede comunale.
Si conferma la controdeduzione comunale.

- Osservazione n. 4/R - IORI ENRICO
Già presentata al Comune e controdedotta, si richiede un aumento del rapporto di copertura relativamente ad un'area destinata a distribuzione carburanti, nonché la possibilità di realizzare attrezzature commerciali ed una maggiore altezza massima.
Si conferma l'accoglimento parziale come votato dal Consiglio Comunale, limitando l'indice volumetrico a 2,5 mc/mq, in quanto più conforme alla superficie cui è riferita..

- Osservazione n. 5/R - MARINI MARINA in BARBETTI
Richiede che il proprio terreno in zona agricola venga classificato da zona E3 (20.000 mq) a zona E4 (10.000 mq).
Già esaminata dal Consiglio Comunale, è respinta: si confermano le controdeduzioni comunali.

- Osservazione n. 6/R - ERCOLANI ALBERTO
Viene richiesta la soppressione di una stazione di distribuzione carburanti già esistente, in quanto insistente su di un'area ritenuta non idonea.
Si conferma quanto deliberato dal Comune in sede di controdeduzione e viene respinta.

- Osservazione n. 7/R - AMICI BENITO
Richiede un ampliamento della volumetria esistente.
Non può essere ritenuta accoglibile, in quanto in contrasto con le norme del piano particolareggiato di Monte Giove, approvato ed in via di completamento.



- Osservazione n. 8 - MICCICHE' SALVATORE e ALTRI
In località Monte Cagnoletto richiede di passare da zona B6 a zona B9 per un lotto di terreno di proprietà. Tale osservazione è già stata esaminata dal Consiglio Comunale.
L'osservazione non può essere ritenuta accoglibile, in quanto l'incremento volumetrico richiesto appare incompatibile con il contesto limitrofo.
- Osservazione n. 9/R – VENTURELLI DINA ROSA
Chiede che venga ripristinata la normativa e la zonizzazione prevista dal Piano di lottizzazione convenzionato approvato con D.C. n. 115 del 31.10.1995.
Si ritiene accoglibile in conformità agli orientamenti assunti dal Consiglio per casi analoghi.
Vengono riconfermati gli strumenti attuativi approvati ed operanti.
- Osservazione n. 10/R – LOREDANA LAURA CASCIONI
Chiede di inserire zona B5, prevista dalla variante, anche la parte di area costituente l'area di accesso alla proprietà.
Si ritiene di accogliere l'osservazione limitatamente, a condizione che l'area della strada, come prevista nel PRG, venga ceduta gratuitamente al Comune così da consentire la realizzazione della viabilità a servizio urbano.
- Osservazione n. 11/R – BARBALISCIA, MELARANCI, FORTINI
Si ritiene che l'osservazione non dia luogo a procedere, sia in considerazione della pluralità dei rilievi nella stessa riportati che riguardano una sostanziale critica alla impostazione del PRG, sia nel riscontro che diversi aspetti sollevati risultano di fatto coincidenti con le proposte di modifica apportate d'Ufficio.

Tutto quanto sopra premesso e considerato questo Comitato è del

PARERE

Che la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Genzano di Roma, adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n.95 del 11.11.1997, sia meritevole di approvazione con le modifiche, integrazioni e prescrizioni di cui ai precedenti considerata, da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art.3 della legge n.765 del 6.08.1967.

Che le osservazioni presentate debbano essere decise come sopra riportato.

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

F.TO IL VICEPRESIDENTE DEL C.R.P.T.
(arch. Antonino Bianco)





REGIONE LAZIO

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

Arch. DE LUCA CARINI

[Handwritten signature]

ALLEGATO B

COMITATO REGIONALE PER IL TERRITORIO
VOTO N. 82/6 DEL 27.01.2005

ALLEGATO B N. 615 *lu*
DEL 18 LUG 2005

OGGETTO: Comune di GENZANO (RM)
Variante Generale al Piano Regolatore Generale.
Controdeduzioni comunali al voto n. 61/3 del 27.05.04 del C.R.p.T.

PREMESSO

Con voto n. 61/3 del 27.05.04 il C.R.p.T. ha espresso il parere che la Variante Generale al PRG del Comune di Genzano fosse meritevole di approvazione con le modifiche da introdursi d'ufficio ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 765 del 6.08.1967;

Il Comune di Genzano con delibere del Consiglio Comunale n. 52 del 18.10.2004 e n.1 del 10.01.2005 ha formulato le proprie controdeduzioni in merito rappresentando di condividere solo parzialmente le proposte di modifiche riportate nel voto sopra indicato;

Le controdeduzioni formulate sono di seguito sintetizzate:

A) Applicazione della nuova normativa introdotta dalla L.R. 18/2004 che consente le trasformazioni urbanistiche proposte nella adottata Variante al PRG ricadenti in zona "L" del vigente PRG soggetta a vincolo paesaggistico ed in particolare per le seguenti aree:

- Sottozona C2-S1 "San Carlino";
- Sottozona C2-S2 "Via dell'Aspro";
- Sottozona C2-S3 "Via Terracini";
- Sottozona D2 Ampliamento area artigianale;
- Sottozona D3 Diverse aree già parzialmente edificate, localizzate in area agricola e destinate all'attività per la vinificazione e panificazione;
- Sottozona D4 Area in Loc. Pantano, in cui esiste un vincolo forestale su parte dell'area oltre ad un vincolo archeologico per la presenza di un acquedotto;
- Sottozona D5 Area in adiacenza alla Via Appia, di proprietà della Soc.C.E.D.I.R.;
- Sottozona D7 Aree ubicate a nord dello svincolo dell'Appia bis, al





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

- confine tra l'Appia stessa e le zone definite B5 dal P.R.G.;
- Sottozona B2 Area destinata ai servizi nel comprensorio in Loc. Monte Cagnoletto a confine con strade esistenti, individuata all'esterno dello stesso, secondo le previsioni del 1972;
 - Area individuata all'interno del comparto S3;
 - Sottozona B5 Area a nord dello svincolo Appia bis, a confine tra l'edificato previsto come zona D6 dal vecchio piano del '72 e la viabilità.

B) Come richiesto nelle prescrizioni del voto, il Comune ha provveduto a precisare e definire le specifiche normative di attuazione relative alle sottozone come di seguito per ciascuna di esse specificate:

- Sottozona D3 Nel caso della Coop. Genzanesa l'indice fondiario 1,50 mc/mq corrisponde alla volumetria esistente al momento di adozione della variante generale al P.R.G. Pertanto si ritiene di confermare tale indice, consentendo l'ampliamento della SUL così come indicato nelle NTA, all'art. 48.
- Sottozona D4 Si ritiene di dover integrare l'art. 49 delle NTA così come proposto nell'osservazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Genzano, approvata sia dal Consiglio Comunale sia dalla Regione Lazio che recita: "Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di demolizione e di ricostruzione a parità di SU e di volume. Sono inoltre ammessi ampliamenti per adeguamento alle necessità funzionali delle attività ammesse entro il limite massimo del 10% della SU ed alle normative di Legge per la sicurezza e l'igiene", e comunque entro gli Indici Territoriali e Fondiari esistenti al momento di adozione della presente Variante Generale.
- Sottozona D5 Si ritiene di dover integrare l'art. 50 delle NTA come segue: "Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di demolizione e ricostruzione a parità di SU e di volume. Sono inoltre ammessi ampliamenti per adeguamento alle necessità funzionali delle attività ammesse entro il limite massimo del 10% della SU ed alle normative di Legge per la sicurezza e l'igiene" e comunque entro gli Indici Territoriali e Fondiari esistenti al momento di adozione della presente Variante Generale.

C) Osservazioni:

Nel prendere atto che per quanto riguarda le osservazioni presentate direttamente dalla Regione, l'Amministrazione Comunale conferma quanto previsto dal voto del Comitato, in quanto i criteri adottati sono coincidenti con quelli previsti dall'Ente Comunale, viene richiesto il riesame delle osservazioni n. 7, 44, 50, 62, 86, in quanto ricadenti in zona agricola vincolata e pertanto, ai sensi della nuova normativa L.R. 18/04, risultano attualmente accoglibili.





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Comitato Regionale per il Territorio

CONSIDERATO

In merito al punto A):

La norma introdotta dall'art. 22 della L.R. 18 del 09/12/2004 a modifica dell'art. 27 bis. Della L.R. 24 del 06/07/1998 recita: (...) "1 bis. In deroga a quanto previsto nel comma 1, nelle zone definite dagli strumenti urbanistici vigenti come E ai sensi del D.M. 1444/1968, le varianti di cui al medesimo comma sono consentite soltanto nei casi in cui le stesse ricadano in aree di scarso pregio paesistico classificate dai P.T.P. vigenti con il livello minimo di tutela" (...).

Il PTP ambito territoriale n. 9 Castelli Romani individua per le zone agricole del territorio di Genzano la seguente diversa classificazione:

- GE/3: Zone agricole con rilevante valore paesistico ed ambientale;
- GE/4: Zone agricole non compromesse con modesto valore paesaggistico ed ambientale;
- GE/6: Zone compromesse – aree di insediamento diffuso a bassa densità ordinato secondo una rete viaria definita;
- GE/7: Zone compromesse – aree di insediamento diffuso a bassa densità non ordinato;
- GE/8: Zone boscate non compromesse;
- GE/12: Fasce di rimboschimento lungo i fossi ed i corsi d'acqua;
- GE/18: Piccoli con vulcanici di rilevante interesse paesaggistico.

In considerazione della norma in deroga del comma 1 bis dell'art.27, integrato in base alla modifica in premessa riportata dall'art. 22 della L.R. 18/04, norma che consente ai Comuni la possibilità di prevedere varianti zonizzative agli strumenti urbanistici generali vigenti che interessino zone dagli stessi definite "E" (agricole), qualora sulle stesse ricadano vincoli di natura paesaggistica ed in relazione alla normativa specifica riferita alle singole zone del PTP sopra elencate,

il Comitato ritiene che siano da precludere le proposte di piano che comportano trasformazione urbanistica di aree a destinazione agricola vincolate, inserite nel vigente PRG ricadenti nelle zone classificate dal PTP come: GE/3, GE/8, GE/12, GE/18, in quanto aree di rilevante valore paesistico ambientale in cui la relativa normativa vieta qualunque intervento edilizio di trasformazione e modifica dei luoghi;

In merito alle aree agricole vincolate ricadenti nelle zone del PTP classificate: GE/4, GE/6, GE/7, si è constatato che la classificazione delle tre zone risulta determinata dalla definizione di uno stato di fatto dei luoghi, che tende a definire la tipologia di compromissione del territorio agricolo, mentre per quanto attiene alla normativa rivolta alla tutela paesaggistica si è riscontrato che la stessa normativa risulta analoga per le tre zone, essendo per tutte tali zone consentita una analoga possibilità di edificabilità in base alla normativa prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e pertanto analogo risulterebbe " il livello minimo di tutela" prescritto dalla sopra richiamata normativa;





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

In ordine alla qualificazione di "scarso pregio paesistico", ulteriormente richiamata dalla stessa norma sopra riportata, qualificazione che presuppone una valutazione di merito e di discrezionalità tecnica, nel ribadire la valutazione espressa nel voto n. 61/3 da questo stesso Comitato, in cui si sono ritenute, sotto l'aspetto urbanistico, corrette ed accettabili le previsioni della Variante al PRG, sotto l'aspetto paesaggistico, si è riscontrato che le aree interessate dalla nuova edificazione di espansione, limitrofe e strettamente interconnesse con l'edificato e le arce in cui insistono attività produttive, hanno perso per l'avvenuta compromissione, precedente tra l'altro alla stesura del PTP, le caratteristiche di zona agricola in cui debbano essere applicate norme specifiche per una loro tutela restrittiva dal punto di vista paesaggistico,

pertanto per le considerazioni sopra svolte il Comitato ritiene di poter accogliere le controdeduzioni del Comune riferite ed elencate al punto A) in quanto ricadenti nelle zone classificate dal P.T.P. GE/4, GE/7 così come di seguito riportate:

- Sottozona C2-S1 Nel P.T.P. zona GE/4
 - Sottozona C2-S2 Nel P.T.P. zona GE/4
 - Sottozona C2-S3 Nel P.T.P. zona GE/4
 - Sottozona D2 Nel P.T.P. zona GE/4
 - Sottozone D3:
 - Società SELVA Nel P.T.P. zona GE/4
 - Cooperativa Genzanese Nel P.T.P. zona GE/4. G/3*
- (* La zonizzazione risulta approvata con voto 61/3 del Comitato secondo la procedura definita dall'art. 36 ter della L.R. 24/98.)
- San Tommaso Nel P.T.P. zona GE/7
 - Sottozona D4 Nel P.T.P. zona GE/4
 - Sottozona D5 Nel P.T.P. zona GE/7 e parte in GE/12
 - Sottozona D7 Nel P.T.P. zona GE/7
 - Sottozona B2 Nel P.T.P. zona GE/7
 - Area individuata all'interno del comparto S3 Nel P.T.P. zona GE/4;
 - Sottozona B5 Nel P.T.P. zona GE/7





REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Comitato Regionale per il Territorio

Il Comitato ritiene invece di accogliere parzialmente la controdeduzione riferita alla sottozona D5 -Area in adiacenza alla via Appia di proprietà della Soc. C.E.D.I.R., escludendo dalla zonizzazione l'area ricadente in zona classificata dal PTP come zona GE/12.

In merito al punto B):

Riscontrato che il Comune ha introdotto nelle NTA integrazioni che definiscono l'edificabilità residua e gli interventi di modifica e di possibile ampliamento degli edifici a carattere produttivo ricadenti sulle zone classificate D3, D4, D5,

Il Comitato ritiene di poter accogliere le osservazioni a tali zone riferite.

In merito al punto C):

Riscontrato che le osservazioni n.7, 44, 50, 62, 86, di cui si richiede il riesame, la preclusione all'accoglimento delle stesse determinata nel voto n.61/3 del Comitato derivava dal contrasto con la norma dell'art. 27 bis della L.R.24/98, per le considerazioni riportate ed esplicitate al punto A),

Il Comitato ritiene che le stesse osservazioni possano attualmente trovare accoglimento.

Tutto quanto sopra premesso e considerato il Comitato Regionale per il Territorio è del

PARERE

Che la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Genzano adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 11.11.95, sia meritevole di definitiva approvazione in conformità con le precedenti considerazioni .

f.to Il Segretario del C.R.p.T.
(arch. Lucio Zoppini)

f.to Il Vice Presidente del C.R.p.T.
(arch. Antonino Bianco)

